
ORTSGEMEINDE PUDERBACH



**BEBAUUNGSPLAN
„REICHENSTEINER WEG“**

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Puderbach
Bebauungsplan „Reichensteiner Weg“
Begründung

Stand:

01.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Verfahrensrechtliche Aspekte	6
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
4 Vorgaben übergeordneter Planungen	11
4.1 Landes- und Regionalplanung	11
4.2 Flächennutzungsplan	12
5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Grundflächenzahl	15
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen	16
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3.1 Bauweise	17
5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.6 Verkehrsflächen	20
5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen	22
5.7.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke	22
6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
7 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung	25
7.1 Wasserversorgung	25
7.2 Abwasserbeseitigung	25
7.3 Stromversorgung	26
8 Bodenordnung	26
9 Flächenbilanz	27

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Puderbach beabsichtigt im Rahmen des Regenwasserkanalbaus die erstmalige Herstellung des Reichensteiner Weges zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung sowie aus Aspekten der Wirtschaftlichkeit.

Derzeit ist der Reichensteiner Weg lediglich einseitig bebaut, was sich u.a. aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, effizienten Flächennutzung und Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen als nachteilig erweist und aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert ist. Aufgrund dessen beabsichtigt die Ortsgemeinde im Wege des erforderlichen Kanalbaus die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige Erschließung des Reichensteiner Weges.

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung trägt die Ortsgemeinde unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts den Belangen des kostensparenden Bauens gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB Rechnung. Zudem soll die eingeleitete städtebauliche Entwicklung zu einer attraktiven Wohngemeinde fortgeführt sowie der gemeindlichen Aufgabenstellung nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eigentumsbildung von jungen Familien und der Aufrechterhaltung heterogener Bevölkerungs- und Altersstrukturen mit einer sozialen Durchmischung begegnet werden.

Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Puderbach und sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach bereits teilweise als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der beabsichtigten Bereitstellung wohnbaulich nutzbarer Flächen trägt die Ortsgemeinde insbesondere ihrer im § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe Rechnung, wonach die Gemeinde in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Die Planungsleitlinien des Baugesetzbuches weisen den Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaues die Aufgabe zu, den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Hierdurch soll einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung verholfen werden. Um den zugewiesenen Aufgaben gerecht zu werden, hat die Ortsgemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Entsprechend dem Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“ des Landesentwicklungsprogramms LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen.

Hierunter fällt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß dem Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen“ hinzuweisen. In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge - und hier zum Belang „Wohnen“ - ist ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll. Darüber hinaus ist bei der Entwicklung von Wohnbauflächen eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien ist durch die Gemeinde kostengünstiges Bauland zu mobilisieren. In diesem Zusammenhang ist

auf den oben dargelegten Sachverhalt zu verweisen. Die vorliegende Bauleitplanung dient der Ermöglichung einer beidseitigen Bebauung des Reichensteiner Weges, womit den Belangen des kostensparenden Bauens gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB Rechnung getragen wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 (5) BauGB erfolgt. Außerdem kann Beitrag zur dauerhaften Auslastung sowie Vermeidung der Unterauslastung und Verödung vorhandener technischer Infrastruktureinrichtungen in diesem Bereich geleistet werden.

Mit der Bereitstellung eines attraktiven Wohnflächenangebots als eine wesentliche Standortvoraussetzung zur langfristigen Bindung junger Familien strebt die Ortsgemeinde insbesondere die Unterstützung der Aufrechterhaltung einer heterogenen Bevölkerungszusammensetzung mit einer „Generationen-Durchmischung“ an. So ist eine stabile Bevölkerungsstruktur für die im ländlichen Raum gelegenen Ortschaften eine unabdingbare Voraussetzung für zukunftsfähige Perspektiven. Insofern ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials vor allem aus sozialverträglichen Gesichtspunkten gemäß § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB von Bedeutung.

Nur durch die Ausweisung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann ein Wegzug insbesondere der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert und im Hinblick auf eine dorfverträgliche Alters- und Sozialstruktur eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung erhalten bzw. herbeigeführt werden. Einer einseitigen Bevölkerungsstruktur mit einer fortschreitenden Überalterungstendenz der Bevölkerung aufgrund des demographischen Wandels, die auch bereits in der Ortsgemeinde Puderbach zu erkennen ist, kann auf diese Weise entgegengewirkt werden.

Neben dem Bedarf und der Nachfrage aus der vor Ort aufgewachsenen Bevölkerung liegt die Wohnstandortattraktivität der Ortsgemeinde Puderbach insbesondere in dem naturräumlichen und landschaftlichen Potenzial mit einem vielfältigen Feierabend-, Naherholungs- und Freizeitangebot sowie einem ortsnahen Arbeitsplatzangebot durch ortsansässige Gewerbebetriebe begründet. Weiterhin ist auf ein intaktes Dorfleben mit einem vielfältigen dörflichem und kulturellem Angebot zu verweisen.

Im anstehenden Bauleitplanverfahren sind neben der beabsichtigten Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen ebenfalls nachhaltige und verträgliche planerische Lösungen für verschiedene Belange aufzuzeigen, wie etwa eine möglichst wirkungsvolle Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (z.B. Ver- und Entsorgung).

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zur Überplanung anstehende Fläche im Luftbild:



Abb.: Luftbild der zur Überplanung anstehenden Flächen (weiß gekennzeichnete Fläche), Quelle DOP40: ©GeoBasis-DE / LVerm-GeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet].

