

---

**ORTSGEMEINDE RIEDEN**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„VERLÄNGERUNG VULKANSTRASSE**  
**UND 3. ÄNDERUNG**  
**DORNHECK/SCHWEINSGRABEN“**

**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](mailto: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 Rieden  
Bebauungsplan „Verlängerung Vulkanstraße  
und 3. Änderung Dornheck/Schweinsgraben“  
Begründung

**Stand:**

20.03.2026

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Verfahrensrechtliche Aspekte</b> .....	<b>6</b>
2.1 Formelles Verfahren .....	6
2.2 Formelle Auswirkungen der 3. Änderung .....	7
<b>3 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	11
4.2 Flächennutzungsplan.....	13
<b>5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
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 .....	20
5.6 Verkehrsflächen .....	20
5.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	21
5.8 Grünflächen .....	22
5.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen .....	23
5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
5.10.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen.....	24
5.10.2 Mindestdurchgrünung privater Grundstücke .....	24
<b>6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
<b>7 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)</b> .....	<b>26</b>
<b>8 Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>27</b>
8.1 Wasserversorgung.....	27
8.2 Abwasserbeseitigung.....	27
8.3 Stromversorgung .....	28
<b>9 Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>10 Flächenbilanz</b> .....	<b>28</b>

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Zur Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Rieden im Rahmen ihrer weiteren Siedlungsentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerung Vulkanstraße und 3. Änderung Dornheck/Schweinsgraben“.

Hierdurch 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 südlichen Ortsrand von Rieden und sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB im vorliegenden Planungsfall gewahrt und die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für diesen Planbereich.

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. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die derzeit unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungskörpers von Rieden aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaften für eine verlässliche Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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. Der Belang des kostensparenden Bauens ist ebenfalls in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankert.

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) Nr. 2 und 3 BauGB von Bedeutung und soll einen Beitrag zur Vermeidung von Verödungen und Unterauslastungen der bestehenden technischen Infrastrukturen leisten.

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 dorferträgliche 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 Rieden zu erkennen ist, kann auf diese Weise entgegengewirkt werden.

Außerdem kann durch die Bereitstellung eines auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichteten Wohnraumangebots der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnflächen in der Ortsgemeinde befriedigt werden. Es zeigt sich, dass die Wohnflächennachfrage und der Bedarf nicht adäquat durch die Aktivierung vorhandener Innenpotenziale oder Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers von Rieden befriedigt werden können, was insbesondere auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der privaten Flächeneigentümer zurückzuführen ist.

Neben dem Bedarf und der Nachfrage aus der vor Ort aufgewachsenen Bevölkerung liegt die Wohnstandortattraktivität der Ortsgemeinde Rieden insbesondere in dem naturräumlichen und landschaftlichen Potenzial mit einem vielfältigen Feiernach-, Naherholungs- und Freizeitangebot, einem ortsnahen Arbeitsplatzangebot durch ortsansässige Gewerbebetriebe im gemeindlichen Gewerbegebiet sowie der Lagegünstigkeit durch eine räumliche Nähe zur Bundesautobahn BAB 61 sowie weiteren überörtlich bedeutsamen Straßen, wie der B 412, begründet. Weiterhin ist auf ein intaktes Dorfleben mit einem vielfältigen dörflichem und kulturellem Angebot zu verweisen.

Auch entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Mit der angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Insgesamt erfolgt eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen zueinander und künftige Konfliktsituationen werden vermieden.

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 (Verkehr, 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

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Rieden hat in seiner Sitzung am 25.03.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerung Vulkanstraße und 3. Änderung Dornheck/Schweinsgraben“ 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 Rieden nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Möglichkeit, innerhalb der eingeräumten Frist Anregungen zum Bebauungsplan 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 werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

## 2.2 Formelle Auswirkungen der 3. Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Dornheck/Schweinsgraben“ werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Flächenteile geändert und „ersetzt“.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „außerhalb“ des räumlichen Geltungsbereichs sind von der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gelten unverändert.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

