

# 2025

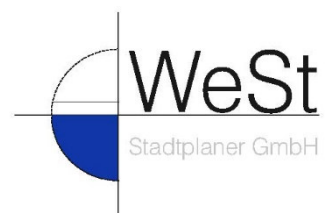
## Bebauungsplan „Am Berg – 2. Erweiterung“ Ortsgemeinde Sarmersbach



Begründung

Entwurf

Oktober 2025



**OG SARMERSBACH  
BEBAUUNGSPLAN "AM BERG – 2. ERWEITERUNG"**

Inhalt:

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>4</b>
	<b>4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b>	<b>16</b>

---

## **1 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Ortsgemeinde Sarmersbach plant südwestlich der Straße „Am Berg“ die Erweiterung von Wohnbauflächen.

Dabei soll ein ca. 1,31 ha großes Flächenareal südwestlich der Ortslage entwickelt werden.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen unmittelbar an das Siedlungsgefüge an.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Hier liegen erste Anfragen der Ortsgemeinde vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Der 1. Bauabschnitt ist fast vollständig bebaut.

Die zu überplanenden Grundstücke können von der Gemeinde erworben werden, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans ausreichend Bauplätze mittel- bis langfristig dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Bedarf an Wohnraum kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

## **1.2 Erfordernis der Planung**

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß 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. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Sarmersbach gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

---

## **2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

---

Der Ortsgemeinderat von Sarmersbach hat in der Sitzung am 11.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

### 3 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,31 ha und liegt im Südwesten des Siedlungsgefüges. Östlich grenzt der Bereich an die Ortslage und ist nördlich durch die Landesstraße L 67 begrenzt. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet umfasst die Parzellen 45/3, 49/1, 52/1, 54/1, 130/1 teilweise und 119/5 teilweise.

