2026

Bebauungsplan „Oben in der Langwies“
Ortsgemeinde Nerdlen

Begründung
Vorentwurf
Oktober 2026



WeSt
Stadtplaner GmbH

OG Nerdlen
Bebauungsplan "Oben in der Langwies"

Inhalt:

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 3
3 LAGE IM RAUM 4
4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN 6
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8
5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 9
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE 10
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG 10
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 12
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 16
10 BODENORDNUNG 19
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE 19

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Nerdlen beabsichtigt, nordöstlich des Siedlungsbereichs in Verlängerung der Straße „In der Langwies“ ein weiteres Wohnbaugebiet zu entwickeln. Hierzu wird ein rund 1,22 ha großes Plangebiet überplant.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgefüge und das nahezu vollständig bebaute Wohngebiet „In der Langwies“. Aufgrund seiner Lage eignet sich der Bereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Arrondierung der Ortslage. Bereits bei der Planung des Baugebiets „In der Langwies“ wurden verkehrliche Anknüpfungspunkte für eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, an die die vorliegende Planung unmittelbar anschließt.

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde. Der Gemeinderat hat sich mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung befasst und die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke als städtebauliches Ziel beschlossen. Da die vorhandenen Bauflächen weitgehend ausgeschöpft und die Grundstücke im angrenzenden

Neubaugebiet nahezu vollständig bebaut sind, besteht Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Die Ortsgemeinde hat bereits Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern geführt und ist zuversichtlich, einen großen Teil der Grundstücke erwerben zu können. Damit bestehen gute Voraussetzungen, die geplanten Baugrundstücke nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zeitnah zu erschließen und dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Dies kann dazu beitragen, den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken und zugleich ein Flächenpotenzial für die mittelfristige Entwicklung der Ortsgemeinde bereitzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden. Zugleich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB verfolgt. Die Siedlungserweiterung schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung sowie die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

1.2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Entsprechend dem Leitbild des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) tragen die Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit dazu bei, den anstehenden raumordnerischen Herausforderungen zu begegnen. Hierzu zählt auch der Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Nach Grundsatz G 26 LEP IV kann der aus der Eigenentwicklung abgeleitete Bedarf an neuen Wohnbauflächen unter anderem mit dem Wohnraumbedarf der Einwohnerinnen und Einwohner sowie ihrer Nachkommen begründet werden, die ihren Wohnsitz dauerhaft in der Gemeinde behalten möchten. Für die Ortsgemeinde Nerdlen wird ein solcher Bedarf durch konkrete Bauabsichten mehrerer Bauwilliger belegt.

Ergänzend ist Grundsatz G 50 LEP IV zur Daseinsvorsorge und zum Belang „Wohnen“ zu berücksichtigen. Danach sollen die Gemeinden die verfügbaren städtebaulichen Instrumente nutzen, um kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der geplanten Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen nimmt die Ortsgemeinde zudem den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in die Abwägung auf. Die kommunale Bauleitplanung soll dazu beitragen, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen und geeignete Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Ziel ist es, unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum zu eröffnen. Dazu weist die Gemeinde unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignete Flächen in angemessenem Umfang aus.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat von Nerdlen hat in der Sitzung am 13.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

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

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Gemeinde Nerdlen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

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 die notwendigen Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, etc.) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet hat, wie beschrieben, eine Größe von etwa 1,22 ha und liegt im Nordosten des Siedlungsgefüges. Westlich grenzt der Bereich an die Ortslage und ist nördlich, östlich und südlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Gemarkung Nerdlen Flur 6 Nr. 48/5 teilweise, 74/8, 74/11 teilweise, 74/12 teilweise, und 132/7 teilweise.