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Rat der Ortsgemeinde Puderbach hat in seiner Sitzung am 24.11.2025 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Reichensteiner Weg“ beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB. Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Puderbach nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

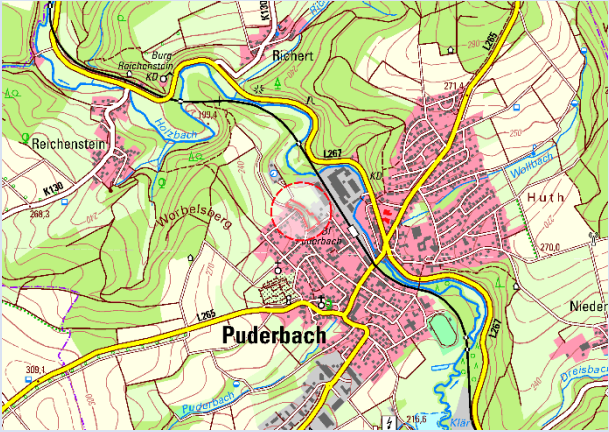
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Ortsgemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen vorzutragen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Konkrete Einzelheiten der Planung sowie der abschließende Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Beschreibung
Lage im Raum	Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Puderbach und grenzt südlich und westlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die zur Überplanung anstehenden Flächen erstrecken sich entlang der Straßen Reichensteiner Weg und Ringstraße über Flurstücke der Gemarkung Puderbach, Flur 14. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: ▪ südlich durch die Ringstraße, ▪ westlich durch den Reichensteiner Weg, ▪ nördlich durch die ehemalige Kläranlage, die derzeit als Regenrückhaltebecken / Mischwasserklärbecken genutzt wird, ▪ nördlich durch einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Puderbach, Flur 14, Nr. 428), ▪ östlich durch das bebaute Grundstück Gemarkung Puderbach, Flur 14, Nr. 89 sowie durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Weiterhin wird die östliche Grenze teilweise auf den zur Überplanung anstehenden Flurstücken gebildet. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:  Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen (rot gekennzeichnete Fläche) im Raum, Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].

Nutzung und Umgebungsbebauung	Die Flächen des Plangebiets unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Südlich, westlich und nordöstlich grenzt der Siedlungskörper von Puderbach mit einer überwiegenden Wohnbaunutzung an das Plangebiet an. Neben den prägenden Einzelhäusern sind in unmittelbarer räumlicher Umgebung zudem Doppelhäuser vorzufinden. Die überwiegende Dachform sind regionstypisch geneigte Dächer (Sattel- und Walm-dach). Daneben sind allerdings ebenfalls derzeit als modern geltende Flachdächer vorzufinden. Die Wirkung der Höhe baulicher Anlagen wird maßgeblich von den topographischen Rahmenbedingungen bestimmt. Beispielsweise wirken die bestehenden Gebäude entlang des Reichensteiner Weges in diesem Bereich straßenseitig zweigeschossig, rückwärtig jedoch – bedingt durch die Topographie – lediglich eingeschossig. Für das südlich gelegene Baugebiet an der Straße Am Fackelstein besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan („Ober dem Richter Weg“), der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet normiert. „Städtische“ Wohnformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sind in der räumlichen Umgebung des Plangebiets nicht vorzufinden bzw. nicht prägend. Gemäß der Kartenanwendung RLP in 3D des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation weisen die umgebenden Hauptgebäude eine Gebäudehöhe von i.d.R. 6 – 12 m auf. In einer räumlichen Entfernung von etwa 80 m östlich des Plangebiets hat die Firma Afflerbach ihren Gewerbestandort. Dieser erstreckt sich beidseitig des Bahngeländes. Über die Erschließungsstraße „Im Bruch“ wird die Werkshalle Nr. 10 – auch Lkw-mäßig – erschlossen. Neben den Betriebsgebäuden gehören „Zubehörfächen“ wie Stellplatzflächen für Betriebsangehörige und Lagerflächen zum Betriebsstandort. Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsstandort hat sich im Bereich der Erschließungsstraße „Ringstraße“ die Wohnbebauung etabliert. Diese ist im Bereich des Anwesens „Ringstraße“ Nr. 2 lediglich durch die Straße „Im Bruch“ vom Betriebsgelände getrennt. Der Abstand zwischen der gewerblichen Einrichtung und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der „Ringstraße“ Nr. 2 und der Betriebshalle beträgt ca. 40 m. Somit wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die Wohnbebauung nicht näher an den Betriebsstandort heranrücken und zu einer für den Betrieb geänderten immissionsschutzrechtlichen Situation führen. Nördlich und nordöstlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Weiterhin befindet sich nördlich die alte Kläranlage, die mittlerweile als Regenrückhaltebecken / Mischwasserklärbecken genutzt wird.
--------------------------------------	---

Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung ist über den Reichensteiner Weg sowie die Ringstraße sichergestellt. Wie im Kapitel 3 bereits dargelegt, ist der Reichensteiner Weg derzeit lediglich einseitig erschlossen. Im Wege des erforderlichen Kanalbaus vom Regenrückhaltebecken in der Lanebach bis zur Vorflut im Holzbach ist die erstmalige Herstellung des Reichensteiner Weges zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrserschließung sowie aus Aspekten der Wirtschaftlichkeit beabsichtigt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige Erschließung des Reichensteiner Weges geschaffen, wodurch ein Beitrag zur dauerhaften Auslastung vorhandener technischer Infrastruktureinrichtungen geleistet wird. Die zur Überplanung anstehenden Flächen zeichnen sich insbesondere durch eine Erreichbarkeit verschiedener Versorgungs- und Daseinsvorsorgeeinrichtungen in fußläufig zumutbarer Entfernung aus. Beispielsweise sind soziale Infrastrukturen wie Kindergärten oder das Schulzentrum, der Dorfkern mit einem kleinteiligen Versorgungsangebot, gesundheitliche und sportliche Anlagen sowie Anlagen der Verwaltung in einer fußläufig zumutbaren Entfernung von > 800 m erreichbar. Mit der Haltestelle „Mittelstraße“ besteht eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die Gewährleistung einer den Anforderungen des § 30 BauGB entsprechenden Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Behörden zu klären.
Topographie	Das Gelände fällt in West-Ost-Richtung um etwa 10 % Das topographisch bewegte Gelände geht u.a. mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und Erschließung des Plangebiets (z.B. Geländemodellierung) einher.
Schutzgebiete	Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen innerhalb des Naturparks „Rhein-Westerwald“. Nach § 1 (2) der Rechtsverordnung zum Schutzgebiet NTP-7000-002 steht dies dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen. Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.
Grünlandkartierung	Die natur- und artenschutzfachlichen Gutachten befinden sich derzeit noch in Erstellung und werden zum Gegenstand der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Bereits an dieser Stelle kann auf die vorliegenden Erkenntnisse aus der durchgeführten Grünlandkartierung des Büros PUR – Planung Umwelt Recht GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, vom 12.05.2026 hingewiesen werden. Die Fläche ist als Weide genutzt und weist ein deutlich gräserdominiertes Artenspektrum auf, mit hohen Anteilen u. a. von Wolligem Honiggras, Glatthafer, Knäuelgras und Flaum-Trespe. Der Krautanteil ist insgesamt gering ausgeprägt und wird überwiegend von wenig anspruchsvollen bzw. störungsanzeigenden Arten begleitet (u. a. Acker-

	Kratzdistel, Löwenzahn, Stumpfblättriger Ampfer, Kriechender Hahnenfuß). Innerhalb der Fläche zeigt sich eine unterschiedliche Wuchshöhe: Während der nördliche bis nordwestliche Teilbereich vergleichsweise kurzrasig ist, haben sich in den übrigen Bereichen hoch aufgewachsene, dichte Grasbestände entwickelt. Die Vegetationsdecke ist durch zahlreiche Trittschäden und Störstellen in der Grasnarbe geprägt, was typisch für eine intensive Weidenutzung ist und die Etablierung konkurrenzschwächerer Kräuter zusätzlich einschränkt. Insgesamt handelt es sich damit um eine nährstoffreiche, stark gräserdominierte und durch Weidenutzung beeinflusste Fläche mit geringem Kräuteranteil und erhöhtem Anteil an Störzeigern, ohne besondere naturschutzfachliche Wertigkeit. Insofern stellen die zur Überplanung anstehenden Flächen zum derzeitigen Kenntnisstand kein gesetzlich geschütztes Grünland i.S. von § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG dar.
Größe	ca. 1,7 ha
Planungsrecht	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Planzeichnung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV enthält nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Festlegungen für das Plangebiet:

- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die vorliegende Bauleitplanung folgende Erfordernisse (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP IV relevant:

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
G 14	Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.
G 16	Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.
Z 31	Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.
Z 34	Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.
G 50	Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

Folgende raumordnerisch relevanten Festlegungen des regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 sind zum derzeitigen Kenntnisstand anzuführen:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus



Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westwald

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die vorliegende Bauleitplanung folgende Erfordernisse (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des RROPI relevant:

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
G 14	Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.
G 16	Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach trifft folgende Darstellungen für das Plangebiet:

- Wohnbauflächen,
- gewerbliche Bauflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird durch die Planung insofern nicht vollumfänglich entsprochen, sodass sich das Erfordernis nach Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ergibt.