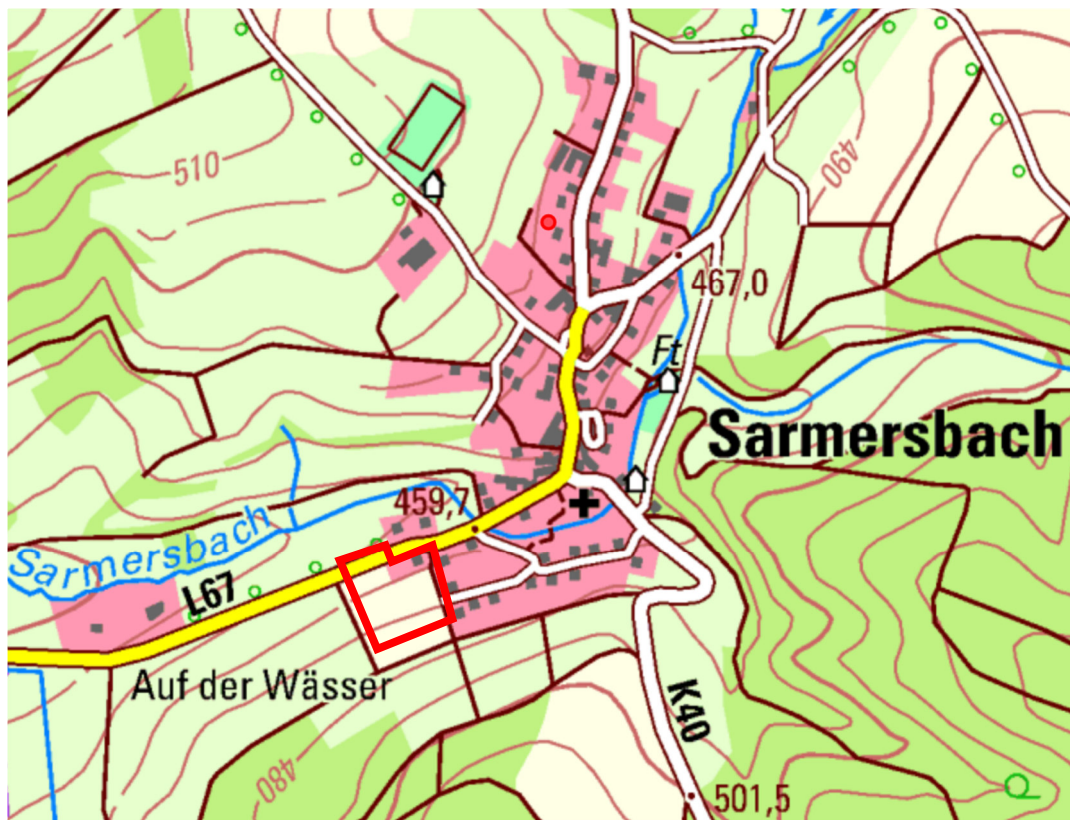


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

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

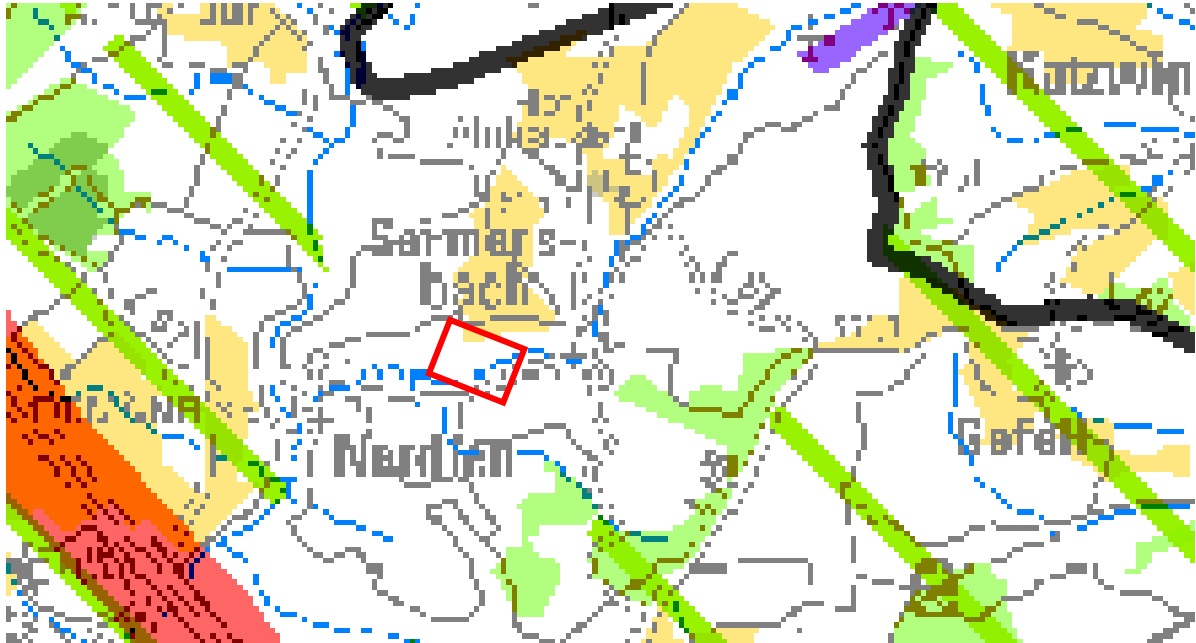


Abbildung 2: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.1

#### 4.2 Raumordnungsplan

Das Plangebiet gehört zum Raumordnungsplan Region Trier. Es liegt innerhalb einer sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Naturpark und grenzt unmittelbar an Siedlungsfläche an. Der Neuentwurf von 2014 nennt es als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>

