

# Ortsgemeinde Bengel VG Traben-Trarbach

## „Bebauungsplan „Klosterflur II“ 2. Änderung



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017 dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Stand: Mai 2019

Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung

Im Faller 13                      56841 Traben – Trarbach

Tel.: 06541/81 33 33              Fax: 06541/81 33 34

E-Mail: [mail@l-o-p.net](mailto:mail@l-o-p.net)



Landschaft · objekt · Planung

## Inhaltsverzeichnis

---

**Textliche Festsetzungen**

---

<b>1</b>	<b>Baurechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Flächen für Nebenanlagen, sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	4
1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
<b>2</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....</b>	<b>5</b>

---

**Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben.....</b>	<b>8</b>
4.1	Trinkwasserschutzgebiet.....	8
4.2	Planungsrecht .....	8



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153 zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

Landeswassergesetz – (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

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

Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO) vom 13.07.1990, zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481).



## 1 Baurechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Bei einer Erschließung von der Bergseite her (= Gebäude unterhalb der Erschließungsstraße) ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Bei einer Erschließung von der Talseite her (= Gebäude oberhalb der Straße) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### 1.3 Flächen für Nebenanlagen, sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmten, überbaubaren Flächen sowie in den Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports, sowie Stauräume für wartende oder parkende Fahrzeuge sind so anzuordnen, dass der Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche gut zu übersehen ist und so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Gehwege sind von Fahrzeugen, die vor den Garagen oder Carports parken, freizuhalten.

### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

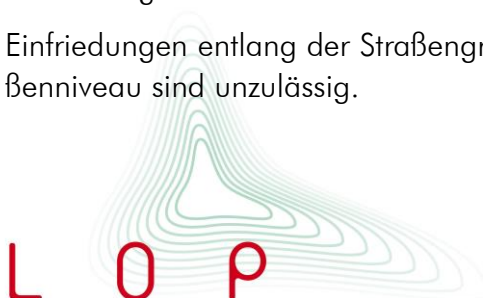
Vorgärten sind als Ziergärten zu nutzen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang der Parkbuchten im sind im öffentlichen Raum schattenspendende Bäume zu pflanzen.

## 2 Gestalterische Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen:

Einfriedungen entlang der Straßengrenzen mit Mauern und Zäunen über 75 cm Höhe über Straßenniveau sind unzulässig.



### 3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Auf der Neuwies“. Im Plangebiet gelten die in der Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet formulierten Verbote.



---

## Begründung

---

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Die vorliegende Planänderung bezieht sich auf den seit 1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Klosterflur II“ in der Gemeinde Bengel, in welchem ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt sind.

Im Januar 1994 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Diese trat im Dezember des gleichen Jahres in Kraft. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Umwandlung von Flächen zur Anlage von Tennisplätzen in Wohnbauflächen sowie die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche zu Verkehrsflächen bewerkstelligt. Außerdem wurde die Trasse der ehemals durch das Plangebiet führende 20 kV-Leitung aufgehoben.

Aufgrund dem nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitt der überbaubaren Flächen, der zum Teil nicht dem Bebauungsplan entsprechenden, im Rahmen von Befreiungen realisierten Bebauung und einer unverhältnismäßig einschränkenden Festsetzung der Dachformen wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans angestoßen. Daher hat der Ortsgemeinderat Bengel in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Klosterflur II“ beschlossen.

Bedingt durch die restriktive Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) im Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung wurde von den Anwohnern der Wunsch an die Ortsgemeinde herangetragen, die Errichtung von Carports und Garagen flexibler handhaben zu dürfen. Dem Wunsch nach einer Errichtung von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen kann aufgrund einer Gefährdung der städtebaulichen Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht entsprochen werden. Befreiungen sind aus dem gleichen Grund ebenfalls nicht weiter möglich.

Gleichwohl sollen die Bauleitpläne jedoch *„eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“* (§1 Abs. 5 BauGB). Im Folgenden wird das Änderungserfordernis des Bebauungsplans näher erläutert.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem des Ursprungs-Bebauungsplans bzw. dem der 1. Änderung und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 6: 707 (teilw.), 735 (teilw.);

Flur 20: 1-8, 10/1, 11, 13-17, 18/1, 20-47, 48/1, 48/2, 49/1, 49/2, 50-60, 61/1, 61/2.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut, lediglich einzelne Baustellen sind noch frei.