## 3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Merkmal	Beschreibung
<b>Lage im Raum</b>	<p>Das Plangebiet erstreckt sich über Flurstücke der Gemarkung Rieden, Flur 6 und 11 mit einer Gesamtgröße von etwa 1,9 ha.</p> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen befinden sich am südlichen Ortsrand und werden wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ nordöstlich durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Vulkanstraße,</li><li>▪ östlich durch den Wirtschaftsweg Gemarkung Rieden, Flur 11, Nr. 64, der eine Verlängerung der innerörtlichen Erschließungsstraße Dornheck darstellt,</li><li>▪ südwestlich durch die Parzellen Gemarkung Rieden, Flur 11, Nrn. 21 und 43,</li><li>▪ nordwestlich durch die Parzelle, Gemarkung Rieden, Flur 11, Nr. 33 bzw. den Wirtschaftsweg Gemarkung Rieden, Flur 7, Nr. 159.</li></ul> <p>Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.</p> <p>Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen im Raum:</p>

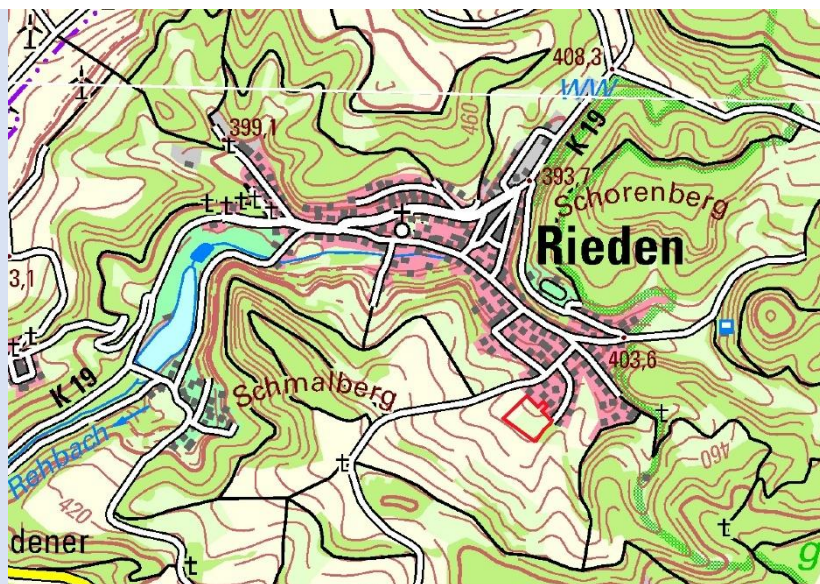


Abb.: Lage der zur Überplanung anstehenden Flächen (rot gekennzeichnete Fläche) im Raum, Quelle DTK25: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lverm-geo.rlp.de [Daten bearbeitet].

**Nutzung und  
Bauweise**

**Umge-**

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland und Ackerbau).

Weiterhin verläuft durch die zur Überplanung anstehenden Flächen ein Wirtschaftsweg, der neben der Erschließung der hieran grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der nah- und ferienabenderholungssuchenden Bevölkerung dient.

Im Plangebiet bestehen mehrere solitäre Einzelbäume unterschiedlicher Größe sowie eine kleinflächige Gehölzgruppe im nördlichen Bereich der Fläche mit strauchartigen Strukturen. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Nördlich grenzen die zur Überplanung anstehenden Flächen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Rieden entlang der Vulkanstraße sowie der Erschließungsstraße Dornheck.

Für diesen Bereich des Siedlungskörpers besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (2. Änderung Bebauungsplan „Dornheck/Schweinsgraben“), der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet normiert.

Die bestehende Bebauung hat sich auf Grundlage des Bebauungsplans vollzogen. Die prägende Bauweise stellen allseits freistehende Einzelhäuser mit Gebäudelängen von i.d.R. 10 – 13 m dar.

Als überwiegende Dachform sind geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach) anzuführen.

„Städtische“ Wohnformen wie Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhäuser 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. 7 – 12 m auf.

