

Bebauungsplan „Unterm Gramborn“

Ortsgemeinde Meerfeld in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Begründung, Teil 1: Städtebaulicher Teil
Fassung für die Verfahrensschritte gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Projektnummer:

2022-146

Auftraggeber:

**Ortsgemeinde Meerfeld
Ortsbürgermeister Eugen Weiler
Meerbachstr. 9
54531 Meerfeld**

Planer:



Ingenieurbüro Reihnsner PartG mbB · Eichenstr. 45 · 54516 Wittlich
fon +49 (0) 6571 90 25 - 0 · info@reihnsner.de · www.reihnsner.de

BERATENDE INGENIEURE

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	6
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	6
2.1	Gebietsabgrenzung	7
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	8
3.1	Vorgaben überörtliche Planungen	8
3.2	Bauleitplanung	8
3.2.1	Flächennutzungsplan	8
3.2.2	Bebauungspläne	9
3.3	Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange.....	11
3.3.1	Natura 2000-Gebiete.....	11
3.3.2	Kulturdenkmäler / Schutzobjekte	11
3.3.3	Belange der Landwirtschaft.....	11
3.3.4	Auswirkungen auf den Tourismus.....	12
4	Umweltbelange / Umwelterheblichkeit.....	12
4.1	Umweltbelange	12
5	Alternativenprüfung	12
6	Planung.....	13
6.1	Städtebauliches Konzept.....	13
6.2	Art der baulichen Nutzung	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.1	Grundflächenzahl	14
6.3.2	Geschossflächenzahl	15
6.3.3	Zahl der Vollgeschosse	15
6.3.4	Höhe der baulichen Anlagen	15
6.4	Bezugspunkt	16
6.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	16

6.5.1 Bauweise	16
6.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	17
6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft	17
6.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	17
6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
6.10.1 Gestaltung des Entwässerungsgrabens	17
6.10.2 Bodenschutz – Befestigung	18
6.10.3 Artenschutz – Baufeldräumung	18
6.10.4 Artenschutz – Nachtbauverbot	18
6.10.5 Artenschutz – Beleuchtung	19
6.11 Bindung für Bepflanzungen	19
6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	19
6.13 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	20
6.13.1 Dachform	20
6.13.2 Dacheindeckung / Dachgestaltung	20
6.13.3 Fassaden	21
6.13.4 Einfriedung	21
6.13.5 Geländemodellierung	21
6.13.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	22
7 Flächenbilanzierung	22
8 Verfahrensverlauf	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus der Topographischen Karte.....	6
Abbildung 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid) (Plangebiet rot umrandet).....	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Schleif“ (1996)	10
Abbildung 5:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Hinter den Häusern“ (1984).....	10
Abbildung 6:	Natura 2000-Gebiet.....	11
Abbildung 7:	Entwurf des Bebauungsplans „Unterm Gramborn“	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eigentümerverhältnisse.....	7
------------	-----------------------------	---

Begründung

1 Aufgabenstellung

Um der stetigen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken nachzukommen, hat die Ortsgemeinde Meerfeld in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 14.12.2022 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Unterm Gramborn“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, das Scoping-Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die geplanten Wohnbauflächen sind im derzeit rechtwirksamen Flächennutzungsplan der VG Wittlich-Land (2007, ehemals VG Manderscheid) im Geltungsbereich als Wohnbauflächen dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