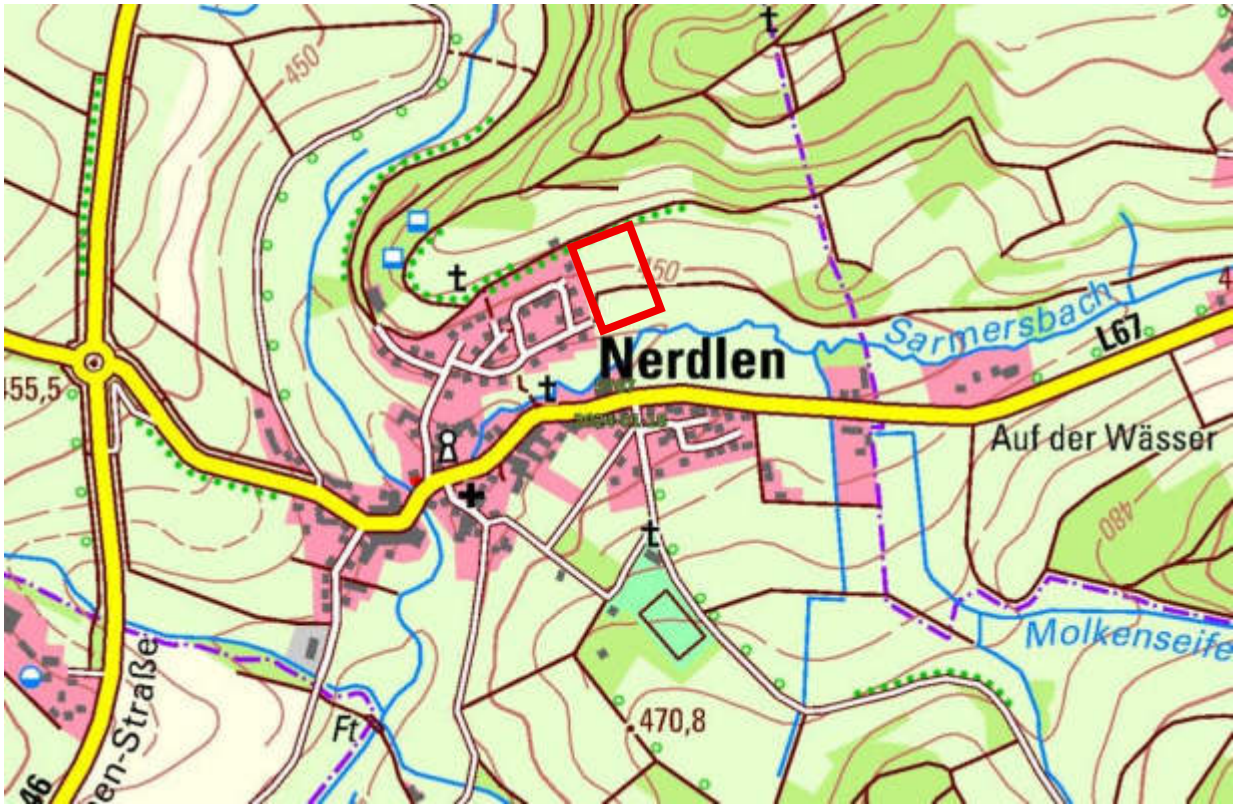

Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das Plangebiet liegt in keinen bedeutsamen Bereich. Weitere für das Plangebiet relevanten Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Freizeit und Tourismus: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Landwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet

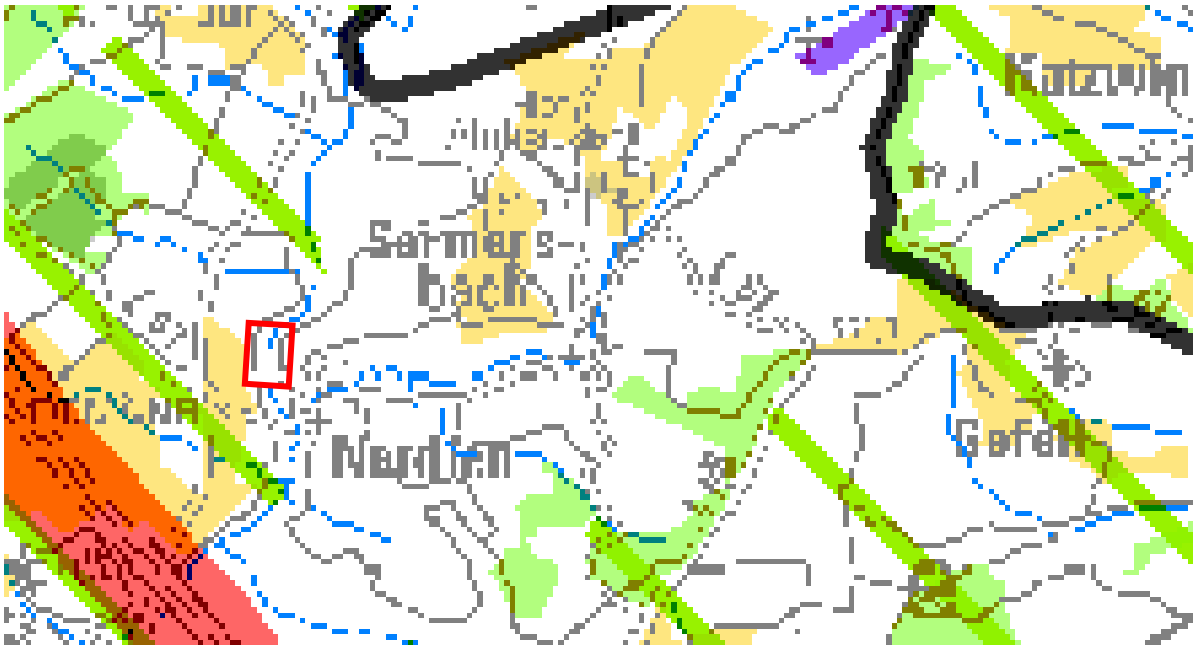

Abbildung 2: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.1

[1] Quelle: https://extern.ris.rlp.de/

4.2 RAUMORDNUNGSPLAN

Das Plangebiet gehört zum Raumordnungsplan Region Trier 1985. Für die Planfläche werden keine Ziele und Grundsätze genannt.

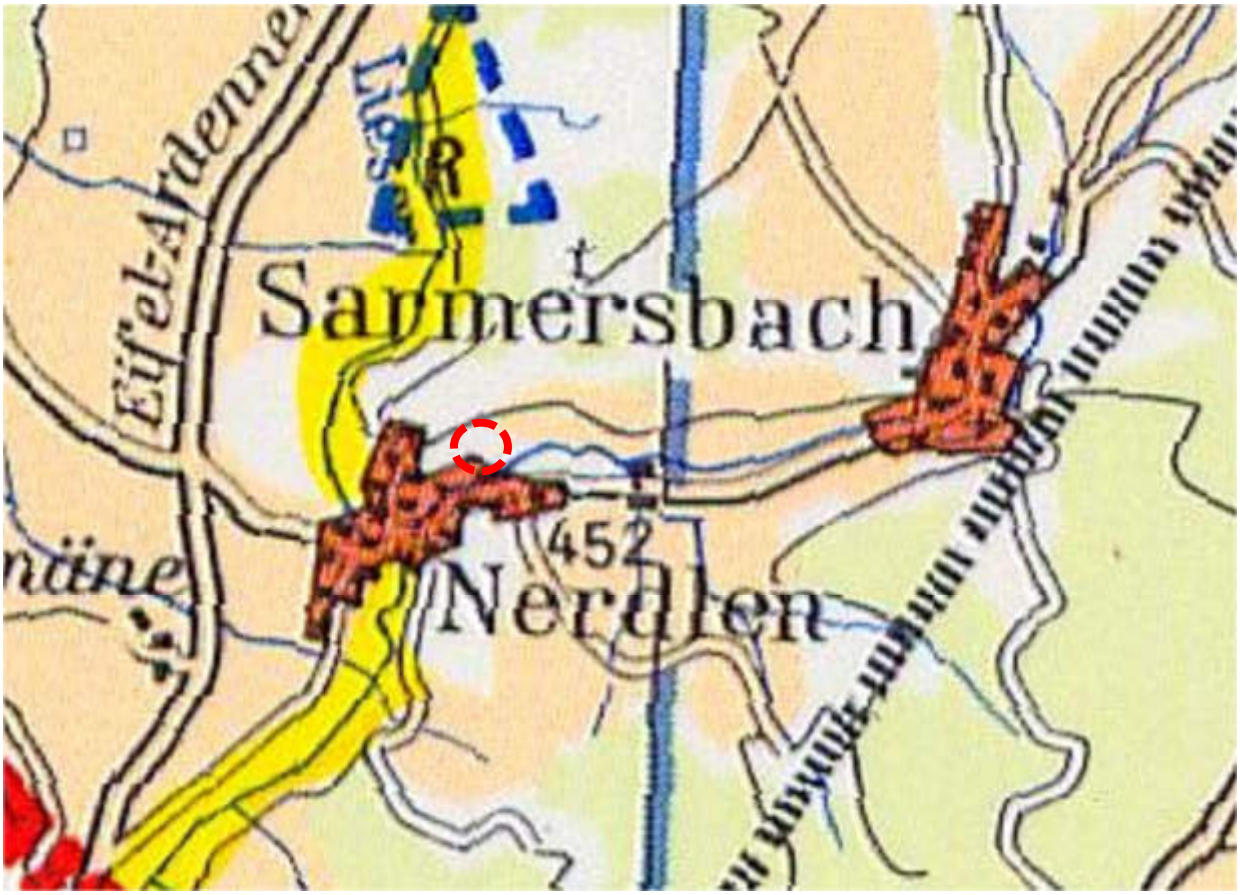

Abbildung 3: Auszug aus dem Raumordnungsplan[2]