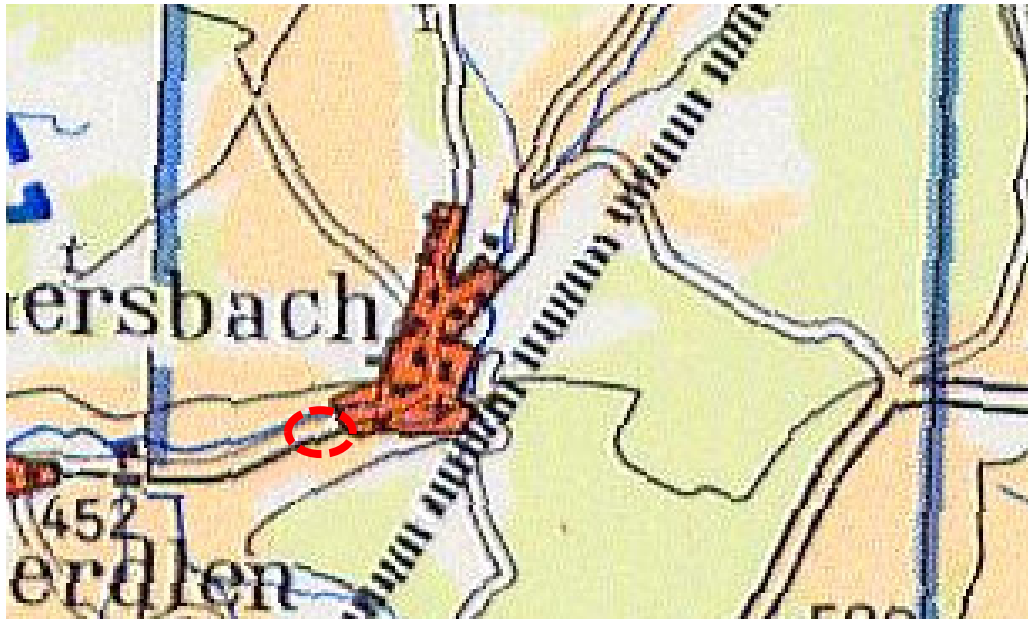


Abbildung 3: Auszug aus dem Raumordnungsplan<sup>2</sup>

#### 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Plangebietsflächen sind im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verbandsgemeinde Daun als Wohnbaufläche dargestellt worden.

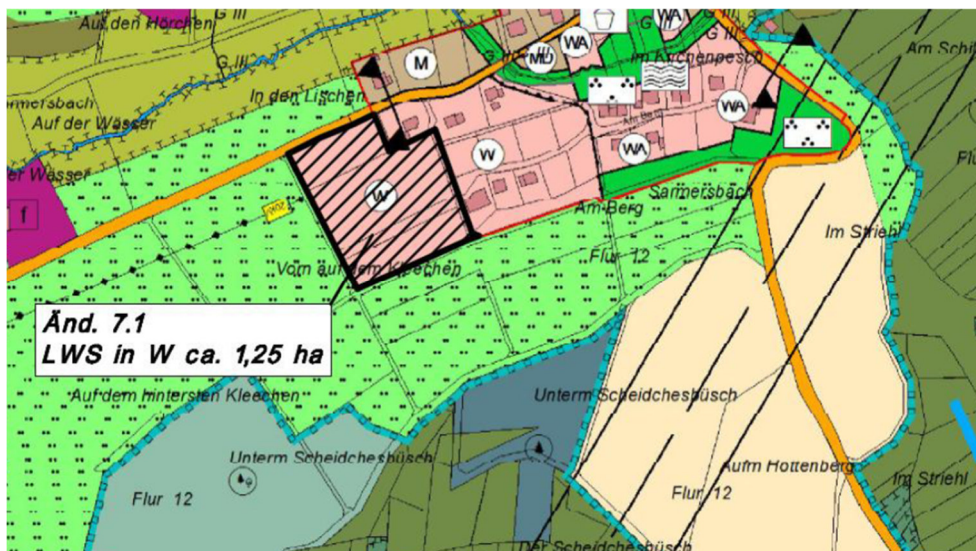


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Teilbereich OG Sarmersbach

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>



Das Plangebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

## **5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **5.1 Nutzung**

Der überwiegende Bereich der Fläche wird als intensive Ackerfläche genutzt. Südlich und westlich grenzen weitere Acker- und Grünlandflächen an die Änderungsfläche an, dahinter beginnt ein Laubmischwald. In Richtung Osten grenzt die Änderungsfläche an bestehende Wohnbebauung. Nördlich der Landstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m der Sarmersbach mit begleitenden Wiesenflächen

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

### **5.2 Verkehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Landesstraße L 67 sowie über die Straße ‚Am Berg‘ und in der Folge über die Planstraße an das örtliche Straßensystem angebunden.

#### ▪ Verkehrslärm

Die Straßenkarte Rheinland-Pfalz, Herausgeber Landebetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz beinhaltet im Bereich der L 67 am Ortseingang von Sarmersbach eine Zählstelle und somit auch konkrete Angaben zur Verkehrsstärke.

So ist an der Zählstelle vor dem Ortseingang eine Verkehrsbelastung von 461 Kfz/ Tag eingetragen.