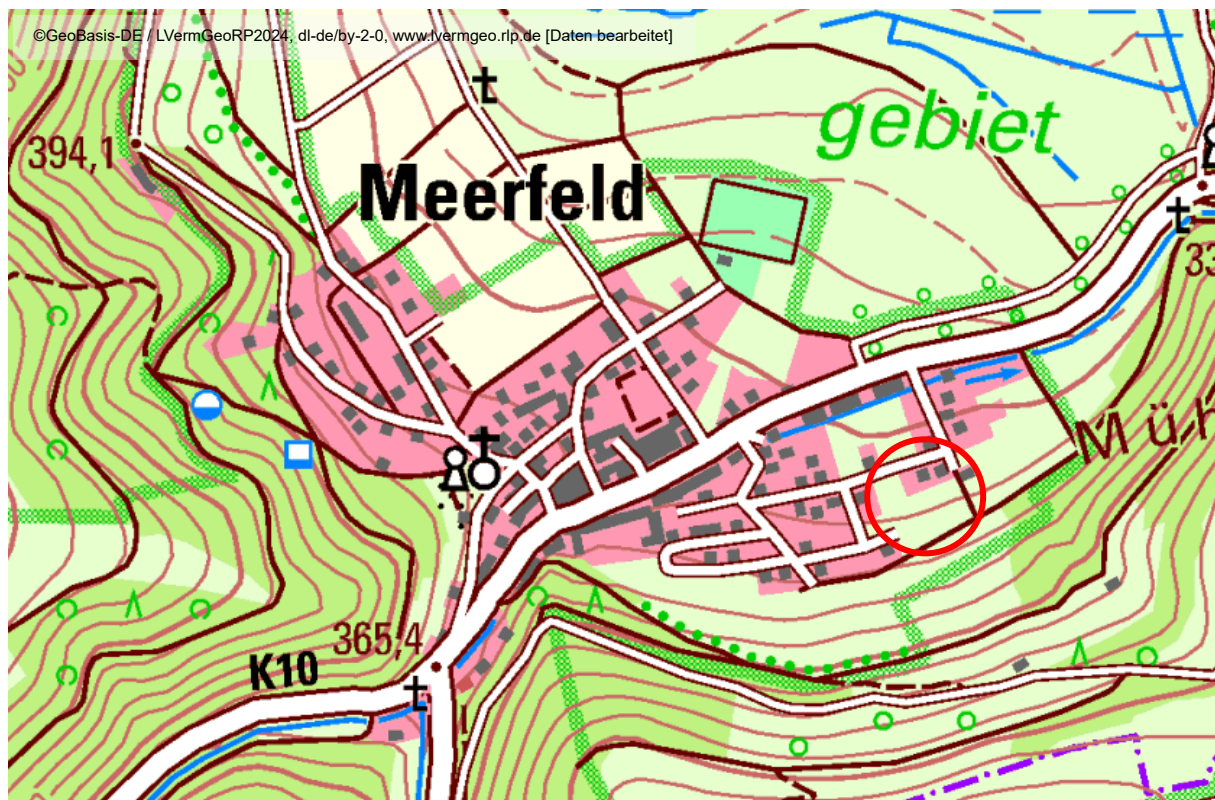


Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte

2.1 Gebietsabgrenzung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterm Gramborn“ befindet sich im Südosten der Ortslage Meerfeld und grenzt im Norden und Westen an bestehende Wohnbebauung an. Östlich des Plangebietes befindet sich, angrenzend an den dort befindlichen, mit Schotter befestigten Feldweg, eine Grünlandfläche. Auch südlich an das Plangebiet grenzt ein Schotterweg. Daran anschließend befindet sich wiederum eine Grünlandfläche mit ausgeprägter Hanglage.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich umfasst die Parzellen und Flure, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Tabelle 1: Eigentümerverhältnisse

Flur	Parz.	Eigentümer
10	19	Ortsgemeinde Meerfeld
10	20	Ortsgemeinde Meerfeld
10	21/2	Ortsgemeinde Meerfeld
10	119/1 (tlw.)	Ortsgemeinde Meerfeld
10	122/2 (tlw.)	Ortsgemeinde Meerfeld

Die Fläche ist derzeit als Grünland mit tlw. abgestorbenem Streuobstbestand, im Osten als versiegelter bzw. geschotterter Feldweg ausgeprägt.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben überörtliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (2008) LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) (Ministerium des Inneren und für Sport Oktober 2008) verzeichnet für das Plangebiet einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Darüber hinaus befindet sich in einem Gebiet mit großräumig bedeutsamem Freiraumschutz.

Regionaler Raumordnungsplan 1985, Teilfortschreibung 1995

Im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan RROP aus dem Jahr 1985, Teilfortschreibung 1995 (Planungsgemeinschaft Trier 1985/1995), sind der Ortsgemeinde Meerfeld die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes, welches von einem Naturschutzgebiet umgeben ist.

Regionaler Raumordnungsplan ROP neu (Entwurf)

Der Entwurf des Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans (Planungsgemeinschaft Region Trier 2014) zeigt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie innerhalb eines Ausschlussgebietes Windenergienutzung. Darüber hinaus grenzt es im Süden an eine Fläche des landesweiten Biotopverbundes an.

