

---

# **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan

“Im Wurmberg“, Ortsgemeinde Neuerkirch



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Januar 2020



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>11</b>
5.1	Erschließung	11
5.2	Bauliche und sonstige Nutzung	11
5.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
6.1	Stromversorgung	13
6.2	Fernmeldeanlagen	13
6.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	13
6.4	Müllentsorgung	14
<b>7.</b>	<b>Lärmimmission</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
9.1	Berechnung der Grundflächen	16
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>



## 1. Erforderlichkeit der Planung / Aufstellungsbeschluss

Um der steten Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken in Neuerkirch gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung am Rand der bestehenden Ortslage.

Durch die Nähe zur Kreisstadt Simmern, in Kombination mit einer intakten Dorfstruktur, ist Neuerkirch ein attraktiver Wohnstandort, insbesondere für ortsansässige Bauwillige, aber auch für junge Familien aus anderen Orten. Durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll dieser Nachfrage gerecht werden.

Die Ortsgemeinde Neuerkirch verfügt zurzeit über keinerlei Baugrundstücke, weder innerhalb des Ortes noch im zuletzt erschlossenen Baugebiet ‚Bergwies‘. Im gültigen Bebauungsplan ‚Bergwies‘ ist ein zweiter Bauabschnitt mit ca. 15 Baugrundstücken vorgesehen. Aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit dieser Flächen wird von der weiteren Entwicklung zugunsten des Gebiets ‚Im Wurmberg‘ abgesehen.

Als zukünftige Nutzung wird ein Plangebiet ausgewiesen, das den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entspricht.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat Neuerkirch daher am 09. Mai 2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Wurmberg" gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:1.000.

Da die im Baugesetzbuch unter § 13b BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan angewandt.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**Abb.1: Lage des Plangebietes**

Die Ortsgemeinde Neuerkirch befindetet zentral im Rhein-Hunsrück-Kreises, ca. 4 km nördlich der Kreisstadt Simmern.

Der ca. 1,2 ha umfassende Geltungsbereich "Im Wurmberg" befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage. Im Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung, westlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Flur 3, Flurstücke 1, 2 tlw., 17 tlw., 18/2 tlw. und 57 tlw. Sowie Flur 5, Flurstücke 136/1 tlw., 137 tlw. und 156 tlw. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.



**Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans**



**Abb.3: Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche finden sich keine Gehölze, mittig führt sich ein landwirtschaftlicher Weg nach Norden.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Die Dächer sind als geneigte Dächer ausgebildet und überwiegend mit grau - dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Nord nach Süd hin ab. Die durchschnittliche Neigung beträgt ca. 6 - 8 %. Die Geländehöhen liegen zwischen 371 m über NN im Süden und 383 m über NN im Norden.

### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Simmern - Bereich OG Neuerkirch – ist der betreffende Bereich nicht dargestellt, sondern befindet sich im Außengebiet.

Die künftige Entwicklung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Die im Flächennutzungsplan bisher vorgesehene Wohnbaufläche ‚Bergwies‘ im Südosten der Ortsgemeinde umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

