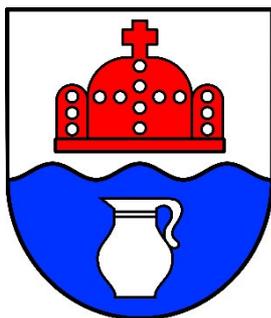


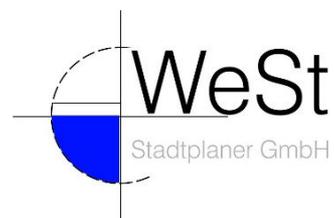
2024

Ortsgemeinde Gillenfeld 3. Änderung  
des Bebauungsplans "Im Schiffels  
- Steinpesch"



Entwurf

April 2024





3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

Inhalt

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	2
2. LAGE IM RAUM .....	5
3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN .....	5
3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLI- CHEN FESTSETZUNGEN .....	6
4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
4.3. BAUWEISE .....	6
4.4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN .....	6
4.5. HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 LIT. A, B UND C BAUGB, HÖHENLAGE VON BAUWERKEN, BAUEN AUF STELZEN USW. - § 9 ABS. 3 SATZ 1 BAUGB) § 9 ABS. 1 NR. 16 C BAUGB .....	7
5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG.....	7
5.1. BESTANDSDARSTELLUNG SOWIE DARLEGUNG DER BETROFFENHEIT DER RELEVANTEN ARTEN.....	7
6. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR .....	8
6.1. WASSERVERSORGUNG .....	8
6.2. ABWASSER.....	8
6.3. STROMVERSORGUNG .....	8
6.4. BODENORDNUNG .....	8
7. FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE .....	8
8. PFLANZENLISTEN.....	9
9. TEXTFESTSETZUNGEN .....	11

---

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Gillenfeld hat die 3. Änderung des Bebauungsplans , Im Schiffels - Steinpesch' beschlossen, um eine im Stammpplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ als Baufläche entsprechend dem heutigen Bestand festzusetzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahre 1989 weist neben den Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA) im Bereich der Flur 12 Nr. 6/7 eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) aus.

Die Fläche wurde von der Gemeinde nicht erworben und der Spielplatz an dieser Stelle auch nicht benötigt.

Das Neubaugebiet ist bereits überwiegend bebaut. Vor dem Hintergrund, dass im Bereich der



### 3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

Schule und dem Bereich „Auf der Ley“ verschiedene Spielmöglichkeiten, die auch Kleinkinder nutzen können vorhanden sind, möchte die Ortsgemeinde den Bebauungsplan an die tatsächliche Entwicklung anpassen.

Das genannte Grundstück soll dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen werden. Hier wurde bereits eine Halle errichtet.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 BauGB geändert werden. Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch die Änderung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna- Habitate und/oder EU-Vogelschutz- gebiete) werden durch die Planung nicht berührt. Ferner wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVP oder nach dem Landesrecht nicht begründet. Zudem bestehen vorliegend auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Mithin entfällt hier auch die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.



3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"



Abbildung 1: Luftbild, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz Der Änderungsbereich ist rot gekennzeichnet.