Der Ortsgemeinde Meerfeld sind die besonderen Funktionen Freizeit/Erholung und das Prädikat nach dem KurorteG zugeordnet.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Manderscheid (Karnatz-Bock & Hower (KBH) Januar 2007) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

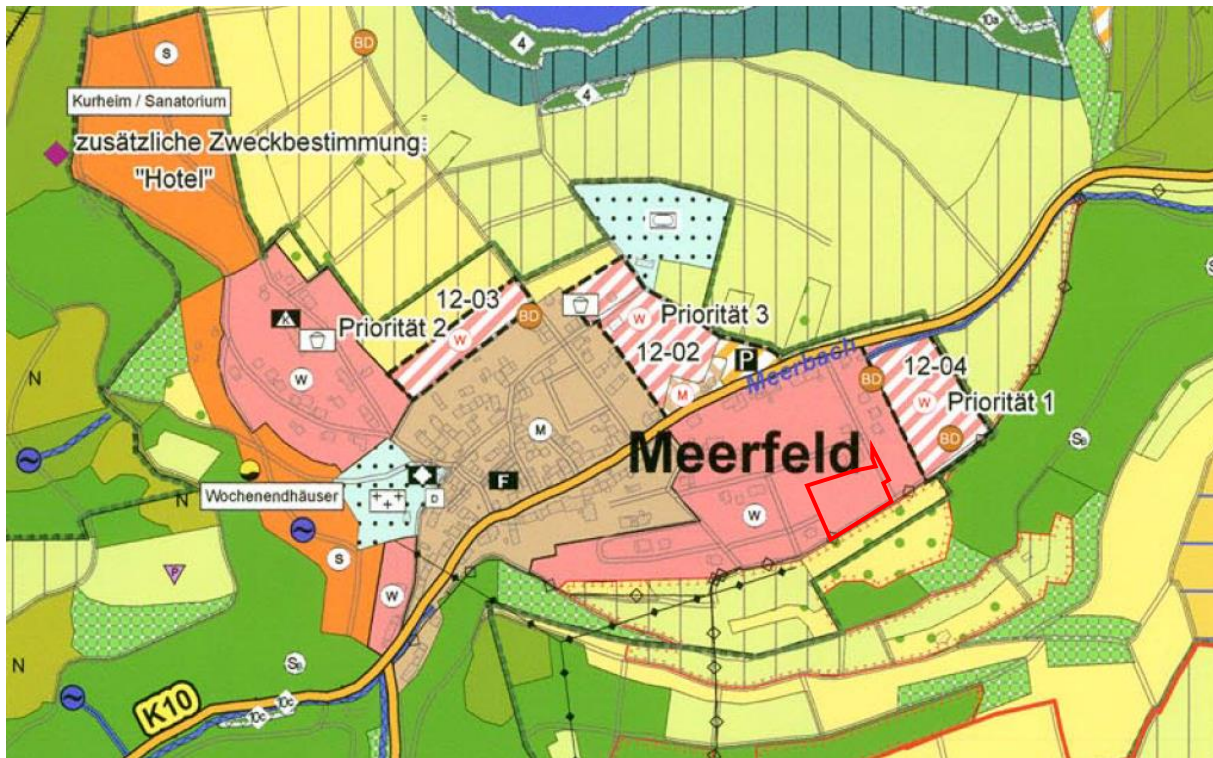


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (ehemals Verbandsgemeinde Manderscheid) (Plangebiet rot umrandet)

Im Norden, Osten und Westen des Plangebietes grenzt ebenfalls Wohnbaufläche unmittelbar an. Südlich des Plangebietes ist Streuobst auf Dauergrünland verzeichnet, welches als in Planung befindliche Ausgleichsfläche/Ökokonto-Fläche bzw. Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt ist.

3.2.2 Bebauungspläne

Die Gemeinde Meerfeld hat im Jahr 1970 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Häusern“ (Architekt E. Roders April 1983) beschlossen, welcher nördlich an das Plangebiet angrenzt. Mit der Veröffentlichung am 10.02.1984 wurde dieser rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

Im Jahr 1994 hat die Gemeinde Meerfeld die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Schleif“ (Ortsgemeinde Meerfeld April 1996) beschlossen, welcher westlich an das Plangebiet angrenzt. Dieser wurde mit der Veröffentlichung am 26.07.1996 rechtsverbindlich.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Auf der Schleif“



Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Hinter den Häusern“

3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange

3.3.1 Natura 2000-Gebiete

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Eifelmaare“ (Objektkennung: FFH-7000-046) befindet sich ca. 30 m südlich des Plangebietes und wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