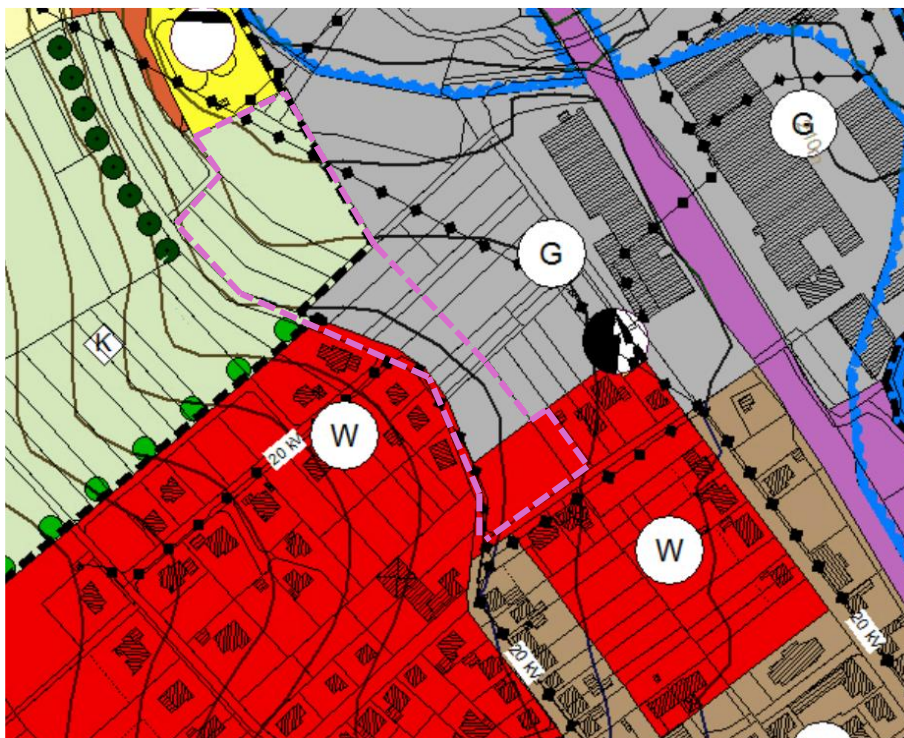


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach mit Kennzeichnung des Plangebiets (= lila gestrichelt), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 dargelegten gemeindlichen Planungsziele ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hiermit wird die bereits vollzogene Entwicklung in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Puderbach fortgesetzt. Für die südwestlich des Plangebiets gelegenen Flächen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober dem Richter Weg“ als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung eines WA nach § 4 (1) BauNVO dient die Gebietsart vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO sieht allerdings neben der Hauptnutzungsart noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Hierbei handelt es sich um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

So können sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, womit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegenwirkt werden soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen auf der Grundlage der Möglichkeiten zur Feinsteuerung nach § 1 (5) und (6) BauNVO vorgenommen.

Die in einem WA grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden im vorliegenden Planungsfall ausgeschlossen.

Die angeführten Anlagen und Einrichtungen haben keinen wohnähnlichen Charakter und erfüllen insofern nicht den angestrebten, wohnähnlichen Charakter.

Zudem fügen sich die Anlagen und Einrichtungen hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein.

Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets. Ebenso begründen die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz eines sich hieraus ergebenden Stellplatzbedarfs sowie einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität die Nicht-Zulässigkeit dieser Einrichtungen. Dies gilt insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit der Festsetzung eines WA und der vorgenommenen Nutzungsgliederung erfolgt insgesamt eine verträgliche Zuordnung i.S. des § 50 BImSchG.

Dies gilt auch im Hinblick auf den in einer räumlichen Entfernung von etwa 80 m östlich des Plangebiets befindlichen Gewerbestandort der Firma Afflerbach. Dieser erstreckt sich beidseitig des Bahngeländes. Über die Erschließungsstraße „Im Bruch“ wird die Werkshalle Nr. 10 – auch Lkw-mäßig – erschlossen.

Neben den Betriebsgebäuden gehören „Zubehörfächen“ wie Stellplatzflächen für Betriebsanhänger und Lagerflächen zum Betriebsstandort.

Zwischen dem Plangebiet und dem Betriebsstandort hat sich im Bereich der Erschließungsstraße „Ringstraße“ die Wohnbebauung etabliert. Diese ist im Bereich des Anwesens „Ringstraße“ Nr. 2 lediglich durch die Straße „Im Bruch“ vom Betriebsgelände getrennt. Der Abstand zwischen der gewerblichen Einrichtung und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der „Ringstraße“ Nr. 2 und der Betriebshalle beträgt ca. 40 m.

Somit wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die Wohnbebauung nicht näher an den Betriebsstandort heranrücken und zu einer für den Betrieb geänderten immissionsschutzrechtlichen Situation führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung trifft der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan insbesondere an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und bedarfsgerechten Grundstücksausnutzung sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, um ein „Sich-Einfügen“ in die Siedlungsstruktur und das Ortsbild gewährleisten zu können.

Für die Festsetzung der „sonstigen“ zum Maß der baulichen Nutzung gehörenden Inhalte wie Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl besteht im vorliegenden Planungsfall kein städtebauliches Erfordernis.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten zur Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan grundsätzlich die Begrenzung der Bodenversiegelung und somit das flächensparende Bauen angestrebt. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele ermöglicht werden.

Im vorliegenden Planungsfall wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Dies entspricht dem im § 17 BauNVO definierten Orientierungswert von $GRZ = 0,4$ in Allgemeinen Wohngebieten.

Mit der Festsetzung des höchstzulässigen Orientierungswertes setzt die Gemeinde vor allem ihr Planungsziel nach Ermöglichung einer entsprechenden baulichen Dichte zur optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche für die beabsichtigte Entwicklung um.

Darüber hinaus werden hiermit die Vorgaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung aus der Eigenart der Umgebung aus der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung mit einer überwiegenden wohnbaulichen Nutzung in der räumlichen Umgebung des Plangebiets berücksichtigend aufgegriffen und ein „Sich-Einfügen“ der hinzutretenden Bebauung insofern gewährleistet.

Nichtsdestotrotz werden ebenfalls die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Grundstücksausnutzung mit der Festsetzung der GRZ geschaffen. In diesem Zusammenhang können des Weiteren die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO für untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen angeführt werden, die gewährleisten, dass den künftigen Bauherren eine ausreichend bebaubare Fläche zur Verfügung steht.

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden Rechnung tragen zu können, regelt der Bebauungsplan die Nicht-Anrechenbarkeit der Grundflächen von einzelnen baulichen Anlagen und Einrichtungen, sofern diese wie folgt ausgeführt werden:

- Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einer flächendeckenden Dachbegrünung sowie
- unterirdisch erstellte baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden.