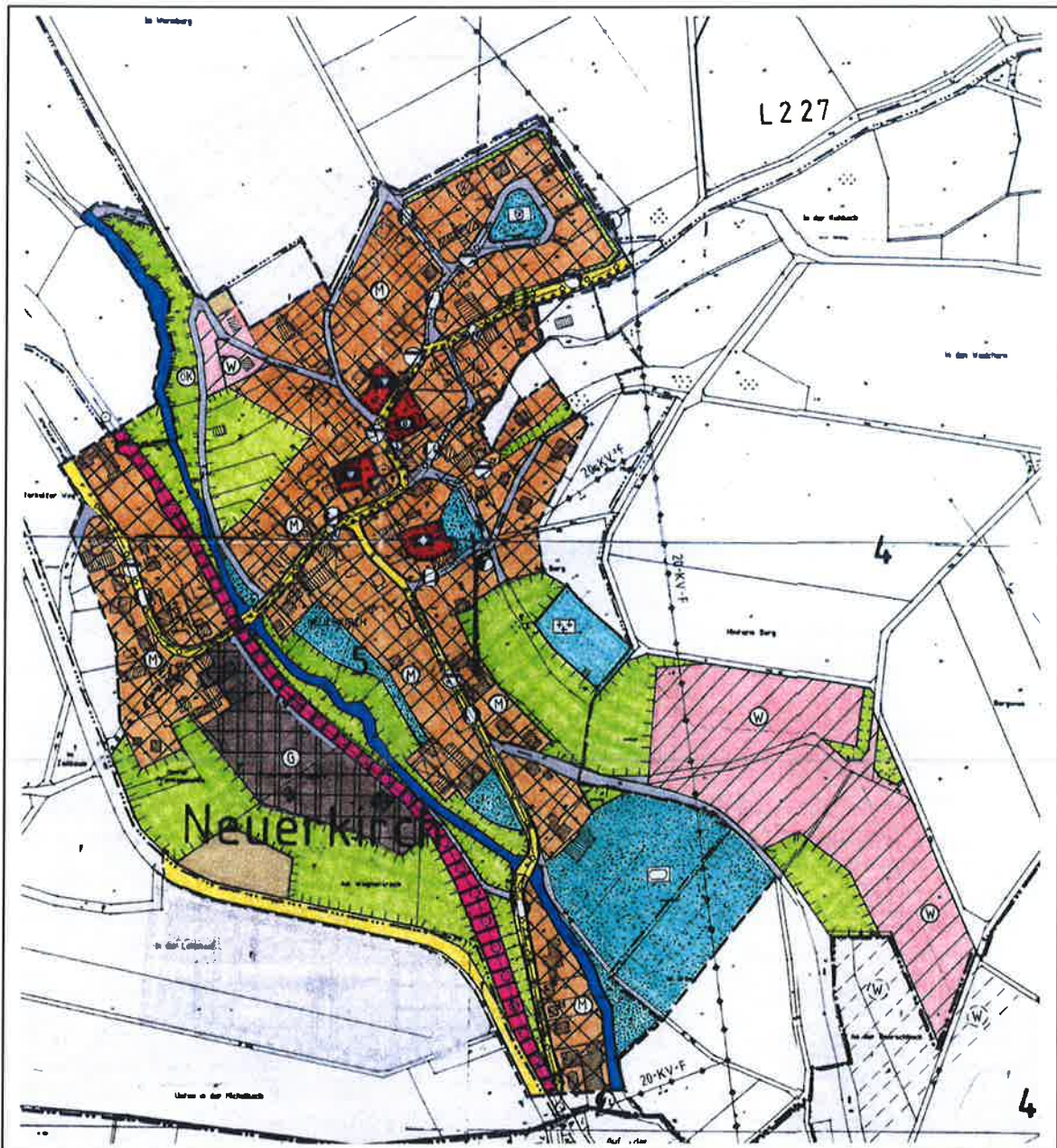


Abb.4: Flächennutzungsplan

#### 4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Landesgesetzgeber vor, im Rahmen, der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse



und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt.

Darüber wurde eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung erarbeitet, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

#### Empfohlene Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs.1 LBauO:

##### *Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.;*

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Öffentliche Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

##### *Maßnahmen zum Bodenschutz:*

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

##### *Rodungen*

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten



oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

### Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

#### § 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 30 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze auf 1 lfm. Empfohlen werden Arten der Pflanzenliste III.  
Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 40-80 cm hoch

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Je angefangene 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.  
Erhaltene Bäume werden auf die Festsetzung angerechnet.

Auf mind. 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

### Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben

#### § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie. Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Gräben werden als offene Erdgräben angelegt. Die im Plan gekennzeichnete Fläche „Entwässerungsgraben“ ist mit einer artenreichen Grünlandmischung einzusäen und nach Erfordernis zu mähen. Empfohlen wird eine jährliche Herbstmahd.





Fläche für Anpflanzungen – Sichtschutz / Festsetzung als Öffentliche Grünfläche  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gemäß Plan ist in einer Breite von ca. 10 m eine Abpflanzung anzulegen.

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke

Pflanzgröße: Sträucher: 2 x v., 80 – 100 cm Heister: 2 x v., 150 – 200 cm

Es sind Pflanzenarten der Pflanzenliste I und II zu verwenden.

Es sind krautige Saumbereiche von ca. 2 m Breite vorzusehen.

Die Hecke ist trapezförmig mit dem Geländeverlauf aufzubauen, d.h. die höher wüchsigen Arten in die Mitte, niedriger wüchsige Arten in die Randbereiche.

Beispiele für Heckenschema:

10-reihige Hecke

a Quercus robur - Stieleiche

b Corylus avellana – Haselnuss

c Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

d Crataegus monogyna - Weißdorn

e Cornus sanguinea - Hartriegel

f Viburnum lantana – Schneeball

g Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

g g g g f f g g g f -----

d f f e f f f e f f

d d e e e d d e e e

d g g e d d d e g g Rapport

a b b c c a b b c c -----

Rapport

Die im Pflanzschema verwendeten Gehölzarten besitzen eine weite Standortamplitude und können so sowohl an der nach Süden exponierten Böschungsseite wie auch an der nach Norden exponierten Böschungsseite verwendet werden.

### **Pflanzenliste I - Laubbäume**

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Fagus sylvatica - Rotbuche

Fraxinus excelsior - Esche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

#### Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Holzapfel

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus communis - Holzbirne



Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere

#### **Pflanzenliste II – Sträucher**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Wasserschneeball



## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Der bestehende landwirtschaftliche Weg, Verlängerung der Laubacher Straße, wird zur Erschließungsstraße mit 6 m Breite ausgebaut. An diese neue Straße schließen sich westlich zwei Stichstraßen an.

