

Bebauungsplan

"Etschberger Weg, Änderung I und Erweiterung I"

Ortsgemeinde Haschbach

Verbandsgemeinde Kusel – Altenglan

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: November 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Haschbach am Remigiusberg
Münchtalstraße 53
66871 Haschbach am Remigiusberg

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

.....
Stefan Altschuck
M.Sc. Umweltplanung und Recht

Heltersberg, im November 2020

Inhaltsverzeichnis

"Etschberger Weg, Änderung I und Erweiterung I"	1
0.1. Rechtsgrundlagen	5
0.2. Bestandteile	5
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1- 15 BauNVO).....	6
1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO).....	6
1.1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	6
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO).....	6
1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO).....	6
1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO).....	6
1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO).....	6
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).....	7
1.3.1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO).....	7
1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	7
1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
1.6.1. Straßenverkehrsfläche.....	7
1.7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	7
1.8. Landespflegerische Maßnahmen; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).....	8
1.8.1. Auf privaten Flächen.....	8
1.8.2. Auf öffentlichen Flächen.....	9
1.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	9
1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	9
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO).....	10
2.1. Dachformen und Dachneigungen.....	10
2.2. Dachaufbauten.....	10
2.3. Kniestöcke.....	10
2.4. Fassadengestaltung.....	10
2.5. Werbeanlagen.....	10
3. Hinweise.....	11
3.1. Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO).....	11
3.2. Baugrund.....	11
3.3. Freiflächenplan.....	12
3.4. Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
3.5. Hebeanlagen.....	13
3.6. Stromversorgung (<i>Hinweis der Pfalzwerke Netz AG</i>).....	13
3.7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	13
3.8. Grenzabstände von Pflanzen.....	13
3.9. Archäologische Funde (<i>Hinweis der Direktion Landesarchäologie</i>).....	13
3.10. Brandschutz.....	14
3.11. Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4. Begründung.....	15
4.1. Allgemeines.....	15
4.1.1. Erfordernis der Planung.....	15
4.1.2. Ziel und Zweck der Planung.....	15

4.1.3.	Verfahren.....	15
4.2.	Städtebauliche Situation.....	15
4.2.1.	Plangebiet	15
4.2.2.	Städtebauliche Lösung.....	16
4.2.3.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	16
4.3.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	16
4.4.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
4.5.	Sonstiges.....	17
5.	Anhang (Pflanzlisten)	18

0.1. Rechtsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz für das Land Rheinland Pfalz (Landeswassergesetz LWG), zuletzt geändert am 27.17.2015 (GVBl. S. 383);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1574);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Landesstraßengesetz für Rheinland Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 32 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert am 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

0.2. Bestandteile

Bestandteile der Satzung sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind

- Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1- 15 BauNVO)

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als WA - Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind von einer möglichen Ausnahme im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Traufhöhen bis maximal 6,5 m und Firsthöhen bis maximal 10,5 m zulässig.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Zwerggiebel, Erker, Einschübe und Dachgauben.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der im Endausbau fertig gestellten angrenzenden Haupterschließungsstraße (ohne Wendehammer), gemessen Senkrecht in der Mitte der zur Straße zugewandten Gebäudeseite.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planteil. Die Grenzabstände sind entsprechend dem Planeinschrieb einzuhalten.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, und nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in diesem Bereich unzulässig. Ansonsten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1.3.1. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

Vor den Garagentoren ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung aller Gebäude ist freigestellt.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. Straßenverkehrsfläche

Der bestehende bzw. auszubauende "Etschberger Weg" wird als Straßenverkehrsfläche sowie im südwestlichen Endbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg - festgesetzt.

1.7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist zu vermeiden. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Regenwasserrückhaltung

Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltesysteme (wie z.B. Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Brauchwasserzisternen, Mulden, Teiche oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 Liter pro m² angeschlossener versiegelter Fläche vorzuhalten. Der Überlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Anlagen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers sollen so hergestellt werden, dass ein Leerlaufen sichergestellt ist und bei Regenereignissen ausreichender freier Speicherplatz zur Verfügung steht.