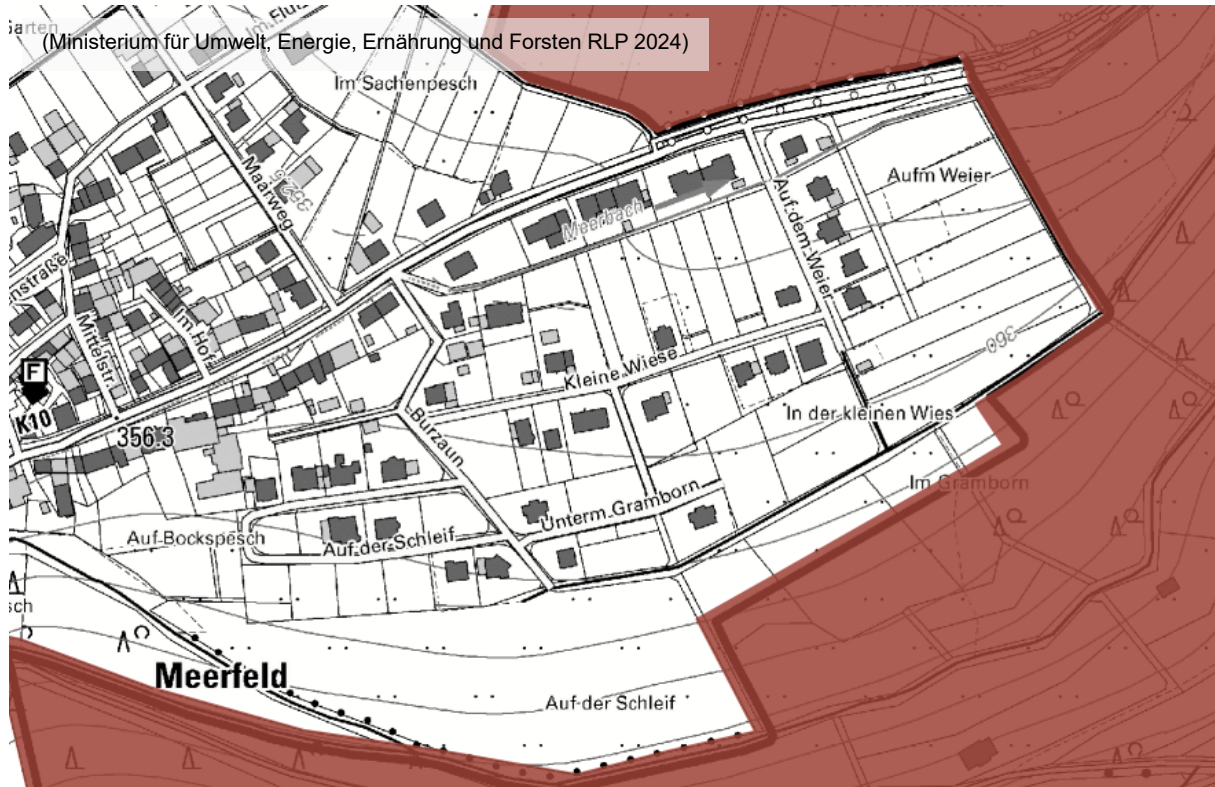


Abbildung 6: Natura 2000-Gebiet

3.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine schutzwürdigen Objekte bzw. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) betroffen (Valerius 2025).

3.3.3 Belange der Landwirtschaft

Die betroffene Grünlandfläche (Flur 10, Flurstücke 19, 20 und 21/2) befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Meerfeld und wird durch diese bewirtschaftet.

Weitere Flächen, Pächter oder Nutzer sind nicht betroffen.

3.3.4 Auswirkungen auf den Tourismus

Es sind keine touristischen Einrichtungen durch das Bauvorhaben betroffen.

Die Erschließungsstraße „Auf dem Weier“ geht im Bereich des Plangebietes in einen mit Schotter befestigten Feldweg mit Wiesenstreifen über, welcher neben der Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge außerdem als Fußweg zur Naherholung genutzt wird. Dieser Verbindungsweg bleibt erhalten und wird lediglich in Teilen zu Erschließungszwecken versiegelt. Es sind keine bedeutsamen Rad- oder Wanderwege betroffen.

4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit

4.1 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in der Begründung Teil 2 – Umweltbericht betrachtet.

5 Alternativenprüfung

Die Planfläche für den Bebauungsplan „Unterm Gramborn“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Meerfeld. Der zu überplanende Bereich schafft eine sinnvolle Abrundung des südöstlichen Ortsrandes mit einer bereits in Teilen vorhandenen und auszubauenden verkehrlichen Erschließung. Mit der in der Planurkunde dargestellten Abgrenzung der Bauflächen werden eine optimale Nutzung des vorhandenen Bereichs, sowie ausreichende Möglichkeit zur Ein- und Durchgrünung geschaffen. Die Anzahl der festgesetzten Grundstücke deckt den bestehenden Bedarf nach Wohnraum. Eine geringere Anzahl von Wohnparzellen würde dem Bedarf nicht gerecht, eine höhere Anzahl hingegen würde einem Einfügen in die bestehende Bebauung entgegenstehen. Darüber hinaus wurden verschiedene Alternativen zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes geprüft. Eine durchgehende verkehrliche Erschließung wurde dabei einem Wendehammer vorgezogen, um eine möglichst einfache Verkehrsführung zu ermöglichen. Die Planung stellt somit die beste Alternative dar. Die Flächen für die Entwässerung (Graben und mit Leitungsrecht belegte Fläche für Regenwasser-Sammelkanal) sind gem. der vorherrschenden Topographie gewählt.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Entwurf des Bebauungsplans „Unterm Gramborn“

