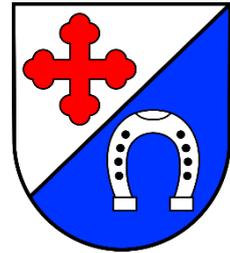


Ortsgemeinde Badem



Bebauungsplan

„Uhwies“

Begründung

VORENTWURF

14. Mai 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	4
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	7
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Landesplanerische Stellungnahme	9
5.3.	Siedlungsentwicklungsstudie	9
5.4.	Städtebauliche Studie Neubaugebiet „Uhwies“	9
6.	Umweltbelange	10
6.1.	Natur- und Landespflege	10
6.2.	Immissionsschutz	10
6.3.	Entwässerung.....	10
6.4.	Radon.....	10
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	11
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7.3.	Hinweise	13
8.	Abwägung	13
9.	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Uhwies“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Badem die Entwicklung von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen in ihrem Gemeindegebiet.

Die Ortsgemeinde Badem beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren intensiv mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung. So wurde im Jahr 2017 eine Siedlungsentwicklungsstudie erarbeitet, die zur Aufgabe hatte, potenzielle Flächen zu analysieren, mit dem Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans abzugleichen und bezüglich ihre künftigen Entwicklungsfähigkeit zu beurteilen. Aus dieser Analyse ergab sich eine Unterteilung der Flächen in zwei Prioritätengruppen. Die beiden Flächen aus der Prioritätengruppe 1 wurden in den letzten Jahren geplant, erschlossen, vermarktet und teilweise bereits bebaut. Der Bedarf an Bauland ist dennoch ungebrochen. Im Rahmen der weiteren Überlegungen zur Erschließung von Baugrundstücken hat die Ortsgemeinde aufbauend auf der Analyse aus dem 2017 eine städtebauliche Studie für eine weitere Potenzialfläche, die „Uhwies“ – Fläche 1, in Auftrag gegeben. In dieser wurde das Gebiet hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit untersucht. Hierbei wurden Themen, wie verkehrliche Erschließung, Entwässerung, Grünordnung, Städtebau sowie die planungsrechtlichen Grundlagen näher betrachtet. Neben der wohnbaulichen Entwicklung ist auch der Bedarf beim Ausbau der Betreuungsplätze in der örtlichen KiTa ersichtlich. Eine bauliche Erweiterung der BestandsKiTa in der Ortsmitte ist nicht möglich. Zudem stehen auch in der Ortsmitte keine sonstigen Flächen, die geeignet sind zur Verfügung. Daher soll eine neue KiTa im Verbund mit einem Neubaugebiet geplant und realisiert werden. Die Städtebauliche Studie kam zu dem Ergebnis, dass mit dem Konzept für ein neues Wohngebiet in der Ortsgemeinde Badem der Bedarf sowohl an Wohnbauflächen wie auch an Betreuungsplätzen gedeckt werden kann.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, unter Berücksichtigung des Bedarfs an Miet-, Eigentumswohnungen und auch Einfamilienhäusern, und KiTa-Betreuungsplätzen bei gleichzeitiger Abrundung des Siedlungskörpers und Bildung eines attraktiven neuen Ortsrandes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Außenbereich. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Die Erstellung eines Umweltberichts wird als Bestandteil des Bebauungsplans erforderlich. Für den Neubau der Straße ist eine UVP-Vorprüfung nach Landes UVPG RLP durchzuführen. Auch Belange des Artenschutzes sind im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens abzuklären.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 5,0 ha große landwirtschaftliche Fläche. Der Flächennutzungsplan stellt demgemäß für das Plangebiet eine Landwirtschaftsfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Badem beschlossen den Bebauungsplan „Uhwies“ aufzustellen.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Badem den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Badem den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Badem hat in seiner Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Badem am nordöstlichen Siedlungsrand und schließt sich an bereits bestehende Wohnbauflächen an. Richtung Nordosten ist die Landschaft durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Erschlossen wird das Gelände über die Dauner Straße.

Das Areal hat eine Größe von rund 5,9 ha und beinhaltet in der Gemarkung Badem, Flur 38 die Flurstücke 103/10 (tlw.), 111 (tlw.), 112/2 (tlw.), 115, 116 (tlw.), 118, 119 (tlw.), 120, 121, 122, 123, 125/6 sowie aus Flur 36 die Flurstücke 46, 47 und 48 (tlw.).