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat am 10. Dezember 2013 den **Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes** für das Anhörungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Gemäß § 6 Abs. 4 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) wird der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom **10. März bis einschließlich 9. Juni 2014** öffentlich ausgelegt und hier online zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt weder Ziele noch Grundsätze für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf.

[2] Quelle: https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan



Abbildung 4: Auszug aus dem Raumordnungsplan 2014[3]

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier
Der Ortsgemeinde Nerdlen kommt im RROPL 1985 die regionalplanerisch festgelegte besondere Funktion Landwirtschaft (L) zu. Im Rahmen der Fortschreibung des RROPL ist die besondere Funktion Gewerbe (G) für Nerdlen vorgesehen.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Plangebietsflächen werden im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Daun als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

[3] Quelle: https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan

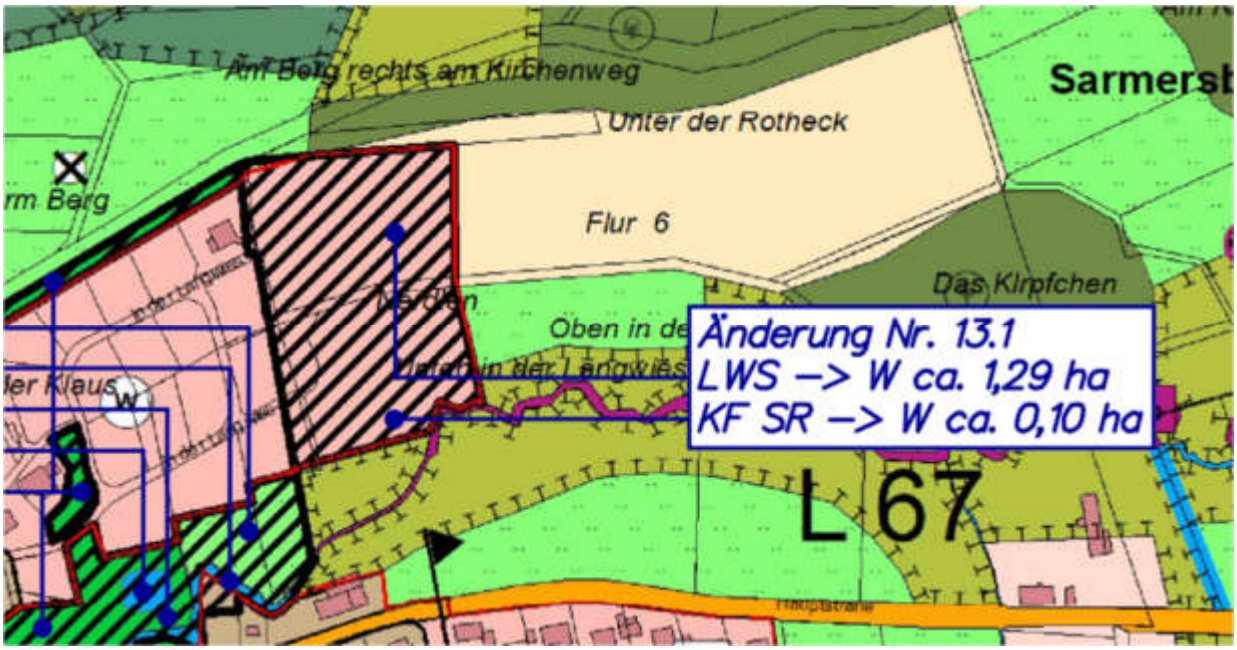

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Teilbereich OG

4.4 Raum+Monitor

Die Ortsgemeinde Nerdlen hat im Vorfeld der Planung versucht sämtliche Baulücken zu mobilisieren. Im Zuge dessen wurde deutlich, dass die Verfügbarkeit der Baulücken mit einer Ausnahme nicht gegeben ist. Die Außenreserveflächen sind alle durch einen Bebauungsplan überplant und als öffentliche Grünfläche und Regenrückhalteraum festgesetzt. Können also nicht als Potentiale gewertet werden.
Aufgrund dessen strebt die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnflächen an. Es gibt derzeit konkrete Anfragen.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden die Schwellenwerte insgesamt betrachtet. Die Verbandsgemeinde Daun kann demnach bis zum Jahr 2040 15,98 ha an Wohnbauflächen darstellen, ohne das Instrument „Flächentausch“ anwenden zu müssen ausweisen.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 NUTZUNG

Der überwiegende Bereich der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
Nördlich, südlich und östlich grenzen weitere Grünlandflächen an die Änderungsfläche an, dahinter beginnt ein Laubmischwald. In Richtung Westen grenzt die Änderungsfläche an die bestehende Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist nach Süden um ca. 10,3 % geneigt.

5.2 VERKEHR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Landesstraße L 67 sowie in der Folge über die Straßen ‚Hauptstraße' ‚Am Berg' beziehungsweise ‚In der Langwies' an das örtliche Straßensystem angebunden.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für das Plangebiet folgende planerische Leitziele zu formulieren:

- Wohnbauliche Nutzung der neu gebildeten Grundstücke,
- Schaffung von Grundstücksgrößen von 670 – 880 m²,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege,
- Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die geplante Erschließung schließt, wie bereits bei der Planung des angrenzenden Gebietes vorgesehen, an die Straße „In der Langwies" an. Die Planung sieht die Entstehung von ca. 12 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 670 und 880 m² aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

7.2 VERKEHR

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße in der Verlängerung der Straßen ‚In der Langwies'. Darüber hinaus soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung an das Wirtschaftswegenetz vorgesehen werden.

.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,00 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung. Zur flächenschonenden und verkehrsgerechten/verkehrssicheren Anbindung der neu vorgesehenen Erschließungsstraße werden öffentliche und private Grünflächen, die nicht bebaut und befestigt werden dürfen, festgesetzt.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets und östlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben in vollem Umfang erhalten.