Da die L 67 im vorgenannten Bereich die einzige Straße ist, kann somit ein Verkehrsaufkommen von ca. 461 Kfz/ Tag in Richtung Nerdlen abgeleitet werden.

Auf der Grundlage dieser Ausgangssituation wurde anhand des vereinfachten Ermittlungsverfahrens der DIN 18005 eine Abschätzung möglicher Lärmbeeinträchtigungen vorgenommen. Im Sinne des planerischen Vorsorgeprinzips sollte geklärt werden, ob und in welchem Umfang die hinzukommende Wohnbebauung möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch die L 67 ausgesetzt ist.

Die Anwendung des vereinfachten Ermittlungsverfahrens hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei einem Abstand < 47 m zwischen der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens und schützenswerter Bebauung unterschritten werden.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans liegen zwischen der Lärmquelle (= Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens) und der geplanten schutzwürdigen Bebauung südlich der Landesstraße ca. 47,0 m.

Die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan besteht somit nicht (vgl. hierzu auch DIN 18005 Anhang 1), da von einer Vereinbarkeit der Planungsleitziele des Baugesetzbuches (gesunde Wohnverhältnisse) sowie des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz mit der gemeindlichen Planung ausgegangen werden kann.

Die gebietstypische Nutzung des Plangebiets als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ohne besondere planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen ist gewährleistet.

## 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 830 – 990 m<sup>2</sup>,
- 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



Abbildung 5: Städtebauliche Variante, Quelle WeSt-Stadtplaner



Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über die Landesstraße L67. Die Planung sieht die Entstehung von ca. 8 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 830 und 990 m<sup>2</sup> aufweisen.

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

#### **Raum +**

Die Baulückenabfrage in der Ortsgemeinde Sarmersbach wurde durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass lediglich zwei Baulücken, welche sich im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, dem Markt zur Verfügung stehen. Jedoch handelt es sich bei einer dieser Baulücken um ein unattraktives Baugrundstück aufgrund seiner topografischen Lage. Daher wird weiterhin an dem auszuweisenden Bedarf an Baugrundstücken für die Ortsgemeinde Sarmersbach festgehalten.

### **7.2 Verkehr**

Die innergebietsliche Erschließung bildet eine Stichstraße, die an die bestehende Straße ‚Am Berg‘ angebunden wird. Darüber hinaus soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung an das Wirtschaftswegenetz vorgesehen werden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Straßen sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Der tatsächliche Querschnitt der Straßen ergibt sich aus der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Aufrechterhaltung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die vorhandenen Wirtschaftswege am Rand des Plangebiets und im südlichen 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.

Die Eingrünung der privaten Grundstücke durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

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 intensiv genutzte landwirtschaftliche 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 und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. 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:

#### Allgemein zulässig sind:

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,

#### Unzulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,

## 5. 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 Sarmersbach 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 830 und 990 m<sup>2</sup> 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. **9,00 m** festgesetzt. Oberer Messpunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt von der Außenwand und der Oberkante First.

Als unterer Messpunkt gilt:

- a) bei talseitiger Erschließung das bergseitig angrenzende natürliche Gelände in Wandmitte,
- b) bei seitlicher Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und Verkehrsfläche das höchste an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände an der Erschließungsstraße.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0° - 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um **1,5 m** geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von **7,5 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 soweit wie möglich herauszuhalten zwingend erforderlich.

### 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 5,50 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.

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:

- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (Maßnahme M1)

- Festsetzung einer Minstdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)

**Um den erforderlichen Kompensationsbedarf zu decken, soll das Ökokonto OEK-1642159505979 der Gemeinde herangezogen werden. Im Bereich der Forschbach wurde hierfür ein quellbachbegleitender Buchenwald mit einheimischen Laubbaumarten sowie ein Erlenmischwald mit standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten entwickelt. Zur Erfüllung des Kompensationsbedarfs werden 8.595 Wertpunkte aus dem Ökokonto OEK-1642159505979 abgebucht.**

**Damit ist der Kompensationsbedarf von 8.595 Wertpunkten vollständig gedeckt. Auch die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere hinsichtlich der Bodenversiegelung kann durch die vorgenannten Maßnahmen als abgegolten angesehen werden.**

**Der Eingriff kann somit als ausgeglichen gelten.**

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 Oberflächenwässer werden mittels Regenwasserkanal in das geplante Rückhaltebecken geleitet.

