
ORTSGEMEINDE FAID



4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG DES WESTLICH DER B 259 GELEGENEN ORSTEILS" TEIL I

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Faid

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB

Projekt:

4. Änderung des Bebauungsplans
„Erweiterung des westlich
der B 259 gelegenen Ortsteils“ Teil I
Begründung

Stand:

22.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	7
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	9
6.1	Wasserversorgung	9
6.2	Abwasserbeseitigung	9
6.3	Stromversorgung	9
7	FLÄCHENBILANZ	9
8	BODENORDNUNG	9
	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	9

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Faid hat die 4. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils“ Teil I beschlossen.

Anlass für die Ortsgemeinde das Änderungsverfahren einzuleiten, ist die konkrete Absicht des Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 nach einer baulichen Nutzung des Grundstücks. Die Gesamtgröße beträgt 1.088 m². Bisher ist das Flurstück noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten und ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst auch eine etwa 125 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 231716.

Das vorgenannte Flurstück Nr. 43 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Planungsabsicht des Eigentümers mit der angedachten Ortsentwicklung von Faid grundsätzlich entspricht.

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Flurstück die Errichtung von Ferienhäusern. Die Erweiterung des Bebauungsplans dient daher der städtebaulichen Entwicklung und der Förderung des sanften Tourismus in der Ortsgemeinde bzw. in der Region, die eine hohe Attraktivität für Tourismus und Erholung bietet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist in der unmittelbaren Umgebung des zur Überplanung anstehenden Flurstücks zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus. Gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO sind Ferienwohnungen und Ferienhäuser als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig. Im definierten Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans sind diese Einrichtungen nicht ausgeschlossen, so dass für die bereits überplanten Flurstücke grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Einrichtungen besteht. Die geplante Nutzung entspricht somit den geltenden planungsrechtlichen Vorgaben und ist mit der Eigenart des Gebiets vereinbar. In Ergänzung hierzu ist auf § 13a BauGB hinzuweisen, der solche Unterkünfte in einem allgemeinen Wohngebiet zulässt.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung wird in der vorliegenden Ergänzung auch die „Oberstraße“ einbezogen. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Erschließung i.S. des § 30 BauGB herbeigeführt. Dies bedingt u.a. einen planerischen Eingriff in das private Flurstück Nr. 43 von 1,5 m, um eine funktions- und nutzergerechte Breite der bereitstellen zu können.

Des Weiteren ist die Änderung der bisherigen Regelung zur Dachgestaltung Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans. Hierzu hat die Ortsgemeinde einen Grundsatzbeschluss für den Gesamtort gefasst, wonach eine „enge“ Steuerung der zulässigen Dachneigung künftig nicht mehr erfolgen soll.

Bedingt durch die vollzogene Siedlungsentwicklung in der Umgebung sind die Voraussetzung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) im Bereich der „Oberstraße“ gegeben. Mit der angestrebten Ergänzung kann eine optimierte Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erzielt werden, was wiederum dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Planungsleitziel nach Umsetzung des kostensparenden Bauens entspricht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Faid hat in der Sitzung am 27.08.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst die Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 und 231/16. Die Gesamtgröße des Flurstücks Nr. 43 beträgt 1.088 m² und der Anteil der einzubeziehenden Verkehrsfläche liegt bei rund 125 m². Es handelt sich um eine Ergänzung des Bebauungsplans um die vorgenannten Flurstücke.

Bisher sind die Flurstücke noch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten und sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Gegenstand der Ergänzung sind ausschließlich zeichnerische Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung sollen unverändert fort gelten.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Inhalte geändert:

1. Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung und Einbeziehung des Flurstücks Nr. 43,
2. Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer „Briefmarkenfestsetzung,
3. Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Pflanzen mit einer Breite von 3 m bis 5 m entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flurstücksgrenze,
4. Festsetzung eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens des Flurstücks Nr. 43 entlang der südlichen Grenze als öffentliche Verkehrsfläche und
5. Einbeziehung der vorgenannten Teilfläche des Flurstücks 231/16 und Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den vorgenannten Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter und die genannten Flurstücke würden im Außenbereich verbleiben.

Die 4. Änderung erfolgt im Regelverfahren, da die Anwendungsvoraussetzungen der § 13 und § 13a BauGB nicht vorliegen.