7.3 GRÜNORDNUNG

Ein Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen wird die Herausbildung eines neuen Ortsrandes sein. Dabei gilt es, einen harmonischen Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft zu schaffen. Bei der Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.
Um eine Einbindung zu gewährleisten, sind grünordnerische Maßnahmen sowohl auf den privaten als auch innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehen.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Im Plangebiet wurden landwirtschaftlich genutzte Flächen kartiert. Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.
Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.
Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.
Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch ist. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.
Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.
Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.
Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde folgenden Nutzungskatalog vorgesehen:

<u>Allgemein zulässig sind:</u>
1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum einen auf das Erzeugen eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu.
Insgesamt ist somit ein Neubaugebiet entsprechend dem Bedarf in einer offenen gelockerten Bauweise mit einem für und das Plangebiet angepassten städtebaulichen Mischung an Nutzungen geplant.

8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 670 und 880 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = II

Die Gebäudehöhe wird auf max. **10,00 m** festgesetzt. Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante des natürlichen Geländes bzw. der Geländeabtragung gemessen in der Gebäudemitte.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:
- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 2,0 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m erreichen.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

8.3 BAUWEISE

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.
Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

8.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die Praxis zeigt, dass diese baulichen Anlagen in der Regel an den hinteren bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Die Festsetzung zum Mindestabstand von 5,0 m wurde getroffen, um einen weiteren Stellplatz zu gewährleisten bzw. den Verkehrsraum möglichst von parkenden Autos zu entlasten. Gerade

vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Stichstraße handelt, ist die Forderung den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum so weit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich. Garagenseitenwände können in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzung errichtet werden, sofern die Garagenzufahrt innerhalb der eigenen Hoffläche erfolgt. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreiten von 5,00 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

8.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen, den gestalterischen Rahmen des Bebauungsplans in Zukunft lediglich auf die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze zu beschränken. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.
Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.

Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet. Lediglich nicht regionaltypische Holzhäuser in vollsichtbarer Stammbauweise (Rundholzstämme) sind unzulässig.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:
Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren ortsbildprägende Wirkung eher marginal

oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO
Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße' entstehen kann.