	<p>Südlich, westlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet (Ackerbau und Grünland). Weiterhin befindet sich östlich eine Baumreihe bzw. Gehölzsaum.</p>
<b>Erschließung</b>	<p>Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Vulkanstraße sichergestellt.</p> <p>Mit der Haltestelle „Waldstraße“ besteht eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>Die Gewährleistung einer den Anforderungen des § 30 BauGB entsprechenden Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Behörden zu klären.</p>
<b>Topographie</b>	<p>Die Auswertung der topographischen Rahmenbedingungen zeigt ein bewegtes Gelände.</p> <p>In Nord-Süd-Richtung steigt das Gelände um ca. 9 % an. In Ost-West-Richtung fällt das Gelände um etwa 9,5 %. Hierbei ist allerdings insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets ein starkes fallendes Gelände von bis zu 25 % anzuführen.</p> <p>Das topographisch bewegte Gelände geht u.a. mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bebaubarkeit und Erschließung des Plangebiets (z.B. Geländemodellierung, Führung der Verkehrswege, Steuerung der Höhe baulicher Anlagen) einher.</p>
<b>Schutzgebiete</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“.</p> <p>Das Naturschutzgebiet „Gänsehals, Schorenberg, Burgberg und Schmitzkopf“ befindet sich in einer räumlichen Entfernung von etwa 250 m östlich der zur Überplanung anstehenden Flächen.</p> <p>Zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Unteres Mittelrheingebiet“) weist das Plangebiet eine räumliche Entfernung von rund 550 m auf.</p> <p>Insofern wird die in der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura 2000-Gebiet überschritten, sodass davon auszugehen ist, dass mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des Natura 2000-Gebietes hervorgerufen werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Plangebiet – wie ein Großteil der Ortslage – in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Rieden/Mendig“.</p>
<b>„Sonstige“ fachplanerische Belange</b>	<p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Die überwiegenden Flächenteile des Plangebiets weisen eine Ackerzahl von &gt; 40 bis &lt;= 60 auf. Für Teilflächen im südöstlichen Bereich ist eine Ackerzahl von &gt; 20 bis &lt;= 40 dargestellt.</p> <p>Die durchschnittliche Ertragsmesszahl je Ar beträgt in der Ortsgemeinde laut Landesamt für Steuern 38. Insofern sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als potenziell ertragsstärker einzustufen,</p>

was sich auch in dem als hoch kartierten Ertragspotenzial gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau zeigt.

### 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 Betroffenheiten mit Abflusssträngen, die in Richtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils laufen.

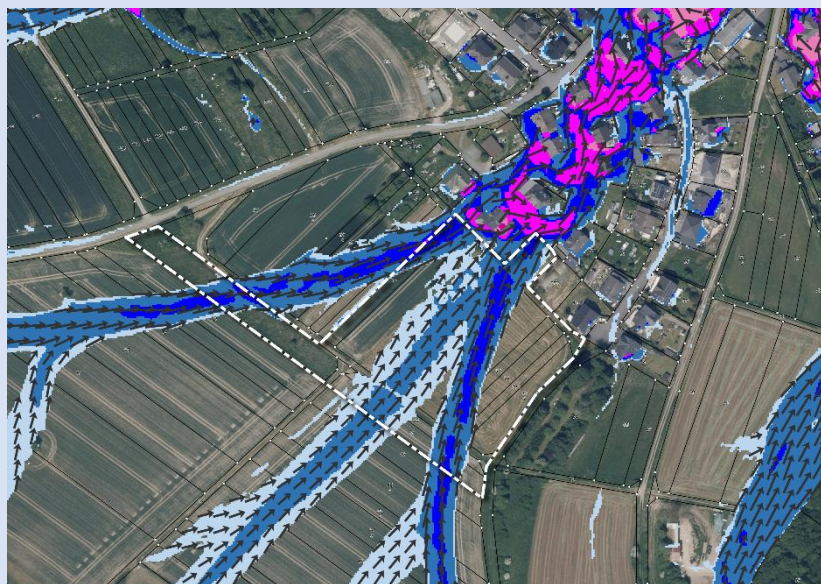
Es sind drei Abflussstränge mit Wassertiefen von bis zu 30 bis < 50 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu  $\geq 2,0$  m/s dargestellt (siehe Abbildungen unten).