### 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende Bebauung ebenfalls wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

### 5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Im Wurmberg“ liegt darin, die Ortsgemeinde Neuerkirch zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher werden zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet übertragen.

Die im Abstand von mehr als 1000 m stehenden Windkraftanlagen und die daraus resultierende Lärmemission hat sich stark auf die Ausrichtung und Anforderungen an bauliche Anlagen ausgewirkt. Um die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zur Nachtzeit zu erreichen müssen Gebäude der vorgegebenen Ausrichtung entsprechen. Diese wird durch Baugrenzen und die Firstrichtung angezeigt. Um den Bauherren Flexibilität zu ermöglichen darf die Baugrenze in geringfügigem Maße überschritten werden.



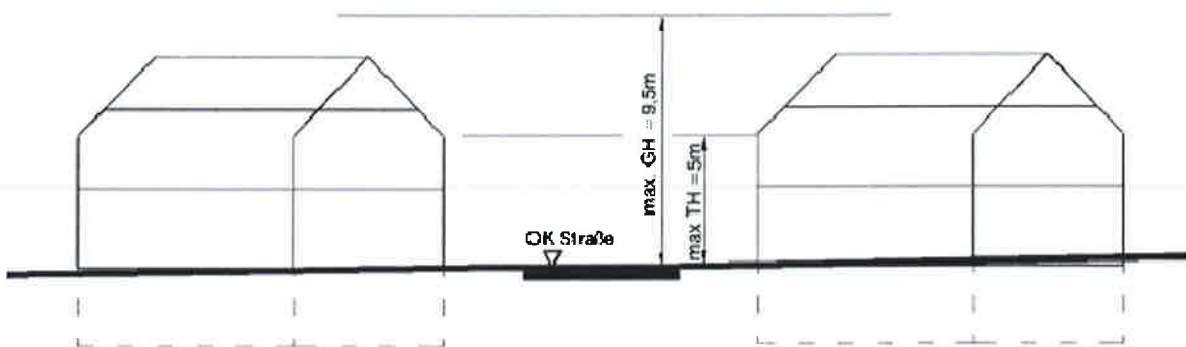
Weiterhin sind die Anforderungen an die Grundrissgestaltung für schutzbedürftige Räume zwingend einzuhalten. Öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen sind nur an den lärmabgewandten Seiten (Süden und Westen) möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass eine ortstypische lockere Bebauung erreicht wird. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

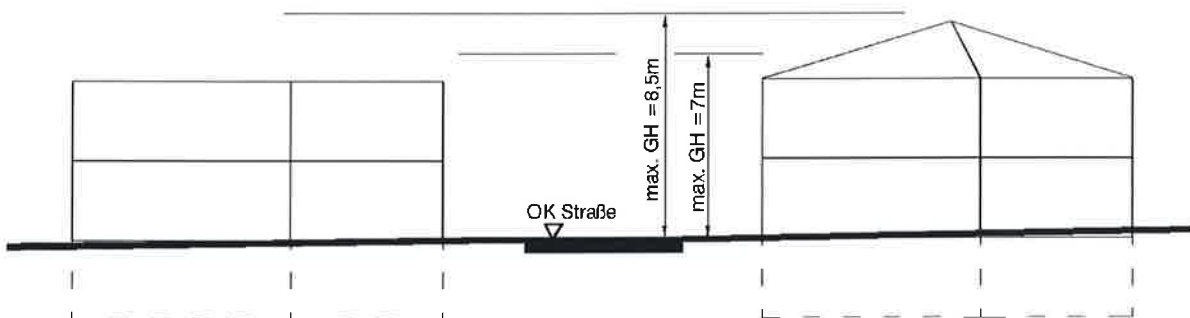
Die Höhe der baulichen Anlagen wurde in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Zudem wird durch die Festsetzungen eine Verschattung der Nachbargrundstücke minimiert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, abhängig von der Traufhöhe, folgende Höhe nicht überschreiten:

Bei einer Traufhöhe von max. 5,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.



Bei einer Traufhöhe von 5,01 m bis max. 7,00 m wird die Gebäudehöhe auf maximal 8,50 m begrenzt. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Attika auf max. 7,00 m begrenzt.



Im gesamten Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Gewährleistung des Schallschutzes ist, nach Ausschöpfung von zwei Vollgeschossen, der zusätzliche Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken unzulässig.



## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Neuerkirch. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 2 Monate) mit dem jeweils zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

### 6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in der Laubacher Straße.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsträger rechtzeitig (mindestens 2 Monate) vor Baubeginn abzustimmen.