Ziel des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Dieses Vorhaben schafft die Grundlage zur Errichtung von bis zu sechs Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, was wiederum der stetig hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Meerfeld Rechnung trägt.

Auf den Privatgrundstücken anfallendes Oberflächenwasser soll in Retentionsmulden oder Retentionszisternen zurückgehalten werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein Graben angelegt werden, welcher das von Süden ankommende Oberflächenwasser aufnimmt und nach Osten ableitet.

Zusätzlich soll an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein Regenwasser-Sammelkanal angelegt werden, welcher das auf der neuen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal einleitet.

Die für die innere Erschließung notwendigen Wege werden wasserdurchlässig in wassergebundener Bauweise hergestellt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind gem. § 4 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Innerhalb eines Wohngebäudes ist maximal eine Ferienwohnung zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung der Dauerwohnnutzung, der Erhaltung der Wohnfunktion des Gebietes sowie der Vermeidung eines strukturellen Verlustes von Wohnraum durch Umnutzung zu Ferienwohnzwecken.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Somit wird mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden der Nachfrage nach zusätzlicher Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Meerfeld entsprochen. Die allgemeine Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben orientiert sich an der derzeitigen Nutzung der näheren Umgebung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht die Abwägung im Einzelfall. Demnach besteht die Möglichkeit, mit den beabsichtigten Nutzungen den vorhandenen Charakter der Ortsgemeinde aufrechtzuerhalten oder sinnvoll zu ergänzen.

Ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sichert den Charakter einer vorwiegenden Wohnnutzung und schließt eine, die Wohnruhe beeinträchtigende Nutzung, aus.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, „wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die zulässige GRZ orientiert sich an der Obergrenze der in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten und ermöglicht somit eine möglichst große Freiheit in der Gestaltung der überbaubaren Fläche. Die gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige maximale Überschreitung der GRZ wird aus den gleichen Gründen festgesetzt.

6.3.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, „wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind“.

Es wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem der 1. Änderung des westlich befindlichen Bebauungsplans „Auf der Schleif“. Durch diesen Wert wird der dörfliche Charakter des geplanten Wohngebietes sichergestellt.

6.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal eins festgesetzt.

Hierdurch werden eine ortsbildverträgliche Bebauung sowie die Wahrung des bestehenden Gebietscharakters gewährleistet.

6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für Gebäude mit geneigtem Dach wird die maximale Traufhöhe auf 6,5 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Fertigfußboden Erdgeschoss mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN). Die eingetragenen Höhen über NHN (E), bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, gelten jeweils als Höchstgrenze. Zusätzlich wird für Gebäude mit geneigtem Dach eine höchstzulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzungen soll der baukulturellen Entwicklung gefolgt werden.

Für Gebäude mit Pultdach gilt eine maximale Traufhöhe von 8,5 m für die höhere Seite des Daches und 6,5 m für die niedrigere.

Bei Flachdächern gilt eine maximale Gebäudeoberkante (Oberkante der Attika im 2. Vollgeschoss) von 7,0 m.

Bei einem rundum um mindestens 1,5 m zurückversetzten Staffelgeschoss (oberstes Geschoss als Nichtvollgeschoss) gilt die Oberkante Staffelgeschoss als First und die Oberkante des darunterliegenden Geschosses als Traufe.

Aufgrund des starken Gefälles der Grundstücke muss die Ansichtshöhe so bemessen werden, dass sich die Gebäude harmonisch in das Gelände einfügen und die Höhenentwicklung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Bei den hier stark geneigten Grundstücken ist die talseitige Ansichtshöhe maßgebend und wird durch die maximale Ansichtshöhe begrenzt.

6.4 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt des Fertigfußbodens Erdgeschoss wird in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die eingetragenen Höhen über NHN (E), bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, gelten jeweils als Höchstgrenze.