Es soll ein „Anreiz“ geschaffen werden, diese untergeordneten Anlagen und Flächen möglichst umweltschonend auszuführen. Gleichzeitig leisten „begrünte“ Anlagen einen Beitrag für eine Einbindung in das Landschaftsbild und das Schutzgut Wasser (z.B. Rückhaltung von Niederschlagswasser).

In Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile steuert bzw. beschränkt und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden „verschont“, wird dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Diesbezüglich ist auf die Ausführungen im Kapitel 5.4 der vorliegenden Begründung zu verweisen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB.

Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der topographischen Verhältnisse des Plangebiets sowie zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung und der Verhinderung einer inhomogenen Siedlungsstruktur.

Um im Bebauungsplan eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung zu steuern und insofern den Ansprüchen an eine hinreichende Steuerungsfunktion gerecht zu werden, erfolgt die Steuerung der Dreidimensionalität des Maßes der baulichen Nutzung durch die Begrenzung einer absoluten Höhe baulicher Anlagen. Hinzu tritt die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse. Diese ist mit $Z = II$ festgesetzt.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im WA. Neben der Gewährleistung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung dient die Steuerung der Höhenentwicklung der möglichst wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl soll eine für das Orts- und Landschaftsbild erdrückende Wirkung unterbunden werden. An dieser Stelle ist jedoch anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die anvisierte und zu erwartende Bebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Wie bereits erwähnt, ist die Gewährleistung eines „Sich-Einfügens“ sowie die Wahrung des Ortsbildes ein gemeindliches Planungsziel. Vor diesem Hintergrund ist im Bebauungsplan geregelt, dass im Bebauungsplangebiet Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 48° zulässig sind (siehe hierzu Kapitel 6 der Begründung).

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform.

Die höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung festgesetzt.

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradyente. Die notwendigen Höhen der Straßengradyente des Reichensteiner Weges können der Straßenvorplanung entnommen werden, die im weiteren Verfahren unter Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt und als Bestandteil den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

Insbesondere besteht für die Bestimmung des unteren Maßbezugspunkts der Vorteil, dass dieser – im Gegensatz zum natürlichen Gelände – nicht beliebig verändert werden kann und

somit eindeutig nachvollziehbar ist. Gerade dies ist bei der Umsetzung der Bebauung im topographisch bewegtem Gelände eine wesentliche Voraussetzung, um für die Planvollzugsebene eine eindeutige Vorgabe für die Höhenbestimmung geben zu können.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus der Umgebungsbebauung sowie zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ der neu hinzutretenden Bebauung in den umgebenden Siedlungskörper ist im Bebauungsplan die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bereits im Kapitel 3 der Begründung ist dargelegt, dass die überwiegend wohnbaulich genutzte Umgebungsbebauung insbesondere durch Einzelhäuser mit Längen von i.d.R. 10 – 15 m geprägt ist. Weiterhin sind in der räumlichen Umgebung Doppelhäuser mit Längen von etwa 8 m je Doppelhaushälfte vorzufinden.

Zu den Nachbargrundstücken halten die Hauptgebäude den landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstand ein. „Städtische“ Wohnformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sind in diesem Bereich des Siedlungskörpers nicht prägend.

Unter Berücksichtigung dessen ist im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass im WA nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition zulässig sind:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze und an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude.

Ihre größte Länge darf höchstens 10 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Ziel der Regelung ist die Umsetzung von Baukubaturen, die der prägenden Umgebungsbebauung entsprechen.

Weiterhin soll mit der abweichenden Bauweise insbesondere eine verdichtet wirkende Bauweise vermieden und insofern das Planungsziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung realisiert werden. Aus diesem Grund sind auch Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bebauungsform könnte zu einer urbanen Bauweise führen, die in der Umgebung als Fremdkörper wirken und sich nicht einfügen.

Auch durch die grundsätzlich mögliche Festsetzung einer offenen Bauweise können die gemeindlichen Planungsziele nicht realisiert werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei dieser Festsetzung Hausformen bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind, was sowohl den Planungszielen der Ortsgemeinde für diesen Bereich des Siedlungskörpers von Puderbach als auch der Eigenart der Umgebungsbebauung sowie der für die ländlich strukturierte Gemeinde typischen Bebauung widersprechen würde.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der Bebauung mit Hauptgebäuden sind im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen bestimmt werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, eine bauliche Anlage aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Mit der Festsetzung erfolgt eine Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung mit Hauptgebäuden auf bestimmte Grundstücksteile.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Planungsfall mit Mindesttiefen von i.d.R. 20 m festgesetzt. Insofern weisen die Baufenster eine hinreichende Dimensionierung für eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücke für die beabsichtigte Entwicklung sowie zur Umsetzung der Planungsziele auf. Den künftigen Bauherren wird ein ausreichender Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück eingeräumt und die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück werden berücksichtigt.

Zugleich können Grundstücksteilflächen bereitgestellt werden, die für eine bauliche Nutzung mit Hauptgebäuden nicht vorgesehen sind und den künftigen Bewohnern als private Garten- und Freiflächen zur Verfügung stehen.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (hier Reichensteiner Weg bzw. Ringstraße) sind die vorgenannten Nebenanlagen mit Ausnahme der folgenden Anlagen unzulässig:

- Einrichtungen (Schränke) für Abfallbehälter,
- Einfriedungen,
- Stützmauern,
- Einrichtungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Grundstücks (z.B. Wärmepumpe, Zisterne u.a.)
- Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern mit einer Größe von höchstens 6 m² je Grundstück.