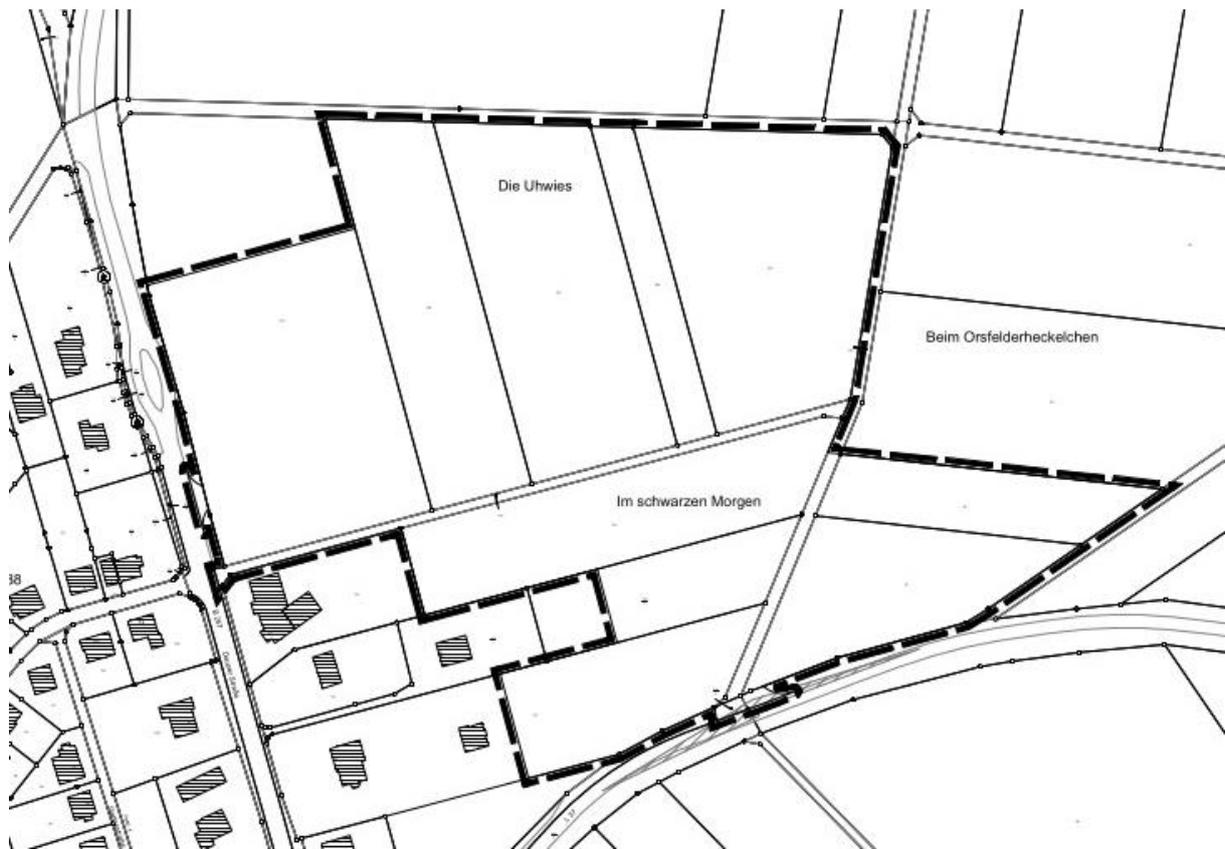


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Uhwies“
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP 2023, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird bisher für die Landwirtschaft sowie als Gartenflächen genutzt. Es führen zwei Wirtschaftswege von der Dauner Straße sowie der Gindorfer Straße durch das Plangebiet.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Landwirtschaftsfläche dar. Darstellungen für die Planung von Wohnbauflächen gibt es im Flächennutzungsplan nicht. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Ortsgemeinde plant den Ausbau von Wohnbaufläche am nordöstlichen Siedlungsrand. Das neue Wohngebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte mit den

vorhandenen Einrichtungen der Gastronomie, des Einzelhandels, der Kirche und Dienstleistungen.

Der Anschluss erfolgt über die Dauner Straße.

Das Plangebiet betrifft eine unbeplante Fläche im Außenbereich. Das Entwicklungskonzept sieht die Wohnnutzung als prägendes Element der künftigen Flächennutzung. Ergänzend sollen die Nutzungen zugelassen werden, die dem Wohnen sehr ähnlich sind und die die Wohnnutzung unterstützen. Hierzu gehört auch die angedachte KiTa.