In diesem Zusammenhang ist auch auf eine starke Betroffenheit der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung hinzuweisen. Für diesen Bereich sind Wassertiefen von 50 bis < 100 cm kartiert.

Die potenzielle Gefährdung des Plangebiets im Starkregenfall wurde bereits durch die Orts- und Verbandsgemeinde erkannt. Das Büro IBS-Ingenieure GbR, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen wurde mit entsprechenden Untersuchungen und der Entwicklung vorbeugender (Schutz-)Maßnahmen beauftragt. Diese werden im Bebauungsplan dem Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich entsprechend berücksichtigt.

Zudem bestehen auf der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs bauordnungsrechtliche sowie wasserrechtliche und hochwasserschützende Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder den §§ 3, 13 und 14 Landesbauordnung (LBauO), 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.

### Wassertiefen



	<p><u>Fließgeschwindigkeit</u></p>  <p>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.</p>
<b>Größe</b>	ca. 1,9 ha
<b>Planungsrecht</b>	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB sowie tlw. im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Dornheck/Schweinsgraben“

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Zielen von Regional- und Landesplanung kann aufgrund der Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 (2) BauGB angenommen werden.

Die Planzeichnung des Landesentwicklungsprogramms LEP IV enthält nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festlegungen für das Plangebiet.

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

Ziel/ Grundsatz	Festlegung
<b>G 14</b>	Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.
<b>G 16</b>	Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.
<b>Z 31</b>	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.
<b>Z 34</b>	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 ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.
<b>G 50</b>	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

Des Weiteren grenzt ein Vorranggebiet Grundwasserschutz an das Plangebiet.

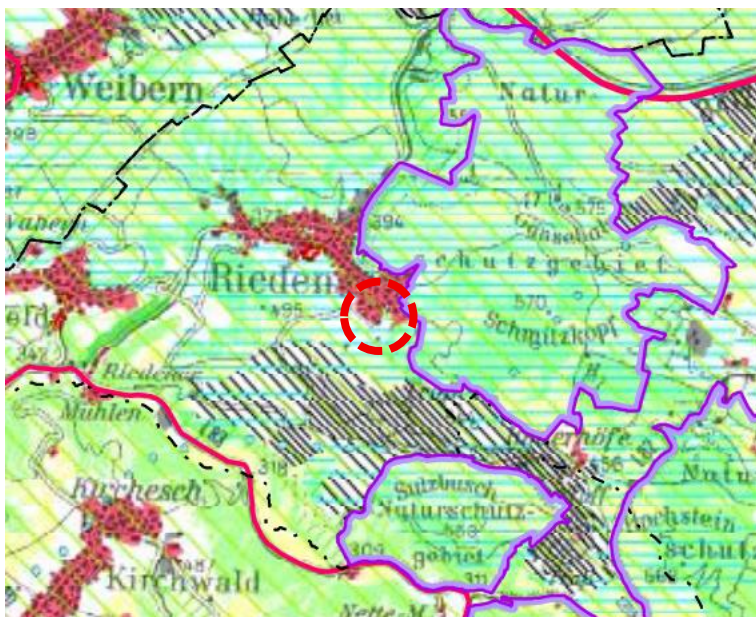


Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (= rot gestrichelt), Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

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

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

## 4.2 Flächennutzungsplan

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

- Wohnbauflächen

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird durch die Planung insofern entsprochen.