Diese Nebenanlagen müssen zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier Reichensteiner Weg bzw. Ringstraße) einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – einhalten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen und Stützmauern. Diese dürfen unmittelbar an die an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßengrenze unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans und ansonsten gemäß den landesrechtlichen Vorgaben (Landesbauordnung und Nachbarrecht Rheinland-Pfalz) errichtet werden.

Durch diese einschränkende Regelung der Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen soll eine Überschaubarkeit des Verkehrsraums gewährleistet und insofern ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet werden. Weiterhin soll hiermit eine „natürliche“ Gestaltung der Vorgartenbereiche i.V.m. den Regelungen der Landesbauordnung umgesetzt werden. Zudem soll diese Regelung einen Beitrag zur Gewährleistung des „Sich-Einfügens“ in die sich aus der Umgebung des Plangebiets ergebende Eigenart leisten.

Mit der einschränkenden Regelung kann darüber hinaus eine Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes einhergehen, indem die Flächenanteile im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit von Garagen und Carports (= überdachte Stellplätze) auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Vor den Ein- und Ausfahrten der Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – freizuhalten.

Hierdurch wird die Flächeninanspruchnahme für Garagen und Carports auf bestimmte Grundstücksteilflächen begrenzt und die übrigen Flächenteile zugleich von einer Inanspruchnahme „verschont“. Diese Steuerung dient zudem der Vermeidung eines unkoordinierten „Wildwuchses“ und somit der Gewährleistung einer gewissen städtebaulichen Qualität im Plangebiet. Dementsprechend werden die wesentlichen baulichen Anlagen eines Baugrundstücks in konzentrierter Form auf die festgesetzten Baufenster gesteuert.

Der festgesetzte Mindestabstand der Ein- und Ausfahrten von 6 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dient u.a. dazu, dass auf dieser Fläche das Fahrzeug bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen abgestellt werden kann, ohne dass hierzu der Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt.

Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt zulässig:

- a) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und
- b) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Straßengrenze) sowie den seitlich an die Baugrenzen angrenzenden Flächen bis auf die Höhe der jeweils festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier Reichensteiner Weg bzw. Ringstraße) müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze – einhalten.

Mit der Beschränkung der Stellplätze, Carports und Nebenanlagen geht des Weiteren eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen einher. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von diesen baulichen Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahren notwendig. Außerdem wird mit dieser Regelung für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Wie bereits in Kapitel 1 der Begründung erwähnt, ist es ein Planungsziel der Ortsgemeinde Puderbach, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauland mit einer Attraktivität insbesondere für junge Familien herbeizuführen und insofern dem bestehenden Bedarf nach diesem zu begegnen. Ferner sollen mit der beabsichtigten dauerhaften Ansiedlung von jungen Familien heterogene Altersstrukturen in der Gemeinde aufrechterhalten werden.

Zugleich ist die Aufrechterhaltung und planungsrechtliche Sicherung der ländlich-geprägten Strukturen ein Planungsziel der Gemeinde.

Mit der Zielsetzung nach Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung eines für junge Familien attraktiven Wohnflächenangebots sollen zudem Synergieeffekte für das Zusammenleben und die Gemeinschaft entstehen.

Darüber hinaus können die „Bebauungsvorgaben“ und Belegungsdichten aus der Umgebungsbebauung berücksichtigt werden, so dass der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB angeführte Belang der sozial stabilen Bevölkerungsstruktur berücksichtigt werden kann.

Trotz des Planungsziels nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfordern u.a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB oder die Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Hierdurch sollen vor allem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie die erforderlichen Stellplatzbedarfe, die die Wohnruhe auch der angrenzenden Baugebiete beeinträchtigen könnten, vermieden werden.

Wie bereits oben erwähnt, ist die Bereitstellung eines insbesondere für junge Familien attraktiven Wohnflächenangebots ein Planungsleitziel für das beabsichtigte Wohngebiet. So soll den künftigen Bauherren und Bewohnern neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

5.6 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB sind im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt (Reichensteiner Weg und Ringstraße). Auf diese Weise kann eine ordnungsgemäße Erschließung für alle im Gebiet des Bebauungsplans gelegenen, künftigen Baugrundstücke ermöglicht werden.

Diesbezüglich ist auszuführen, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB grundsätzlich die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen bewirkt. Im vorliegenden Plan werden lediglich die Flächen normiert, die künftig für die Abwicklung von Aspekten zur Verfügung stehen müssen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt und somit die Festsetzung eine rein bodenrechtliche Funktion hat.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung werden in der Straßenplanung vorgenommen. Diese ist Bestandteil des nachgelagerten Planvollzugs.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird zum Ausdruck gebracht, dass die Planstraße künftig grundsätzlich der Allgemeinheit, d.h. einem nicht fest bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis, zur Verfügung steht.

Mit der Festsetzung einer „allgemeinen“ öffentlichen Verkehrsfläche wird ein größtmögliches Maß an Flexibilität für die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche auf der Planvollzugsebene gewährleistet, wohingegen dieses Maß der Flexibilität bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingeschränkt wäre.

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche weist eine Mindestbreite von 6 m auf und wird bereits heute als Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion genutzt, ist jedoch bislang noch nicht erstmalig hergestellt (siehe Kapitel 1).