Die KiTa wird auf einer Gemeinbedarfsfläche an der Gindorfer Straße entstehen. Im Bereich entlang der B 257 soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Die übrige Wohnbaufläche soll einer klassischen Einfamilienhausbebauung zur Verfügung stehen.

Die KiTa ist fußläufig über den neu ausgebauten Fußweg an der Gindorfer Straße / L 37 aus der Ortsmitte erreichbar. Auch der motorisierte Verkehr kann über die Gindorfer Straße / L 37 zur KiTa geleitet werden. Die Lage der neuen KiTa ermöglicht die Umsetzung eines naturnahen pädagogischen Konzeptes mit dem direkten Anschluss an Wirtschaftswege, Felder und den Wald. Für die KiTa sind damit Ausflüge in die Natur möglich, ohne aus der Ortsmitte an stark befahrenen Straßen laufen zu müssen. Die fußläufige Erreichbarkeit kann auch für das neue Baugebiet durch einen Anschluss eines Fußweges an die dortige Erschließungsstraße erreicht werden.

Es soll ein Teilbereich für eine mögliche separate Entwicklung ausgespart werden. Dies betrifft den nordwestlichen Teil des Areals. Hier könnte eine vom Wohngebiet losgelöste Fläche entwickelt werden, die im Sinne einer Nahversorgung direkten Anschluss an die Ortslage hat, verkehrlich gut angebunden und erreichbar ist und schalltechnisch nach Norden orientiert unkritisch für die benachbarte Wohnnutzung realisiert werden kann. Diese Fläche ist allerdings noch nicht Bestandteil der anstehenden Bauleitplanung.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die Dauner Straße. Es ist vorgesehen, das Plangebiet durch eine Ringstraße im Inneren zu erschließen. Für einen Teilbereich kann über eine kurze Sticherschließung die Anbindung ebenfalls ermöglicht werden. Im neuen Baugebiet soll die Verkehrsfläche optimiert und eine Beruhigung des Verkehrs erreicht werden.

Die KiTa soll von der Gindorfer Straße erschlossen werden und ist damit vom Verkehr des Wohngebietes losgelöst. Eine fußläufige Anbindung ist hingegen vorgesehen.

Mit der gewählten Erschließung ist die Überwindung der Topografie problemlos möglich.

Eine Erschließungsplanung liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über die Erweiterung der technischen Anschlüsse an der Dauner Straße. Hierüber kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgen. Schmutzwasser kann an die bestehende Kanalisation der Dauner Straße und dem Wirtschaftsweg angebunden werden. Oberflächenwasser wird im Gebiet zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Eine Entwässerungsplanung liegt der Planung zugrunde.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dann ließe sich das Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Ausführung realisieren.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich Badem im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer niedrigen Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit maximal 3 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Bitburg.

Der Ortsgemeinde Badem ist keine zentralräumliche Funktion zugewiesen.

Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung sollen Strukturen entwickelt werden, die gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen verbessern und schaffen. Dabei sind ausgewogene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse zu erhalten. Die Grundlage bildet ein „abgestuftes Netz zentraler Orte mit unterschiedlich strukturierten Verflechtungsbereichen“. Die Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte müssen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Den allgemeinen Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird Badem gerecht. Die Gemeinde unterstützt alle Bautätigkeiten im Dorf, so dass der Bedarf an Wohnbauland geringgehalten werden kann. Dennoch besteht ein Bedarf, der die innerörtlichen Möglichkeiten übersteigt. Daher ist die angemessene Entwicklung von Wohnbauland weiterhin in Badem erforderlich.

Aus den Vorgaben des Raumordnungsplans ist für das Plangebiet nicht viel zu entnehmen. Diese sind durch die neueren Aussagen des LEP IV in weiten Teilen überholt. Der Gemeinde wird die Besondere Funktion Landwirtschaft zugewiesen. Die Entwicklung des Wohngebietes steht der Besonderen Funktion nicht grundsätzlich entgegen.

Die angestrebte Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Zum einen soll die Gemeinde Badem eine der Nachfrage gerechte Entwicklung erfahren können. Zum anderen soll dies aber in optimierter Planung mit der Inanspruchnahme geringer Flächen und dennoch einer aufgelockerten Bebauung gelingen. Die umfassende Eingrünung und topografisch geeignete Oberflächenwasserbewirtschaftung sprechen für den Standort.