Im Bebauungsplan sind unverbindliche Vorschläge zur Grundstücksaufteilung dargestellt. Abweichungen hiervon sind möglich, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Bei wesentlichen Änderungen der Grundstückszuschnitte sind die festgesetzten Eingangshöhen entsprechend anzupassen. Die maßgeblichen Eingangshöhen sind in diesen Fällen durch lineare Interpolation zwischen den im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkten bzw. Eingangshöhen zu ermitteln

Durch die Bezugnahme auf NHN wird eine einheitliche und vermessungstechnisch eindeutige Höhenlage gewährleistet. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch Geländeaufschüttungen oder abweichende Bezugspunkte die tatsächlich beabsichtigte Gebäudehöhe umgangen wird. Durch die Ausführungen zum Umgang im Falle anderer Grundstücksaufteilungen als der in der Planzeichnung unverbindlich dargestellten wird dieses Ziel auch im entsprechenden Fall berücksichtigt.

6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

6.5.1 Bauweise

Die offene Bauweise wird beschränkt auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Auf diese Weise wird der dörfliche Charakter gewahrt und die Bebauung dem Erscheinungsbild der Ortsgemeinde entsprechen.

6.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur

- nicht überdachte Stellplätze, Terrassen und Wege,
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO,
- oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und
- Mauern und Einfriedungen

zulässig.

Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone und der Baugrenze nach § 23 BauNVO.

Die Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Planung für Grundstückseigentümer und Bauherren, gleichzeitig wird einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen gem. § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die zulässige Grundfläche verhindert eine übermäßige Überbauung der Grundstücke.

Ein Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit wirkt einem regelmäßigen Parken an der Erschließungsstraße entgegen.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Hierdurch wird eine zu starke Verdichtung und ein damit einhergehendes Konfliktpotential (u.a. durch verstärktes Verkehrsaufkommen) vermieden. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem Anspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen und gleichzeitig der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern begegnet.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Aufnahme und Ableitung von im Außengebiet anfallendem Niederschlagswasser ist im Süden des Plangebietes ein Muldengraben anzulegen.

Dieser ist als flache, begrünte Erdmulde anzulegen.

Auf diese Weise kann die Bebauung vor Außengebietswasser geschützt werden.

6.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist einem im Norden des Plangebietes zu installierenden Regenwasser-Sammelkanal zuzuführen. Dieser ist an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Auf dem Weier“ anzuschließen. Somit werden bestehende Strukturen genutzt und gleichzeitig der oberirdische Platzbedarf gering gehalten, wodurch die Wohnbebauung möglichst wenig eingeschränkt wird.

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.10.1 Gestaltung des Entwässerungsgrabens

Der Entwässerungsgraben in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung mit regionalem Saatgut (UG 7 - Rheinisches Bergland) einzusäen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Der Entwässerungsgraben ist durch ein- bis max. zweimalige jährliche Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Nördlich des Grabens sind Sträucher der Pflanzliste 5 im Pflanzabstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Auf diese Weise werden eine Eingrünung des Plangebietes und Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Durch die einseitige Begrünung wird die Anströmbbarkeit des Grabens gewährleistet. Darüber hinaus wird die Zugänglichkeit zur Unterhaltungspflege gewährleistet.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Pflegeschnitte der Sträucher sind zulässig.

Durch diese Herstellungs- und Bewirtschaftungsweise entsteht ein naturnahes Biotop, während gleichzeitig der Eintrag von grundwasserschädigenden Stoffen verhindert und die Funktionsfähigkeit des Grabens gewährleistet wird.

6.10.2 Bodenschutz – Befestigung

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Zufahrt, Zuwegung, nicht überdachte Stellplätze, Terrassen, o.ä.) dies erfordert (Nachweis im Bauantrag).

Auf diese Weise kann eine möglichst hohe Versickerungsrate erzielt und somit möglichst viel Wasser im natürlichen Kreislauf erhalten werden.

6.10.3 Artenschutz – Baufeldräumung

Die Baufeldräumung und die damit verbundenen Rodungsarbeiten haben außerhalb der Vegetationsperiode und somit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Zum Schutz von Fledermäusen sind potentielle Quartierstrukturen in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober mittels Videoendoskopie auf Besatz zu überprüfen.

Kann ein aktueller Besatz ausgeschlossen werden, sind die Einflugöffnungen zu verschließen, so dass eine nachträgliche Besiedlung nicht mehr möglich ist. Ist ein Verschluss nicht möglich, sind die entsprechenden Baumhöhlen ohne Zeitverzug direkt im Anschluss der Kontrolle zu fällen, um nachträglichen Besatz zu verhindern.