Mit einer Mindestbreite von 6 m weist die öffentliche Verkehrsfläche eine hinreichende Breite für eine nutzer- und funktionsgerechte Dimensionierung und Gestaltung entsprechend den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 auf.

Weiterhin ist im Bebauungsplan ein Wirtschaftsweg ohne Widmung gemäß § 1 (5) LStrG festgesetzt. Dieser wird bereits heute für die Erschließung der hieran grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie das nördlich des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken / Mischwasserklärbecken genutzt. Die Festsetzung auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 11 BauGB dient insofern der dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Wirtschaftsweges.

5.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung und setzt grundsätzlich eine Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagswasser voraus. Des Weiteren stellt die Gewährleistung der Beseitigung des von den bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers eine Anforderung an die gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB dar.

Dabei hat die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich gemäß den Anforderungen des Landeswassergesetzes bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

Gemäß § 55 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken wird zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche im nordwestlichen Bereich erforderlich, die ebenfalls der Entwässerung des beabsichtigten Neubaugebiets im Bereich „In der Lanebach“ dienen soll.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen ergibt sich die Erforderlichkeit nach Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB. Mit einer solchen Festsetzung geht die planungsrechtliche Sicherung der Flächen einher, die künftig für die Abwasserbeseitigung bzw. die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen.

Mit der beabsichtigten zentralen Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können neben der planungsrechtlichen Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung i.S. des § 30 BauGB weiterhin positive Synergien für die Belange des Grundwassers sowie des Klimas und der Luft erzielt werden. So vermindert beispielsweise die Verdunstung die Aufheizung und die Entstehung von Wärmeinseln, wodurch die Beeinträchtigungen des Mikroklimas reduziert werden können. Weiterhin kann die Grundwasserneubildungsrate aufrechterhalten bzw. erhöht werden.

Durch den reduzierten und verzögerten Oberflächenabfluss kann zudem die Kanalisation bei (Stark)Regenereignissen entlastet sowie Abflussspitzen reduziert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels nach einer klimaangepassten Bauleitplanung gemäß §§ 1 (5) und § 1a (5) BauGB geleistet.

Die konkrete Ausgestaltung des Regenwasser-Rückhaltebeckens obliegt nachfolgenden Ebenen sowie den wasserrechtlichen Bestimmungen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen,

dass die abschließende Entwässerungsplanung derzeit noch nicht vorliegt und im weiteren Verfahren erstellt werden wird.

5.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Diese ist mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Saatgutmischung als Wiesennutzung zu entwickeln und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dient der grünordnerischen Auflockerung des Baugebiets.

Weiterhin dient die festgesetzte öffentliche Grünfläche der Berücksichtigung sich zukünftig u.U. ergebender, langfristiger Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten. Durch die planungsrechtliche Flächensicherung hält sich die Ortsgemeinde Flächen für eine im Bedarfsfall mögliche Erschließung der nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Flächen vor.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.9.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten. Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden.

Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

5.9.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die baulich nicht genutzten Teilflächen der privaten Baugrundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig. Der Gehölzanteil (Bäume und Sträucher) muss mindestens 10% betragen.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschütterungen sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen der im Anhang 1 angeführten Pflanzenliste verwendet werden.

Das Planungsziel ist die Anlage und Entwicklung vegetationsreicher Grün- und Freiflächen, um einen Beitrag zur inneren Durchgrünung der Grundstücke zu leisten.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen soll weiterhin ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden geleistet werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. des § 1 (5) BauGB, dem Klimaschutz sowie der -anpassung gemäß §§ 1 (5) und 1a (5) BauGB. Ebenso trägt sie den wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB Rechnung. So können beispielsweise die Biodiversität erhöht, Hitzestaus und die Herausbildung von Hitzeinseln vermieden bzw. vermindert, die Versickerung des Niederschlagswasser unterstützt, Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Freiflächen ökologisch aufgewertet werden.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung, der Schaffung eines Nahrungsangebots für die einheimische „Tierwelt“ (Insekten und Kleinsttiere) oder stadtoökologischen Aspekten, unterstützt das Verbot die Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen. Somit kann ein weiteres „Aufheizen“ und die Ausbildung von Wärmeinseln vermieden werden.

Gleichzeitig kann hierdurch die Verdunstungs- und Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung im Gegensatz zu (teil)versiegelten Flächen erhöht und der Oberflächenabfluss reduziert werden.

Insgesamt trägt die Regelung zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bei.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen, die die Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Wahrung des gestalterischen Charakters und der Eigenart der Umgebung erforderlich machen.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung zur Dachform/ -neigung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Ein wesentlicher Grund ist die Einbindung in das Ortsbild, welches überwiegend durch das geneigte Dach geprägt ist. Mit der angeführten Gestaltungsfestsetzung wird ein dauerhaftes Strukturmerkmal festgelegt. Aus stadtstruktureller Sicht wird das Dach i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen soll einen Beitrag zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten. Hierzu wird festgesetzt, dass Einfriedungen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke nur als Strauchhecke und/ oder durchsichtiger Zaun (wie etwa Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig

sind. Vollflächige Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig. Die Wirkung eines „Eingemauert-Seins“ der Wohnbaugrundstücke soll vermieden werden. Eine Erlebbarkeit des Quartiers kann unterstützt werden.