8.7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:
- KM1 und Externe Maßnahme 2 (eKM2): Entwicklung einer mindestens mäßig artenreichen Glatthaferwiese

Eine entsprechende externe Fläche konnte bisher nicht gefunden werden und muss im weiteren Verfahren in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs -und Lagerflächen (Maßnahme 1)

Im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1BNatSchG) sowie aus Gründen des Klimaschutzes wäre die Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder eine Dachbegrünung zu befürworten.

8.8 SONSTIGE GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:
Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.2 ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

9.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG GEM. §§ 1 A, 9 (1) NR. 20 BAUGB

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem. Die erforderlichen vertiefenden Planungen zum Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem werden im Laufe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens in die Planunterlagen integriert. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht hier eine skizzenhafte Darstellung eines Regenrückhaltebeckens im südliche des Plangebietes mit Überlauf in den Samersbach vor.

9.4 STARKREGENGEFÄHRDUNG

Die Sturzflutgefährdungskarte zeigt für die geplanten Wohnbauflächen erhebliche Gefährdungen. Das Plangebiet liegt im Wirkbereich einer Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen. Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz fließt dem Grundstück nach außergewöhnlichen Starkniederschlägen (> 40 l/m^2 in einer Stunde) Oberflächenwasser von Norden zu.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen.
Ebenso auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 92g; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O.,§ 9 Rn. 139c; Queitsch, Wasserrecht, 1. Aufl. 2020, Rz. 255 f.)
Die baulichen oder technischen Maßnahmen und deren Art sind im Bebauungsplan zu bezeichnen; die Bezeichnung muss hinreichend (ggf. als kumulativ oder alternativ zu treffende Maßnahmen) bestimmt sein (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 9 Rn. 139 c).
Die in den §§ 78 ff. WHG geregelten Voraussetzungen an die hochwasserangepasste Bauausführung in den dem Hochwasserschutz dienenden Gebieten bleiben von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB unberührt.

Im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung ist der Aspekt der Starkregengefährdung vertiefend zu betrachten.