Werden Fledermäuse festgestellt oder kann ein Besatz nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, sollte ein Einwege-Ausgang vor dem Ausflughoch angebracht werden. Dieser gewährleistet den eigenständigen Auszug der Fledermäuse und verhindert eine Wiederbesiedlung. Eine erneute visuelle Kontrolle zum Nachweis des Auszugs der Fledermäuse ist vor der Rodung zur Absicherung durchzuführen.

6.10.4 Artenschutz – Nachtbauverbot

Im Zeitraum April bis Oktober ist auf nächtliche Bauarbeiten zu verzichten.

Hierdurch werden visuelle sowie akustische Störungen durch Bautätigkeiten in der Dämmerungs- und Nachtzeit in empfindlichen Lebensphasen von Fledermäusen vermieden.

6.10.5 Artenschutz – Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit gezieltem Leuchtkegel, geringem Blau- und UV-Bereich (Wellenlängen über 540 nm) und einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin zu verwenden. Diese sind möglichst bodennah und so zu installieren, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen. In Bereichen, in welchen keine dauerhafte Beleuchtung benötigt wird, ist diese mittels Bewegungsmeldern zu steuern.

Auf diese Weise kann eine Störung von Fledermäusen und eine Beeinträchtigung der Flugrouten vermieden werden.

6.11 Bindung für Bepflanzungen

Im gesamten Plangebiet ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig. Auf diese Weise wird die Pflanzung von Gehölzen mit vergleichsweise höherer ökologischer Wertigkeit gewährleistet.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sind ausschließlich die folgenden, heimischen und standortgerechten Arten zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Laubbäume 2. Ordnung:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Feldahorn (*Acer campestre*) [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 12-14 cm].

Pflanzliste 2 – Tafelobst:

Sortenempfehlung des EULLa-VN Streuobst (www.agrarumwelt.rlp.de); [Hochstamm, 2xv, o.B. 10-12].

Pflanzliste 3 – Wildobst:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mehrbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus terminalis*) [Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 cm].

Pflanzliste 4 – Laubsträucher:

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) [Sträucher, 4-6 Triebe, 2xv, 100-150].

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Um für Leuchten den normenkonformen seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die

Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen, auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

6.13 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.13.1 Dachform

Für Wohngebäude werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer, höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer, für untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Satteldächer oder Flachdächer vorgeschrieben.

Die maximale Dachneigung wird auf 45° festgesetzt.

Dem Bauherrn wird mit den vorgenannten Dachformen eine möglichst große Entscheidungsfreiheit überlassen, um auch den gestalterischen und energetischen Gesichtspunkten gleichermaßen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen dient der Sicherstellung eines geordneten und gestalterisch einheitlichen Orts- und Straßenbildes. Durch die Beschränkung auf Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, Pult- sowie höhenversetzte Pultdächer mit gegenläufiger Dachneigung und Flachdächer wird ein abgestimmtes Spektrum ortsüblicher und zeitgemäßer Dachformen ermöglicht. Gleichzeitig bleibt den Bauherren ausreichend gestalterischer Spielraum für individuelle Gebäudeentwürfe erhalten.

Für untergeordnete Nebenanlagen werden aufgrund ihrer geringeren städtebaulichen Bedeutung ausschließlich Sattel- oder Flachdächer zugelassen, um eine ruhige und geordnete Gestaltung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° dient der Vermeidung unverhältnismäßig steiler Dachformen und trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Baugebiets bei.

6.13.2 Dacheindeckung / Dachgestaltung

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), unglasierten Pfannen, als naturroter Dachziegel sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung und beschichtete, nicht glänzende Metallkonstruktion zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Dachaufbauten/Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf maximal ein Drittel der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

Durch die Festsetzungen wird das Einfügen in die bauliche Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die Baufreiheit nicht außer Acht gelassen.

Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung von weniger als 5° und einer Dachfläche von mind. 40 m² sind zu mind. 80 % zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Nutzflächen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig.

Eine Dachbegrünung trägt zur Verdunstung des Niederschlagswassers und zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, während die Ausschlussflächen eine gewisse Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ermöglicht die Nutzung regenerativer Energien und somit die Unterstützung des Klimaschutzes.

6.13.3 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Metallfassaden, Eternit, Holzverkleidungen, verputzte Holzhäuser in Holzständerbauweise sowie Holzhäuser in Holzblockbauweise zulässig. Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffe sind ebenfalls zulässig.

Holzhäuser in Naturrundstammbauweise sind unzulässig.