Ein Abfluss von Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden / Wälle) zu treffen.

1.8. Landespflegerische Maßnahmen; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.8.1. Auf privaten Flächen

Private Freiflächen

Die mit P1 gekennzeichnete private Grünfläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Hier ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln.

Es sind minimal 10 einheimische, standortgerechte Obstbaumhochstämme gern. Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang, mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 m zu pflanzen. Die Bäume sind standfest zu verankern und gegen Verbiss zu schützen. An den Obstbäumen sind in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung Erziehungschnitte vorzunehmen.

Die Erstbepflanzung mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt durch die Ortsgemeinde. Nach Abschluss der Entwicklungspflege werden die Pflanzungen ins Eigentum der Bauherren übertragen. Die Pflege erfolgt nun durch die Grundstückseigentümer. Der Erhalt und die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

Eine einmalige Mahd der Grünlandflächen P1, P2 und Ö1 ist entsprechend der EULLa Grundsätze "Artenreiches Grünland" zwischen 15. Juni und 14. November durchzuführen. Das Mähgut ist innerhalb von 14 Tagen frühestens jedoch am darauf folgenden Tag der Mahd von der Fläche zu verbringen.

Zur Schonung der ansässigen Wildtierpopulationen sollte die Mahd vom Inneren der Flächen nach außen durchgeführt werden.

Es ist auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

Die sonstigen nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei einheimische standortgerechte hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme, vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzenlisten 1 und 2 anzupflanzen.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Fußwege, Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind zur Minimierung der Flächenversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainsplitt, o.ä.).

1.8.2. Auf öffentlichen Flächen

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene und mit Ö1 gekennzeichnete gemeindliche Fläche wird als Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Plangebiets festgesetzt. Hier ist analog zur privaten Grünfläche P1 eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.

1.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grünfläche

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gekennzeichnete Private Grünfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Anlage erfolgt zweireihig in einem Pflanzraster von 1,25 x 1,25 m. Es sind drei Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu integrieren (Pflanzabstand 8 m).

Öffentliche Grünfläche

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gekennzeichnete Öffentliche Grünfläche ist mit einheimischen, standortgerechten und Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Anlage erfolgt zweireihig in einem Pflanzraster von 1,25 x 1 m.

1.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind in privaten Grundstücksbereichen mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H :T) zu dulden. Bei Veränderung der Böschungen darf die Standfestigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

2.1. Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb des Baugebietes sind alle geeigneten Dachformen und Flachdächer zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünungen als Beitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung ist freigestellt.

2.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ohne Einschränkungen möglich.

2.3. Kniestöcke

Die Errichtung von Kniestöcken ist freigestellt.

2.4. Fassadengestaltung

Komplette Kunststofffassaden sind unzulässig. Ansonsten ist die Gestaltung der Fassaden freigestellt.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der gewerblichen Leistung zulässig.

Blinkende, grell leuchtende oder sonstige nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1. Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden.

Bergbau / Altbergbau (Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau)

Da das Baugebiet im Bereich des erloschenen Bergwerksfeldes "Elisengrube" liegt und im Raum Haschbach ehemals untertägiger Abbau von Bodenschätzen stattfand, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 durch den Bauherrn. Dokumentationen oder Hinweise zu tatsächlich erfolgtem Abbau liegen dem LGB in Rheinland-Pfalz nicht vor. Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Braugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Braugrunduntersuchung empfohlen.

Boden / Baugrund (Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau)

Aufgrund der geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird seitens des LGB abgeraten.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonprognose (Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Auf Grund des erhöhten Radonrisikos und im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erscheint es sinnvoll wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen gegen das Eindringen von Radon in das Gebäude zu treffen. Für weitere Fragen zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle (Telefon 06131/60 33 -1263) zur Verfügung.