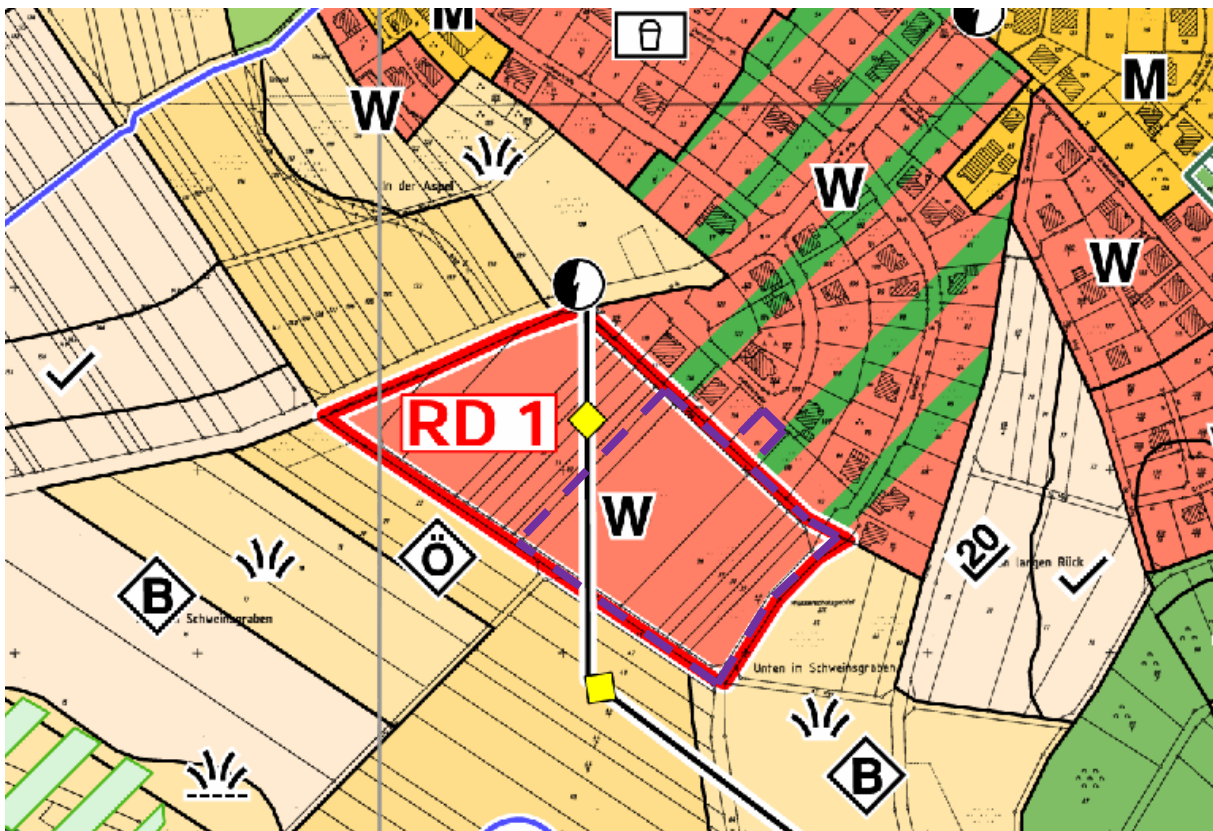


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig mit Kennzeichnung des Plangebiets (lila gestrichelt), Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Mendig

---

## 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 Rieden fortgesetzt. Für die nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereiche ist in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Dornheck/Schweinsgraben“ 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“ entgegen gewirkt 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.

Des Weiteren werden die in einem WA grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im vorliegenden Planungsfall ausgeschlossen. Dies liegt darin begründet, dass die Ortsgemeinde Rieden unter Berücksichtigung des „Ferienhausgebietes“ im Bereich des Waldsees keine Nutzungskonkurrenzen hervorrufen möchte und derzeit kein Bedarf für weitere Betriebe des Beherbergungsgewerbes besteht. Vielmehr möchte die Ortsgemeinde – wie im Kapitel 1 der Begründung dargelegt – den Wohnraumbedarf durch die Zurverfügungstellung bebaubarer Grundstücke insbesondere für junge Familien befriedigen. Aus selben Gründen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden

Gewerbebetriebe vorliegend dahingehend eingeschränkt, dass Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO als unzulässig festgesetzt werden.

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

## 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, Baumassenzahl oder Zahl der Vollgeschosse 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 vorliegenden 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 nördlich 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

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 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, der künftigen Ortsrandlage und der Gestaltung des Übergangsbereichs zur freien Landschaft 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.

Für die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze besteht im vorliegenden Planungsfall keine städtebauliche Erforderlichkeit.

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.

Als ein weiteres Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Walmdach) ebenfalls derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach oder Flachdach möglich sein. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach oder einem Flachdach 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 und der differenzierten Wirkung in Abhängigkeit ihrer tal- oder bergseitigen Erschließung festgesetzt.