### 3 Städtebauliche Planungskonzeption

Zur Gewährleistung eines harmonischen Siedlungsbildes und zur Flexibilisierung der Möglichkeiten zum Bau von Garagen und Carports werden die im Abstand von 4 Grundstücken unterbro-



chenen Baugrenzen durchgezogen und einheitlich auf einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt.

Bisher war festgesetzt, dass Garagen und oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung werden Flächen festgesetzt, in denen Garagen (und demzufolge auch Carports) errichtet werden dürfen. Gemäß § 2 Abs. 8 LBauO Rheinland-Pfalz sind Garagen „ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen“. Die Frage, ob Carports im Sinne des § 12 BauNVO als Garagen oder als überdachte Stellplätze anzusehen sind, wird in der Garagenverordnung Rheinland-Pfalz (GarVO) abschließend beantwortet: Nach § 1 Abs. 3 GarVO gelten überdachte Stellplätze als offene Garagen und somit als „Garagen“.

Garagen und Carports sollen nunmehr bis zu 3 m an die Straßenverkehrsflächen und bis zu 1 m an öffentliche Grünflächen heranrücken dürfen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsflächen nicht wesentlich eingeschränkt werden und eine Übersichtlichkeit weiterhin gegeben ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Fußgänger nicht durch vor Garagen oder Carports stehenden Kfz beeinträchtigt werden. Gehwege sind von vor den Garagen oder Carports parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Dies kann z. B. dadurch gewährleistet werden, dass die nahe an den Erschließungsstraßen errichteten Garagen oder Carports parallel zu diesen ausgerichtet werden.

Nebenanlagen der Baugebiete, wie z. B. Leitungen, Gartenhäuser, Einrichtungen zur Aufbewahrung von Müllbehältern, Geräteschuppen etc. sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen zu Nebenanlagen, sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung bei gleichzeitiger Flexibilisierung der Grundstücksnutzung.

Bezüglich der Gestaltung der Dachflächen waren bisher die Dachformen Sattel- Walm- und versetztes Pultdach mit Dachneigungen von 15 bis 50° festgesetzt. Darüber hinaus war festgesetzt, dass Dacheindeckungen mit schieferfarbenem Material oder mit engobierten Dachziegeln in getönten Farben auszuführen sind.

Seit dem Jahr 1985 haben sich sowohl die Anforderungen an die Wohngebäude als auch die technischen Möglichkeiten der Gebäude(und Dach-)gestaltung unverkennbar weiterentwickelt.

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachneigungen, -formen und -eindeckungen werden gestrichen. Damit wird dem Wunsch der Ortsgemeinde nachgekommen, die Dachform künftig frei zu gestalten, um auf den noch freien Baugrundstücken auch zeitgemäße Gebäude mit Pult- oder Flachdächern zu ermöglichen. So sind z. B. künftig auch Gründächer gestattet.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Einfriedungen entlang der Straßen wurden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung unverändert übernommen.



Die städtebaulichen Kenndaten für das Plangebiet sind nachfolgend dargestellt:

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

<b>Geltungsbereichsgröße</b>	<b>55.062 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	31.120 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>	15.536 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsflächen	7.442 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	172 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	
öffentliche Grünflächen	792 m <sup>2</sup>

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine höhere Versiegelungs- oder Eingriffsintensitäten zu erwarten.

## 4 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

### 4.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebiets „Auf der Neuwies“. Daher gelten im Plangebiet die in der Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet formulierten Verbote.

### 4.2 Planungsrecht

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um ein innerhalb des Siedlungsbereichs befindliches Gebiet mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird unterschritten. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet (=Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) beträgt für die 2 Gebietsarten Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet insgesamt 18.662 m<sup>2</sup>.

Analog zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung, sowie von der Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch entsprechende Überwachungsmaßnahmen wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Traben-Trarbach, 17.05.2019