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

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

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die notwendigen Fachgutachten sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB.

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

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt das Flurstück Nr. 43 als eine Wohnbaufläche dar. Das Flurstück 231/16 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Wie bereits erwähnt, sind die einzubeziehenden Flächenteile derzeit dem Außenbereich des § 35 BauGB zuzuordnen. Dementsprechend bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben über eine Satzung gemäß BauGB.

Für die Ergänzung des Bebauungsplans sollen die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans grundsätzlich unverändert übernommen werden.

Gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss des Ortsgemeinderates zum Umgang mit steuernden Vorgaben der Dachgestaltung (siehe Kapitel 1 dieser Begründung) besteht jedoch für die bisher geltende Textfestsetzung II.1. „Dachform“ ein Änderungsbedarf.

Entsprechend dieser Festsetzung sind die Dächer als Sattel- und Krüppelwalmdächer auszubilden. Flachdächer sind außer auf Garagen mit maximal 36 m² Grundfläche nicht zulässig.

Die Dachneigung ist zwischen 30° und 50° zu wählen, wobei die gewählte Neigung möglichst in allen Bereichen der Gebäude auf demselben Grundstück beizubehalten ist.

Unentbehrliche Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig und dürfen nicht größer sein, als durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterfläche bedingt ist. Die Traufe muss davor durchgeführt werden.

Als maximale Breite werden 2,00 m festgesetzt. Die Dachneigung der Aufbauten muss mindestens 30° betragen.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt in den Bebauungsplan auszunehmen:

1. Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze in westliche Richtung

Für die angestrebte Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Bebauung wird das Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, der hierzu in westliche Richtung erweitert wird. Ebenso wird eine etwa 125 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/16 erstmalig in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Vorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Flurstück Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der gemäß Textfestsetzung I.1.1 definierte Zulässigkeitskatalog gilt unverändert weiter.

3. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche

Für die Steuerung der künftigen Bebauung wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Neben der Gewährleistung einer funktionsgerechten Bebauung orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche an den Vorgaben zur Erhaltung der randlichen Eingrünung des Flurstücks sowie der Verbreitung der „Oberstraße“. Hierzu wird ein 1,5 m breiter Flächenstreifen des privaten Flurstücks beansprucht.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält zu der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von 1 m ein, so dass ein hinreichender Abstand der Vegetationsfläche und der hinzukommenden Bebauung besteht.

4. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Wie bereits erwähnt, bedarf es für die planungsrechtliche Voraussetzung einer gesicherten Erschließung i.S. des § 30 BauGB der Verlängerung der „Oberstraße“. Hierzu wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/16 in den Bebauungsplan aufgenommen und als Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Neben dem schon im Eigentum der Ortsgemeinde stehenden Flurstück Nr. 231/16 wird ein 1,5 m breiter Flächenstreifen des Flurstücks Nr. 43 als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung der für die künftige Verkehrsfläche benötigten Fläche vorgenommen.

5. Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Gemarkung Faid, Flur 5, Nr. 43 eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Festsetzung bewirkt die Aufrechterhaltung der vorhandenen Eingrünung des Flurstücks. Es wird eine Abschirmung der hinzukommenden Bebauung zum Außenbereich bewirkt und eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild aufrechterhalten. Die Lage am Ortsrand sowie die optische Gestaltung des Ortsrandes wird positiv beeinflusst.

Die innerhalb dieser Fläche gelegenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die R SBB 2023 bzw. die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Bäume sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

6. Änderung der Dachgestaltung

Zur Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur soll den künftigen Bauherren die Umsetzung von Dächern < 30° ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird die bisherige Festsetzung II.1. Dachform hinsichtlich ihres Festsetzungsgehalts reduziert.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

7 FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1.213 m².

8 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

Im Bedarfsfall erfolgt eine freiwillige Grenzregelung.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
5. Das Rodungsverbot gemäß § 44 BNatSchG ist zu beachten. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und der aktiven Zeit der Fledermäuse (= in den Wintermonaten) durchzuführen.
6. Auf die bestehende Leitungen der Westnetz GmbH wird hingewiesen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sollten Änderungen der Leitungen/ Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.