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente (hier: Planstraße A). Die notwendigen Höhen der Straßengradiente der Planstraße A 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 - 13 m geprägt ist.

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 – aneinandergebaut, 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 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 Rieden 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. 16 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 Planstraße A) 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 m<sup>2</sup> je Grundstück.

Diese Nebenanlagen müssen zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier Planstraße A) einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – 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 Straßenbegrenzungslinie – 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 Planstraße A) müssen Stellplätze einen Mindestabstand von 1 m – gemessen senkrecht von der straßenseitigen Kante der baulichen Anlage zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie – 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 Rieden, 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 ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt (Planstraße A). 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.

Ausbauedetails 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 bestimmbareren 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 Planstraße A bindet an die Vulkanstraße an und weist mit einer Mindestbreite von 6 m die Voraussetzungen für eine ausreichende sowie nutzer- und funktionsgerechte Dimensionierung und Gestaltung auf. Eine den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 entsprechende Gestaltung des Straßenraums wird ermöglicht.

Zur Berücksichtigung sich zukünftig u.U. ergebender, langfristiger Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten ist im Bebauungsplan eine Verkehrsgrün-Fläche festgesetzt.

Diese dient der planungsrechtlichen Sicherung einer ggf. Anbindung des Plangebiets an nordwestlich gelegene Flächen, die im Bedarfsfall für eine weitere wohnbauliche Entwicklung genutzt werden könnten.

## **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.

Zur Prüfung einer den fachgesetzlichen Vorschriften entsprechenden Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wurde das Büro IBS Mayen, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen bereits beauftragt. Die entsprechende Fachplanung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Unterlagen zum Bebauungsplan für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beigelegt.

Nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen wird zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine Fläche im nördlichen Bereich erforderlich, die teilweise in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Dornheck/Schweinsgraben“ als Allgemeines Wohngebiet überplant ist.

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

## 5.8 Grünflächen

Die Flurstücke Gemarkung Rieden, Flur 11, Nrn. 22, 23 (tlw.), 24 (tlw.), 35 (tlw.) 41 und 42 sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsrandgrün“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird festgesetzt, dass diese einem nicht fest bestimmten oder bestimmbar Personenkreis dient, sondern der Allgemeinheit zugutekommt.

Die Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB bzw. am Ortsrand von Rieden erfordert Maßnahmen zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Gestaltung des künftigen Siedlungsrandes und des Übergangs zur freien Landschaft.

Des Weiteren kommt den überplanten Flächen eine Bedeutung für den Schutz vor Außengebietswässern zu. Wie bereits im Kapitel 3 der Begründung dargelegt, besteht sowohl für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber auch für die Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets eine Gefährdung bei Starkregenereignissen.

Diesbezüglich wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Büro IBS Mayen, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen Untersuchungen zur Starkregenvorsorge erstellt. Dahingehend zeigt sich die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswässern innerhalb der festgesetzten Flächen. Die Fachplanung ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB wird zur Berücksichtigung der o.a. Bedeutung der festgesetzten Grünfläche für den Schutz vor Außengebietswässern normiert, dass die Grünfläche mit einer Regelsaatgutmischung zu versehen ist, die bei temporären Wassereinstau bodenhaltend ist. Weiterhin werden Aufschüttungen und

Abgrabungen planungsrechtlich zugelassen, wodurch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen, wie etwa Gräben, Vorfluter u.a., geschaffen werden.

Weiterhin kommt dem bisher in diesem Bereich verlaufenden Wirtschaftsweg Gemarkung Rieden, Flur 11, Nr. 24 u.a. eine Bedeutung für die feierabend- und naherholungssuchende Bevölkerung sowie die Landwirtschaft zu. Um die bisherige Funktion als fußläufige Wegeverbindung sowie zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen aufrechtzuerhalten und planungsrechtlich dauerhaft zu sichern, wird normiert, dass unbefestigte Wege innerhalb der Grünfläche zulässig sind.