Es stehen keine Ziele der Raumordnung der Entwicklung entgegen. Mit der neuen KiTa kann der Bedarf an Kinderbetreuung gedeckt werden. Gleichzeitig kann sich die neue KiTa nachhaltig aufstellen. Badem kommt damit dem Auftrag der Kinderbetreuung nach.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg Land, für die ehemalige Verbandsgemeinde Kyllburg, stellt für die Fläche in der Ortsgemeinde Badem eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Diese Änderung soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

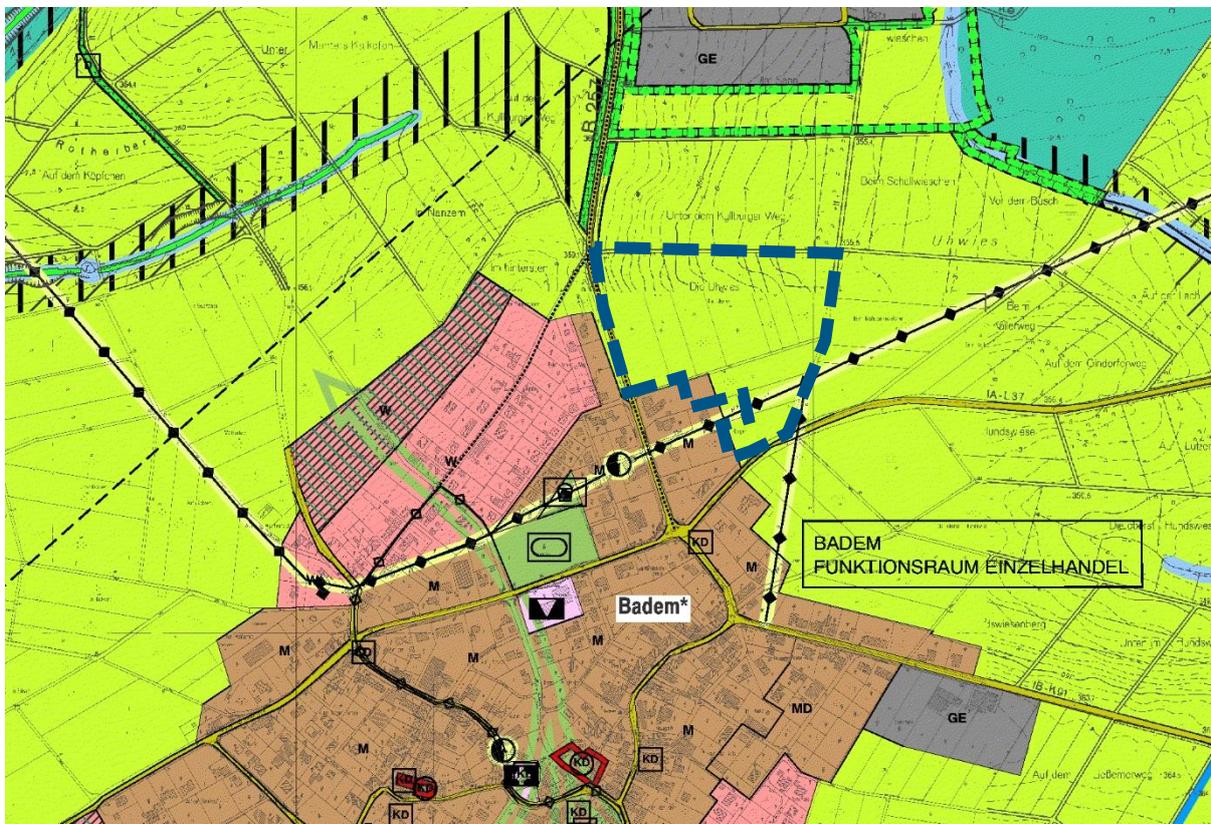


Abbildung 2

Planausschnitt der Ortsgemeinde Badem im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Bereich ehemalige Verbandsgemeinde Kyllburg (Flächennutzungsplan Kyllburg, Ortslage Badem 2002)

5.2. Landesplanerische Stellungnahme

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Landesplanerische Stellungnahme beantragt.