Mit dem Ausschluss glänzender Materialien ist eine negative Wirkung und Wahrnehmung und damit eine Nichteinfügung ins Landschaftsbild ausgeschlossen. Die Festsetzung der genannten Materialien stellt ein Einfügen in das Ortsbild sicher.

6.13.4 Einfriedung

Zur Herstellung von Einfriedungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Hecken und Sträucher (siehe Pflanzliste 4), Natursteinmauern, Gittermattenzäune oder Holzzäune zu verwenden. Hierdurch wird eine ortstypische Einfriedung erreicht.

Die Einfriedung darf an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. So kann der offenen Bauweise Rechnung getragen und ein harmonisches Einfügen ins Ortsbild sichergestellt werden.

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe dient der Wahrung des offenen Charakters des Baugebiets und eines harmonischen Ortsbildes. Insbesondere aufgrund der südlich angrenzenden Hanglage werden einengende Wirkungen durch höhere Einfriedungen vermieden. Gleichzeitig bleiben Sichtbeziehungen im Straßenraum sowie die Verkehrssicherheit, insbesondere an Eckgrundstücken, gewährleistet.

6.13.5 Geländemodellierung

Bei der Ausführung von Aufschüttungen und Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeangleichs zu Nachbargrundstücken sind folgende Auflagen einzuhalten:

- a) Herstellen der Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m sind die Böschungen durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.
- b) Stützmauern (zulässig: Natursteinmauern, natursteinverblendete Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer; unzulässig: Beton-Pflanzsteine) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit mind. 1 m breiten Zwischenräumen zu staffeln.

Durch eine maximale Böschungsneigung von 1:3 bis maximal 1:2 wird die Böschung in das städtebauliche Landschaftsbild integriert. Durch diese Neigung können die Böschungen entsprechend begrünt und als gestalterisches Element in das Wohnumfeld eingefügt werden. Die

erforderlichen Bermen mit einer Breite von 50 cm bis 1,0 m ab einer Höhe von 1,50 m dienen neben der Hangstabilität auch der Unterbrechung größerer Böschungsflächen, der kleinteiligen Gliederung der Flächen und damit der Unterbrechung größerer, von außen wirkender untypischen Böschungs- und Hangflächen. In Verbindung mit § 10 (1) LBauO sind Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.13.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, inklusive Vorgärten, welche nicht als Zufahrt oder Stellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten, um eine höhere städtebauliche Gestaltungsqualität zu erreichen und das Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die Anlage von Stein- oder Schottergärten ist unzulässig, um die mikroklimatische Funktionsfähigkeit des Baugebietes durch Sicherstellen der Grundwasserneubildung zu gewährleisten und dem vorherrschenden Bild der umgebenden Bebauung zu entsprechen.

Auf jedem Baugrundstück sind je begonnenen 250 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) oder ein Obstbaum-Hochstamm (siehe Pflanzlisten 2 und 3), sowie 5 Sträucher (siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten trägt zum Erhalt der regionaltypischen Flora bei.

Die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG sind zu beachten.

7 Flächenbilanzierung

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	3.552 m ²
davon mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	170 m ²
Verkehrsflächen	559 m ²
Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	161 m ²
Gesamt	4.272 m²

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Unterm Gramborn“ der Ortsgemeinde Meerfeld beigelegt.

Meerfeld, den _____

Eugen Weiler

(Ortsbürgermeister)

8 **Verfahrensverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In der kleinen Wies“ wurde ~~von dem~~ vom Ortsgemeinderat Meerfeld am 14.12.2022 gefasst und am 22.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist durch den Ortsgemeinderat Meerfeld in einer Sitzung am 14.04.2025 beschlossen worden.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2026 bis 13.03.2026. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am 06.02.2026 in der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.02.2026 mit Frist bis zum 13.03.2026.

Am 25.06.2026 beschloss der Ortsgemeinderat Meerfeld die öffentliche Auslegung des Planentwurfs.

Meerfeld, den _____

Eugen Weiler

(Ortsbürgermeister)

Quellenverzeichnis

Karnatz-Bock & Hower (KBH). „Flächennutzungsplan VG Manderscheid.“ Januar 2007.

Ministerium des Inneren und für Sport. „Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).“ Mainz, Oktober 2008.

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP.

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS). 2024.

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Zugriff am 05.02.2025).

Planungsgemeinschaft Region Trier. „Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Entwurf.“ Trier, 2014.

Planungsgemeinschaft Trier. „Regionaler Raumordnungsplan Region Trier.“ Trier, 1985/1995.

Valerius, Peter et al. *Datenbank der Kulturgüter der Region Trier*. 2025.

<https://kulturdb.de/index.php> (Zugriff am 10.02.2025).