### 3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Stamplan.

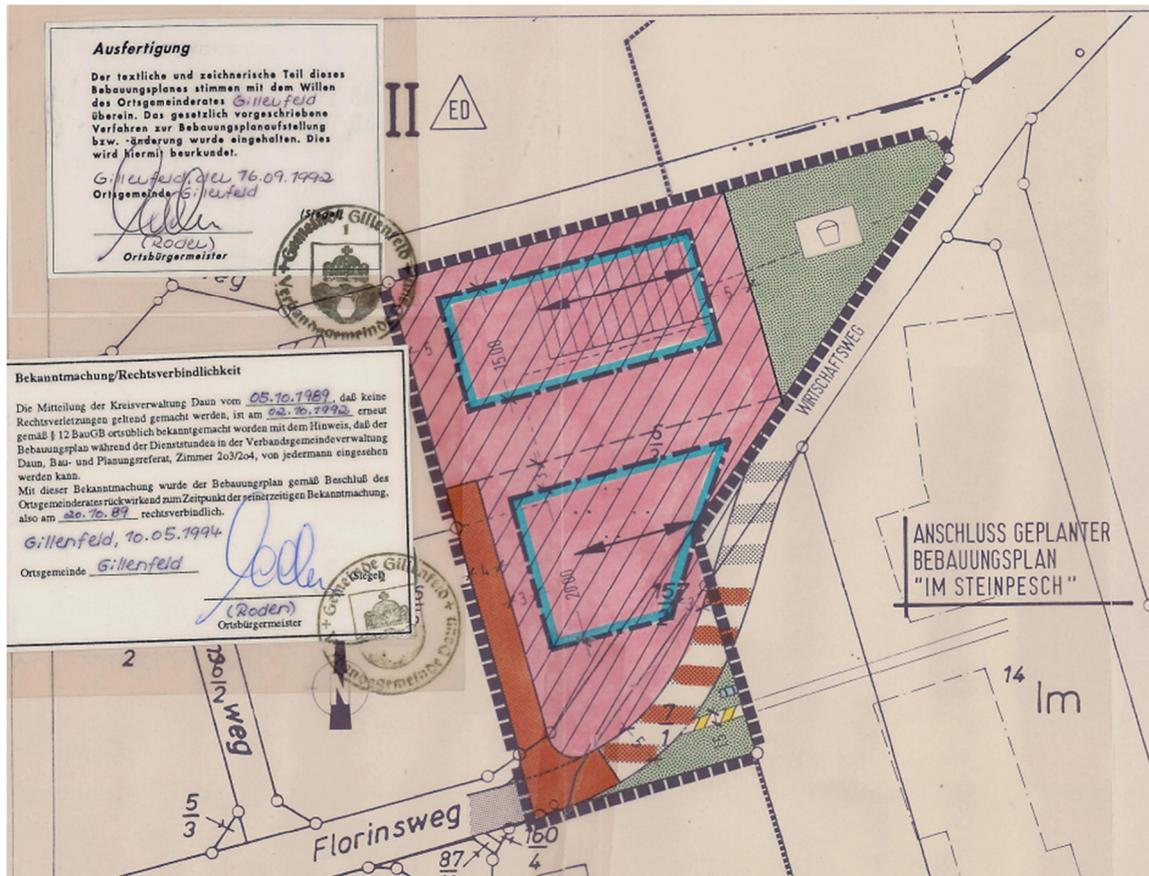


Abbildung 2 : OG Gillenfeld, 2. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

## 2. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Gillenfeld.

Es wird nördlich durch den Wirtschaftsweg 156/1 der Flur 12 und östlich durch den „Florinsweg“ begrenzt. Westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an.

## 3. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Änderungsbereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend angepasst.



---

#### **4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

Die Textfestsetzungen des Stammpplanes bleiben unverändert und gelten uneingeschränkt für den Änderungsbereich weiter.

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich wird in Anlehnung an den Stammpplan als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Aus diesem Grund wird für den Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt dem künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung des 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 festgesetzte Firsthöhe beträgt 9,50 m.

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.

##### **4.3. Bauweise**

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

Im Änderungsbereich 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.

##### **4.4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme der Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

**4.5. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. a, b und c BauGB, Höhenlage von Bauwerken, Bauen auf Stelzen usw. - § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB**

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz fließt dem Grundstück nach außergewöhnlichen Starkniederschlägen kein Oberflächenwasser zu.

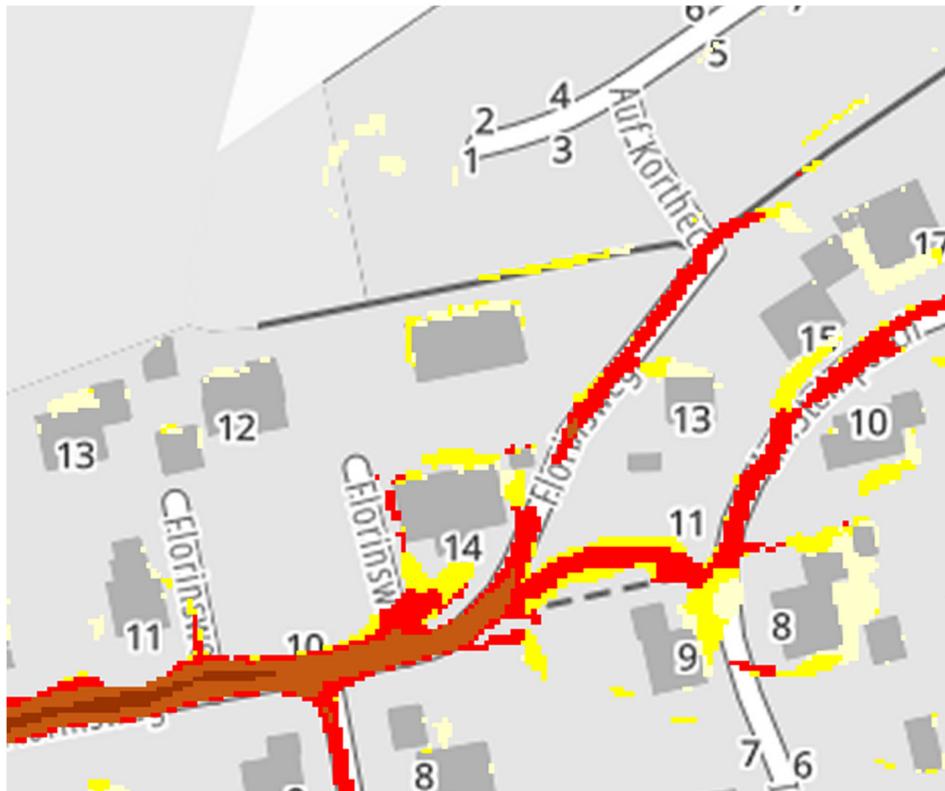


Abbildung 2 : Ausschnitt aus der Sturzflutgefährdungskarte, Quelle: wasserportal.rlp-umwelt.de

## 5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

### 5.1. Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten

Der Planungsraum und das Umfeld ist durch eine Wohnnutzung / Hallennutzung mit erheblicher Versiegelung und Verdichtung, in Form von Erschließungsstraßen, Gebäude mit Ziergärten mit heimischen, als auch mit nicht einheimischen Arten sowie durch Plätze / Höfe geprägt.

Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsentwicklung als gering einzustufen.

Es kann insgesamt festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat genutzt wird.

Der Planungsraum stellt zum jetzigen Zeitpunkt - insbesondere wegen der Vorbelastungen - keine Fläche dar, die durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da das Plan gebiet bis auf



### 3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

wenige Baulücken bereits bebaut und somit von Lärm und Bewegungsunruhe geprägt ist.

Der Planungsraum weist von seiner Struktur keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine zusätzliche Bebauung auf der Grundlage der hier zugrunde liegenden Bebauungsplanänderung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht der Bebauungsplanänderung auf der Grundlage der Neufassung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich.

---

## 6. AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

### 6.2. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gegeben.

### 6.3. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch die Erweiterung des örtlichen Netzes gegeben.

### 6.4. BODENORDNUNG

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

## 7. 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



3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

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](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf)

\_Informationsblatt\_28\_2\_009\_Stand\_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997- 1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
5. 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.

**8. PFLANZENLISTEN**

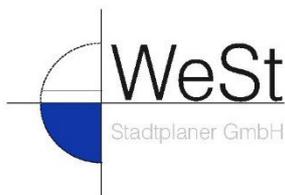
<b>Liste „A“ - Bäume I. Ordnung</b>		<b>Liste „B“ - Bäume II. Ordnung</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Liste „C“ - Sträucher</b>		<b>Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (kletternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
<b>Liste „E“ - Obstgehölze</b>			
<i>Apfelsorten:</i>			



3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	Kaiser Wilhelm
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	<i>Danziger Kantapfel</i>
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	<i>Williams Christ</i>	<i>Conference</i>
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise	Vereinsdechantbirne	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
<b>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblätt- rige Sorten)	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gillenfeld durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, April 2024



---

## 9. Textfestsetzungen

---

**Die nachfolgenden Textfestsetzungen sind unverändert aus dem Stammpplan der 2. Änderung entnommen und gelten uneingeschränkt weiter.**

1. Ist die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche kleiner als die vorgegebene Grundflächenzahl, so darf nur die ausgewiesene Fläche bebaut werden.
2. Vor den Baulinien bzw. Baugrenzen vorspringende Balkone werden bis 1,0 m zugelassen.
3. Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist verbindlich.
4. Garagen
  - 4.1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - 4.2. Bergseitig dürfen sie als Einzel- und Doppelgaragen ausgeführt werden.
  - 4.3. Talseitig sind Garagen entweder nur im direkten Anbau an das Wohnhaus oder freistehend nebeneinander als Doppelgarage gemeinsam mit dem Nachbarn zulässig.
  - 4.4. Doppelgaragen sind in Größe, Höhenlage und Gestaltung einander anzupassen
  - 4.5. Der Mindestabstand der Garagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze muss 5,0 m betragen.
5. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Flächen nicht gestattet.
6. Die Bebauung und Bepflanzung der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht höher als 0,50 m zulässig.
7. Die max. Firsthöhe darf nicht mehr als 9,50 m über Ursprungsgelände, gemessen in Giebelmitte, betragen. Das vorhandene Gelände ist durch ein Nivellement höhenmäßig nachgewiesen.
8. Festsetzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 8.1. Im gesamten Bereich sind Sattel- und Walmdächer erlaubt.
  - 8.2. Bei eingeschossiger Bauweise im "Allgemeinen Wohngebiet" ist eine Dachneigung zwischen 25 und 40 Grad und ein Drempel von 1,0 m, gemessen von Außenkante Mauerwerk, Oberkante Decke bis Oberkante Sparren zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist bei geneigtem Dach generell eine Dachneigung zwischen 10 und 30 Grad zu wählen. Drempel werden bei zweigeschossiger Bauweise nicht zugelassen. In beiden Fällen ist bei ungleichen Dachneigungen einseitig eine höhere Dachneigung zulässig.
  - 8.3. Die Einfriedigung der Vorgärten darf bis 0,50 m Höhe massiv oder in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,0 m erfolgen. Rückwärtige Einfriedigungen dürfen als Hecken und Zäune bis 1,50 m Höhe errichtet werden, wobei der massive Teil 0,50 m nicht überschreiten darf.
  - 8.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. Im Bereich Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten nicht zulässig.
  - 8.5. Die die Garagen, Einstellplätze und Mülltonnenplätze umgebenden, nicht überbaubaren Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.



3. Änderung des Bebauungsplan "Im Schiffels - Steinpesch"

- 8.6. Aufschüttungen und Abgrabungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen.

Aufgestellt  
OG Gillenfeld  
Gillenfeld, den .....2024

.....  
Karl-Heinz Schlifter  
Ortsbürgermeister