Das Ergebnis der Stellungnahme wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.3. Siedlungsentwicklungsstudie

Die Siedlungsentwicklungsstudie „Wohnen“¹ aus dem Jahr 2017 hatte zum Auftrag, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen auf ihre Eignung zu analysieren und Alternativflächenpotenziale zu benennen.

Aus der Analyse der Potenzialflächen ergab sich eine Einteilung der Flächen in zwei Priorisierungsgruppen. Die Entwicklung von Flächen der ersten Gruppe wurde seitens der Ortsgemeinde bereits angestoßen und abgeschlossen. Die nun zu überplanende Fläche wurde als sinnvoll und „nächstmöglich“ eingestuft. Insofern ist die Entwicklung Badems konzeptionell konsistent.

5.4. Städtebauliche Studie Neubaugebiet „Uhwies“

Aufbauend auf dem Ergebnis der Siedlungsentwicklungsstudie hat die Ortsgemeinde eine Städtebauliche Studie zum Neubaugebiet „Uhwies“² in Auftrag gegeben.

Die bereits im Rahmen der Siedlungsentwicklungsstudie herausgearbeitete Entwicklungsfläche Nr. 1 wurde nun bezüglich ihrer Eignung zur weiteren Entwicklung genauer untersucht. Über die wohnbauliche Entwicklung hinaus sollte die Unterbringung eines neuen KiTa-Gebäudes in die Betrachtung einfließen. Die Ortsgemeinde sieht die unbedingte Notwendigkeit die Zahl der Kinderbetreuungsplätze auszubauen. In der Bestands KiTa gibt es hierfür keinen Entwicklungsspielraum, so dass nur ein Neubau in Frage kommt.

Die untersuchte Fläche Nr. 1 eignet sich sowohl für die Errichtung von Wohnraum in verschiedenen Ausformungen (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau etc.) wie auch für die Unterbringung einer neuen, an moderne Anforderungen angepassten Kindertagesstätte.

¹ Siedlungsentwicklungsstudie „Wohnen“ Ortsgemeinde Badem | ISU Bitburg | 20.03.2017.

² Städtebauliche Studie Neubaugebiet „Uhwies“ Ortsgemeinde Badem | Planung 1 | 12.11.2021.

6. Umweltbelange

6.1. Natur- und Landespflege

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert ist. Es werden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben.

Im Verlauf des Verfahrens ggf. zu ergänzen.

6.2. Immissionsschutz

Bereits im Planverfahren des Industrie- und Gewerbebezentrums Badem wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz, Moll aus Wittlich durchgeführt. Dieses berücksichtigte das aktuelle Plangebiet bereits als potenzielles Wohngebiet. Da die Planung des IGZ ohne Konflikte erfolgen konnte, ist für das Wohngebiet nicht mit Beeinträchtigungen aus Gewerbelärm zu rechnen.

6.3. Entwässerung

Zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers wird ein Bereich im Osten des Plangebietes genutzt. Von dort ist ein gedrosselter Abfluss oder Notüberlauf in den nächsten Vorfluter möglich. Ein detailliertes Entwässerungskonzept liegt der Planung zugrunde. Durch die Topografie kann die Ableitung hin zur Rückhaltung in der Verkehrsflächen gewährleistet werden.

6.4. Radon

Über das konkrete Vorkommen von Radon im Plangebiet ist nichts bekannt.

Das Plangebiet liegt gemäß geologischer Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (25.1) bzw. eine mittlere Radonkonzentration (38,7 kBq/m³) zu erwarten sind. Da aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen kleinräumig deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten können, wird empfohlen Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Nutzung. Der Ausschluss einiger Nutzungen erfolgt aufgrund der dafür notwendigen Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) und der sich daraus ergebenden zusätzlichen Verkehre sowie möglicher Umweltrisiken (Tankstellen). Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten Ziel der Entwicklung eines auf das Wohnen sowie das Wohnen ergänzende, ortsübliche Nutzungen konzentrierten Gebietes.

Zudem wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als weitere Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine neue Kindertagesstätte errichtet werden.

Bei den baulichen Nutzungsmaßen wurden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung gemäß der vorherrschenden Topografie und des Nutzungsmaßes in der Umgebung abgestimmt sind. Die festgesetzten Maße für Trauf- und Firsthöhe lassen eine vollwertige Zweigeschossigkeit zu und berücksichtigen zugleich alle möglichen Dachformen. GRZ und GFZ orientieren sich an den Tabellenwerten der BauNVO in Abhängigkeit der zulässigen 2 Vollgeschosse. Auch die Topografie wurde durch die Steuerung der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt.