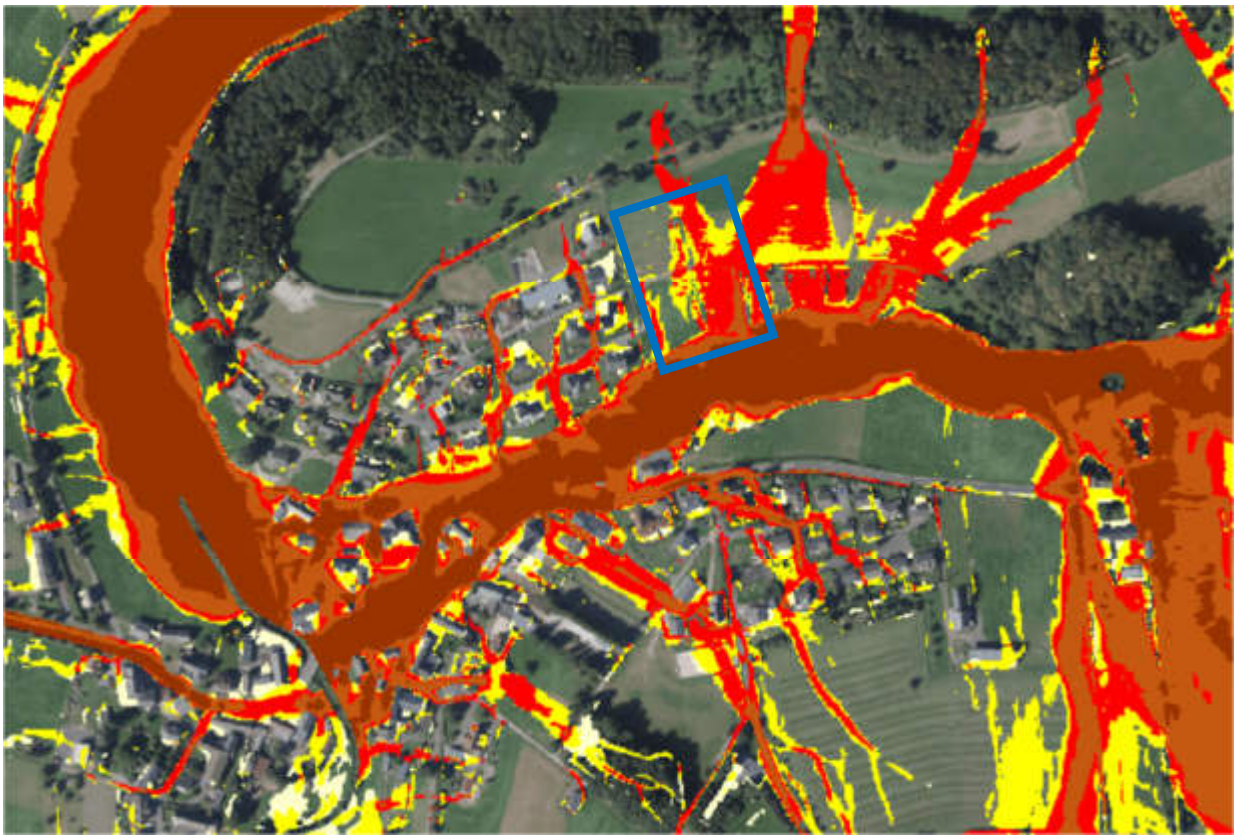

Abbildung 5: Starkregengefährdungskarte bei einem extremen Starkregenereignis (SRI10, 1 Std.), Quelle: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz

9.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes angestrebt.

9.6 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html zu finden.

10 BODENORDNUNG

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie' durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.
Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/ Abteilung_5 /Bodenschutz/ ALEX/ALEX _Informationsblatt_28_2 009 Stand 05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
   Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-Wittlich, Birkenfeld. Bitburg-Prüm, Daun und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
   Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde unseres Hauses rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle

Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Rahmen des Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u. a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.
Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.
Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.
Dieser Hinweis ist auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich
Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBI. 1 S 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC- Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet. Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

Anzeigepflichten
Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung sowie dem Abwasserwerk der VG Daun mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 6 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.
Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Juli 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In

jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.

7. Bei Leitungs- und Kanalverlegung ist die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitung des Kreiswasserwerkes erforderlich. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abzustimmen. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Kreiswasserwerkes erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter.

8. Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Kreiswasserwerkes gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.

9. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anlage: Pflanzenlisten

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	*Juglans regia*	Walnußbaum
Tilia cordata	Winterlinde	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Tilia platypiloscordata	Sommerlinde	*Salix caprea*	Salweide
Fraxinus excelsior	Esche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
		Sorbus torminalis	Elsbeere
		Juglans regia	Walnußbaum
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Populus tremula	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		Liste „F“ - Schling- und Kletterpflanzen	
Cornus sanguinea	*Blutroter Hartriegel*	*Clematis i. A.*	*Waldrebe*
Corylus avellana	*Hasel*	*Fallopia aubertii*	*Knöterich*
Crataegus monogyna	*Weißdorn*	*Hedera helix*	*Efeu*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	*Hydrangea petiolaris*	*Kletterhortensie*
Loniceraxylosteum	Heckenkirsche	*Lonicera i. A.*	Heckenkirsche (kletternde Arten)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	*Parthenocissus i. A.*	Wilder Wein
Rosa canina	Hundsrose	*Vitis coignetiae*	Wilder Wein

Rosa tomentosa	Filzrose	*Vitis cult.*	Weinrebe
Salix caprea	Salweide	*Wisteria i. A.*	Blauregen
Salix purpurea	Purpurweide Holunder	*(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)*	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Liste „D“ – Heckenpflanzen			
Acer campestre	Feldahorn	*Fagus sylvatica*	Buche
Berberis i. A.	*Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)*	*Ligustrum vulgare i. S.*	*Liguster, Rainweide*
Carpinus betulus	Hainbuche	*Viburnum opulus*	Schneeball
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn		
Liste „E“ - Streuobst			
Apfelsorten:			
Baumanns Renette	Goldpramäne	*Landsberger Renette*	
Bittenfelder Sämling	Grafensteiner	*Ontario*	
Bohnapfel	Jakob Fischer	*Winterrambour*	
Boskoop	Jakob Lebel	*Zuccalmaglios Renette*	
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm		
Birnensorten:			
Alexander Lucas	Gellerts Butterbirne		
Clapps Liebling	Gute Luise		
Conference	Vereinsdechantbirne	*Williams Christ*	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Nerdlen durch

WeSt Stadtplaner GmbH
Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Oktober 2026

Nerdlen, den _____.2026
Ortsgemeinde Nerdlen

(Rudolf Schmitz)
Ortsbürgermeister