Ebenso sind das Wohnen nicht wesentlich störende Spiel- und Erholungsgrünflächen zulässig, womit ein Beitrag zur Berücksichtigung der Belange von Freizeit und Erholung nach § 1 (6) Nr. 3 BauGB geleistet wird.

### **5.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen**

In der Planurkunde zum Bebauungsplan sind auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 16b BauGB öffentliche Flächen zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Außengebietsentwässerung“ festgesetzt.

Diese überlagern die in Kapitel 5.8 angeführte öffentliche Grünfläche.

Wie bereits oben dargelegt, wurden aufgrund der potenziellen Gefährdung des Plangebiets sowie der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung bei Starkregenereignissen im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Büro IBS Mayen, Polcher Straße 4-6, 56727 Mayen Untersuchungen zur Starkregenvorsorge durchgeführt. Dahingehend zeigt sich die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Außengebietswässern innerhalb der festgesetzten Flächen. Die Fachplanung ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

Unter Berücksichtigung der über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehend dienenden Funktion wird die Fläche als öffentliche Fläche festgesetzt. Hiermit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Fläche grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommt und einem nicht fest bestimmten oder bestimmbareren Personenkreis dient.

Die Fläche dient der Rückhaltung und Sammlung des außerhalb des Plangebiets anfallenden Außengebietswassers und leistet insofern einen Beitrag zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Anlagen und Einrichtungen zur Regelung des Wasserabflusses (z.B. Gräben, Vorfluter u.a.) planungsrechtlich zulässig. Dahingegen wird zur Wahrung der Funktion der öffentlichen Flächen klargestellt, dass bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie den Wasserabfluss einschränkende Nutzungen unzulässig sind.

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

### **5.10.1 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 stadtoökologische Festsetzung umzusetzen.

### **5.10.2 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 getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

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 in durchsichtiger Form als Strauchhecke und/ oder 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen 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 Einfriedungen gelten hinsichtlich der Höhe die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz.

Die Maßbezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der Einfriedungen bilden die geltende Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßengradiente 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 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BAUGB)

---

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit nach § 1 (6) Nr. 7 lit. c BauGB und der Berücksichtigung der Auswirkungen durch die zu erwartende Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gemäß § 1 (6) Nr. 7 lit. j BauGB bedarf es einer Betrachtung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Für die planende Gemeinde ergibt sich aus den angeführten Belangen bereits in der Ebene der Bauleitplanung die Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und -vorsorge. Die Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Gemäß den Ausführungen im Kapitel 3 der Begründung ist das Plangebiet bei einem Starkregenereignis gefährdet. Annahme für diese Aussage ist das in der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz dargestellte extreme Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm. Im Falle eines solchen Ereignisses sind für das Plangebiet Betroffenheiten mit Abflusssträngen, die in Richtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils laufen dargestellt.

Es sind drei Abflussstränge mit Wassertiefen von bis zu 30 bis < 50 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu  $\geq 2,0$  m/s dargestellt (siehe Abbildungen Kapitel 3). Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Unter Berücksichtigung dessen wird der räumliche Geltungsbereich in der Planurkunde zum Bebauungsplan als Fläche umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen erforderlich sind.

Die Kennzeichnungen entfalten keinen normativen Regelungsgehalt und ihr kommt kein rechtsverbindlicher Festsetzungscharakter zu. Weiterhin liegt der Kennzeichnung keine planerische Willensentscheidung zugrunde, sodass diese auch nicht zum planerischen Inhalt des Bebauungsplans gehört.

Mit der aufgenommenen Kennzeichnung wird der nachgelagerten Ebene des Planvollzugs ein frühzeitiger Hinweis auf mögliche Gefährdungen bei Starkregenereignissen gegeben. So liegt die Funktion der Kennzeichnung in der Warn- und Informationsfunktion für den Planvollzug.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.

---

## 8 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN DER VER- UND ENTSOR- GUNG

---

### 8.1 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.

### 8.2 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.

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.

### 8.3 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.

---

## 9 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

---

## 10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Fläche (ca. Angabe in ha)
Allgemeines Wohngebiet	1,10
öffentliche Verkehrsfläche	0,19
öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,08
öffentliche Grünfläche	0,53
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1,90</b>