Zudem sollen im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Einzelhäuser im planungsrechtlichen Sinn sind Gebäude, gemäß Definition erst einmal unabhängig von der Anzahl der Geschosse, der Wohneinheiten oder der Anzahl der Eingänge, die mit seitlichem Grenzabstand auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinn sind dadurch gekennzeichnet, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaut sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, eine aufgelockerte Bebauung (offene Bauweise) bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern soll dazu beitragen, dass auch Baugrundstücke mit einer geringeren Größe gebildet werden können. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen fand eine Orientierung an der Topografie und dem Straßenverlauf statt.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale

Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig. Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsfläche soll dazu beitragen die Einsehbarkeit in den Straßenverkehr zu verbessern. Darüber hinaus lässt sich eine weitere PKW-Aufstellfläche in diesem Bereich realisieren.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude dient ebenfalls dem Ziel, ein Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung und einer geringen Einwohnerdichte zu entwickeln. Außerdem erhöht sich bei einer Zunahme der Wohneinheiten auch der Bedarf an Stellplätzen sowie das Verkehrsaufkommen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 6,00 m, 5,50 m und 4,00 m festgesetzt. Hierbei soll im angestrebten Querschnitt eine ruhige Anliegerstraße ausgebaut werden können, die den Belangen des PKW-Verkehrs und der Fußgänger gerecht wird. Zusätzlich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (WW) und Gehweg festgesetzt.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen soll die randliche Eingrünung des Gebietes gesichert werden. Mit den Pflanzvorschriften wird eine angemessene Abgrenzung des Baugebietes zum Außenbereich erwirkt, indem ein Ortsrand ausgebildet wird. Gleichzeitig stellt sich die Bepflanzung als Abgrenzung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung dar. Zudem wird festgelegt, dass zur inneren Durchgrünung neben ungesteuert zulässigen Hecken als Einfriedungen auch Strukturen in Form von Bäumen vorkommen. Dabei soll eine Auswahl zur Verfügung gestellt werden, die eine Heterogenität der Bepflanzung ermöglicht und dennoch eine gleichbleibende strukturelle Wirkung zur Folge hat.

An zwei Stellen innerhalb des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können und die Ortstypik bei gleichzeitiger moderner Baumöglichkeit gewahrt bleibt.

Eine Regelung zur Gestaltung von Staffelgeschossen gewährt eine Gestaltungsfreiheit unter Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen und damit einer Reduzierung der sichtbar in Erscheinung tretenden Fassadenfläche.

Die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen eine Gestaltung der Vorzonen der Häuser vollständig aus Pflaster, Kies und Mineralien zugunsten einer Durchgrünung des Gebietes vermeiden.

Mit den Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken wird eine Materialität eingeschränkt, so dass sich eine individuelle, aber dennoch harmonische Gestaltung ergibt.

Im Plangebiet sollen je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Regelung stammt aus der in der Ortsgemeinde und der näheren Region geschöpften Erfahrung, dass die Zahl der Fahrzeuge je Haushalt bedingt durch die Lage zur Arbeitsstätte tendenziell nicht zeitnah abnehmen wird. Es sollen demnach jedenfalls genügend Stellplätze zur Verfügung stehen, um ein dauerhaftes und unangemessenes Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Fahrbahn zu vermeiden bzw. zu minimieren. Hiervon befreit sind Wohneinheiten, die nach den Vorgaben des geförderten Wohnraums errichtet werden.

Sofern im Gebiet Nicht-Wohnnutzungen etabliert werden, sollen diese in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen können und Werbeanlagen anbringen dürfen. Diese sollen den Charakter des Wohngebietes jedoch nicht überformen und werden daher in Größe, Lage und Beschaffenheit angemessen eingegrenzt.

7.3. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Im Verlauf des Verfahrens zu ergänzen.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		58.879	100,0
Allgemeine Wohngebiete	WA	27.967	47,5
	davon überbaubar	19.299	69,0
Gemeinbedarf	KiTa	7.780	13,3
	davon überbaubar	3.015	38,8
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.619	6,1
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.319	2,2
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	11.382	19,3
Rückhaltung		6.812	11,6

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Uhwies“ der Ortsgemeinde Badem beigelegt.

Badem, den _____

(Ortsbürgermeister)