Die Grundstücke werden mit Hausanschlüssen für Schmutz- und Regenwasser versorgt.

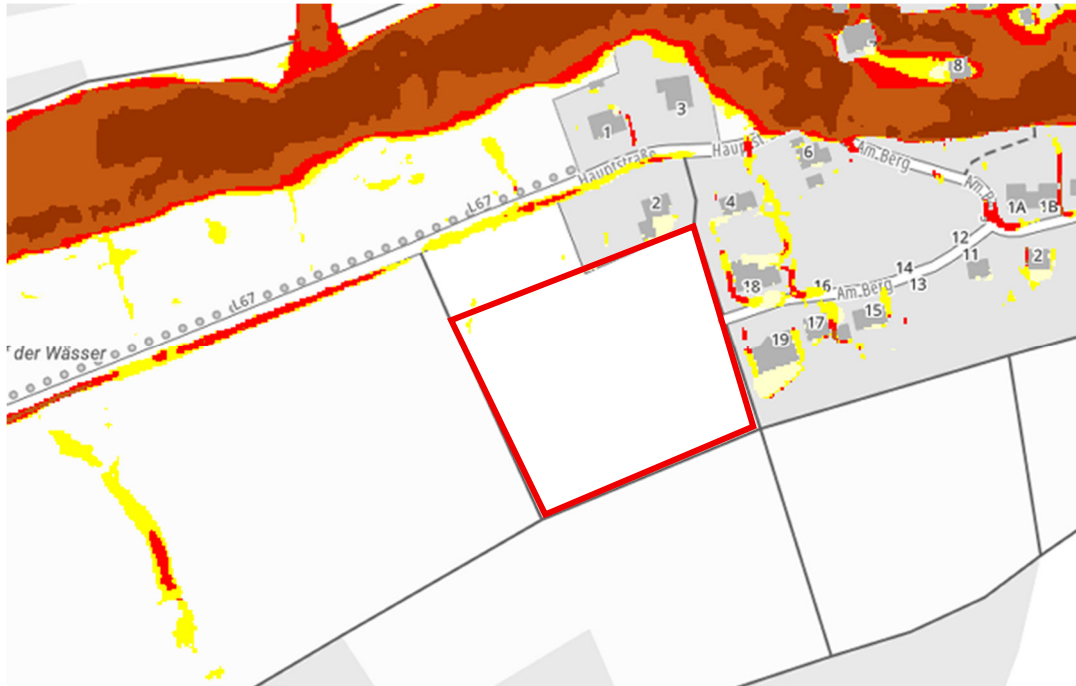
Die beschriebene Entwässerung des Neubaugebietes sichert die abwassertechnische Erschließung der entstehenden Baugrundstücke. Für die Einleitung der Regenwässer in das zentrale Becken wird im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag gestellt.

Für die schadlose Rückhaltung und Versickerung des im geplanten Baugebiet anfallenden Regenwassers soll im Norden des Plangebietes ein naturnahes Erdbecken in die vorhandene topografische Lage eingepasst werden. Der Überlauf erfolgt in die nördlich vorhandenen Einlaufbauwerke.



#### 9.4 Starkregengefährdung

Die Sturzflutgefährdungskarte zeigt für die geplanten Wohnbauflächen keine Gefährdung.



#### 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\\_Infoblatt\\_28\\_2\\_009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_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.
5. Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich

Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. 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.

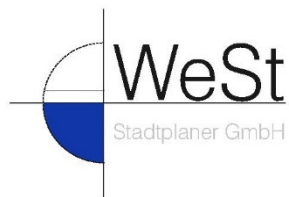
6. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des DVGW, Techn. Mitteilungen GW 125 (M) vom Februar 2013 (siehe Anlage) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen 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	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia platyphylloscordata</i>	Sommerlinde	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
		<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
		<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
		<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		Liste „F“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide Holunder	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „D“ – Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblät- trige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
Liste „E“ - Streuobst			
Apfelsorten:			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldprimäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
Birnsorten:			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		

<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
<i>zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)</i>			

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Sarmersbach durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Oktober 2025

Sarmersbach, den \_\_\_\_\_.2025  
Ortsgemeinde Sarmersbach

(Dieter Treis)  
Ortsbürgermeister