Weitergehend werden differenzierte Höhenregelungen der Einfriedigungen in Abhängigkeit der Grundstücksgrenze festgesetzt. Hierdurch soll den differenzierten gestalterischen Anforderungen Rechnung getragen werden. So wird entlang der unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze (= vordere Grundstücksgrenze) eine niedrigere zulässige Höhe der Einfriedigungen festgesetzt als an den „sonstigen“ Grundstücksgrenzen. Hiermit soll eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums einhergehen sowie ein Beitrag zur Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit und der o.a. optische Eindruck geleistet werden. Für die straßenabgewandt liegenden Einfriedigungen gelten hinsichtlich der Höhe die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz.

Die Maßbezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der Einfriedigungen bilden die geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßengrenze und der Oberkante der Einfriedung. Im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche kommt diesem Maßbezugspunkt an dieser Stelle der Vorteil zu, dass er nicht beliebig veränderbar ist und somit eindeutig nachvollzogen werden kann. Somit wird ein einheitliches Bild im Straßenraum gewährleistet.

Für die straßenabgewandt liegenden Grundstücksseiten gilt als unterer Maßbezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Vor diesem Hintergrund wird eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan getroffen. Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit im Wohngebäude

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten die landesrechtlichen Vorschriften gelten.

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

7 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSOR- GUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Diesbezügliche Einzelheiten sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Klärung der Aufnahme- und Leistungsfähigkeit der örtlichen Kanalisation zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer soll im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern geklärt werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushalts- und des Landeswassergesetzes beseitigt werden.

Hierzu ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 14 BauGB ein Regenwasser-Rückhaltebecken festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende Entwässerungsplanung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellt und zum Gegenstand der Unterlagen des Bebauungsplans für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für das Plangebiet bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm überwiegend keine Betroffenheiten.

Lediglich punktuell sind bei o.a. Extremwetterereignis innerhalb des Plangebiets mögliche Wassertiefen von 5 bis < 10 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis < 0,5 m/s dargestellt.

An dieser Stelle ist weiterhin auf bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3, 13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), hinzuweisen, die auf der Ebene des Planvollzugs gelten, sodass an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden kann.

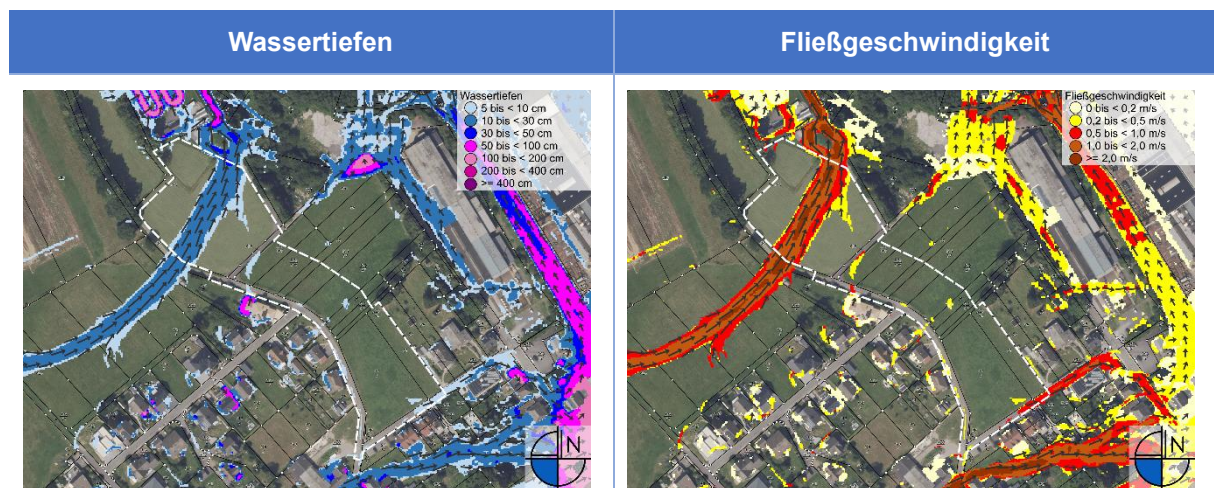


Abb.: Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm in 4 Stunden und Kennzeichnung des Plangebiets (= weiß), Quelle: Digitale Orthophotos: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Quelle Sturzflutkarte: Landesamt für Umwelt.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden. Diesbezügliche Einzelheiten sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären.

8 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde Puderbach ist nicht im Eigentum der im Plangebiet gelegenen Parzellen. Vielmehr steht der überwiegende Teil der Flächen im Privateigentum.

Die derzeitigen Parzellen sind bei isolierter Betrachtung nach Lage, Form und Größe teilweise nicht für die beabsichtigte bauliche Nutzung geeignet. Allerdings bestehen teilweise Eigentümeridentitäten nebeneinanderliegender Parzellen, die eine gemeinsame Bebauung der einzelnen Parzellen grundsätzlich ermöglichen könnten.

Nichtsdestotrotz wird im weiteren Verfahren gegebenenfalls die Durchführung eines förmlichen Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

Alternativ bietet sich eine freiwillige Grenzregelung im weiteren Verfahren an.

Dies ist im weiteren Verfahren mit der zuständigen Behörde (= Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz), den Privateigentümern sowie der Ortsgemeinde abzustimmen.

9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca. Angabe in ha)
allgemeines Wohngebiet	0,8
öffentliche Verkehrsfläche	0,2
öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,7
Wirtschaftsweg	0,0
öffentliche Grünfläche	0,0
Räumlicher Geltungsbereich	1,7