### 6.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung (Verbandsgemeindewerke Simmern) sowie die Abwasserentsorgung (ebenfalls Verbandsgemeindewerke Simmern) des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Laubacher Straße ist vorgesehen.

Oberflächenwasser wird über an die beiden Stichstraßen hinausgehenden Regenwasserkanäle zur öffentlichen Grünfläche (M2) geleitet. Die rückwärtig entlang der westlichen Bauflächen gelegene Transportmulde führt das Oberflächenwasser anschließend in das Regenrückhaltebecken.

Die genaue Dimensionierung der Mulden und Rückhalteflächen wird entsprechend den noch durchzuführenden hydraulischen Berechnungen festgelegt.

Hinweise:

Den Bauherren wird die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 50 l je Quadratmeter versiegelter Fläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen sein.

Drainagewasser darf nach §v57 LWG nicht als Abwasser in die Kanäle eingeleitet werden. Anfallendes oberflächennahes Schichtenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Eine Baugrunduntersuchung im Vorfeld wird daher dringend empfohlen.



#### 6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Rhein-Hunsrück Entsorgung (rhe)“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.

#### 7. Lärmimmission

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellt (Nr. 18964 / 0519 / 1). Hierbei wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen der südwestlich befindlichen Pferdeanlagen und der Windenergie ermittelt und bewertet.

Die Einstufung des Gebiets ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Es gelten die Richtwerte der TA Lärm, die den Orientierungswerten der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ entsprechen:

- tags 55 dB (A)
- nachts 40dB (A)

Für die Pferdeanlagen wurden Geräuschemissionen durch Traktoren, Anlieferung, Verladegeräusche, Parkplatznutzung und Rufen auf dem Bewegungsplatz zugrunde gelegt. Die Berechnungen zeigen eine Einhaltung der Anforderungen zur Tageszeit.

Im Osten und Nordosten der Ortsgemeinde befinden sich in unterschiedlichen Abständen (min. 1000m) mehrere Windenergieanlagen. Die dazu vorliegenden Emissionswerte wurden für die Berechnung verwendet. Die Anforderungen an den Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet werden zur Tageszeit eingehalten, jedoch sind nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) Überschreitungen möglich. Die errechnete Überschreitung von bis zu 3dB betrifft das gesamte Plangebiet. Nach TA Lärm ist eine Überschreitung um 1 dB zulässig.

Um die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten wurden Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung untersucht und festgesetzt:

##### Gebäudeanordnung

Gebäude im Plangebiet müssen im festgesetzten Winkel zur Erschließungsstraße errichtet werden und die festgesetzte Firstrichtung einhalten. Die Ausrichtung entspricht einer um ca. 5° gedrehten Ost-West-Orientierung. Hierdurch entstehen zwei lärmabgewandte Seiten (Süd und West) und zwei lärmzugewandte Seiten (Nord und Ost)

##### Grundrissgestaltung

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ähnliche Räume) können ausschließlich an der lärmabgewandten



Seite offenbare Fensteranteile erhalten. Bei einer ‚offenen Grundrissgestaltung‘ sind zusätzliche Fensteranteile an den lärmzugewandten Seiten als feststehende Elemente möglich.

Nebenträume (z.B. Bäder, Küchen, Flure, Eingangsbereiche oder ähnliche Räume) mit offenbaren Fensteranteilen sind hiervon nicht betroffen.

#### Dachgestaltung

Sind in Gauben schutzbedürftige Räume vorgesehen, so dürfen diese nur nach Süden offenbare Fensteranteile vorweisen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte für den Schallschutz muss der Abstand der offenbaren Fensteranteile zur Außenwand der Gaube mindestens 1 m betragen.

#### Abweichungen

Wird von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen ist die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens durch einen Einzelnachweis aufzuzeigen.

### 8. **Bodenordnung**

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Neuerkirch.

### 9. **Flächenbilanz**

Nettobauland	ca.	8.535 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca.	1.810 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	1.000 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	ca.	340 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca.	45 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	ca.	10 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet	ca.	11.740 m <sup>2</sup>
------------	-----	-----------------------



## 9.1 Berechnung der Grundflächen

Das Nettobauland im Plangebiet umfasst 8.580 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13a (1) BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 3.432 m<sup>2</sup>, somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.

## 10. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Hierzu sind die im § 13b i.V. m §13a aufgeführten Kriterien erfüllt:

- weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zu addieren sind,
- es werden ausschließlich Wohnnutzungen ausgewiesen,
- die zu beplanende Fläche muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vor dem 31. Dezember 2019, der Satzungsbeschluss wird vor dem 31. Dezember 2021 gefasst,
- es dürfen keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts sowie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d §1a (3) sind nicht erforderlich. Auf eine vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (2) kann verzichtet werden kann.

Neuerkirch, den..... 17. Jan. 2020

  
.....  
(Der Bürgermeister)