Eine Radonmessung durch den Bauherrn, die speziell auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmt ist, wird empfohlen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Nur durch Langzeitmessungen können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens sechs pro Hektar, gleichzeitig durchzuführen.

3.3. Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist den Unterlagen zum Bauvorhaben wird empfohlen einen qualifizierten Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

3.4. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Vorgaben der jeweils gültigen allgemeinen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan sind zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe *(Hinweis der KV Kusel, Untere Wasserbehörde)*

Auf die Vorschrift des § 65 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WasgefStAnIV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377) wird hingewiesen.

Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) **vor Inbetriebnahme** oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen **oder** der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

Erdwärme und Grundwassernutzung *(Hinweis der KV Kusel, Untere Wasserbehörde)*

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 WHG, §§ 26, 27 LWG i.V.m. § 46 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

Regenwasserbewirtschaftung *(Hinweis der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft)*

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenschicht flächenhaft zu versickern und anderen Entwässerungsformen vorzuziehen.

Anfallendes nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Dieses soll vorrangig und ohne Schädigung Dritter breitflächig und / oder in flachen Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt nach § 8 WHG eine erlaubnispflichtige Benutzung dar. Die breitflächige Versickerung vor Ort über die belebte Bodenzone ist in wasserwirtschaftlicher Hinsicht als erlaubnisfrei anzusehen.

Die Zuständigkeit einer angeschlossenen abflusswirksamen Fläche kleiner 2 ha liegt bei der unteren Wasserbehörde, der Kreisverwaltung Kusel. Das Entwässerungskonzept ist mit diesen abzustimmen.

Schmutzwasser *(Hinweis der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft)*

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die Kanalisation zu entsorgen.

3.5. Hebeanlagen

Zur Entsorgung der häuslichen Abwässer sind tiefliegende Gebäude bei Bedarf über Hebeanlagen zu entwässern. Die diesbezüglichen Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten.

3.6. Stromversorgung *(Hinweis der Pfalzwerke Netz AG)*

Die Verlegung neuer Stromversorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit; diese stehen unter elektrischer Spannung. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden.

3.7. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnende Sträucher sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen.

3.8. Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz. Bei Anpflanzungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.9. Archäologische Funde *(Hinweis der Direktion Landesarchäologie)*

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S: 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden., die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilung der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plangemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.10. Brandschutz

Nach Fertigstellung der Wasserversorgung muss die Leistungsfähigkeit der Unterflurhydranten durch eine Druckauslaufmessung, bei der die Wassermenge (1/min) und der Fließdruck (bar) festzustellen sind, überprüft werden. Dabei ist es ausreichend, den durch die Höhenlage am ungünstigsten gelegenen Hydranten zu überprüfen. Die Druckauslaufmessung muss in Abstimmung mit den Stadtwerken Kusel durchgeführt werden. Der Bericht über das Ergebnis dieser Hydrantenüberprüfung muss der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Kusel zusammen mit einem Lageplan, in dem die Hydranten eingezeichnet sind, vorgelegt werden.

3.11. Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan mit P1 und Ö1 gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Nach dem Grundsatz der Sammelzuordnung werden alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baulandflächen zugeordnet.

Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 131 Abs. 1 BauGB). Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung zwischen öffentlich und privat wie folgt:

20 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)

80% privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

4. Begründung

4.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Haschbach plant die Erweiterung des Bebauungsplanes „Etschberger Weg“ um das Teilflurstück 789/7. Das noch zu bebauende Flurstück hat eine Größe von 490 m². Neben der Begründung für den Erweiterungsbereich und die Änderung bleibt die Begründung für das bestehende Plangebiet weiterhin gültig.

4.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde über keine Baulandreserven mehr verfügt, muss über die Bauleitplanung das vorhandene Baulandpotenzial aktiviert werden, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine Bebauungsplanung für die Steuerung der Entwicklung und der Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

4.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Durch die Erweiterung des Neubaugebiets wird ein zusätzliches Wohnangebot für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen und dem Wohnraumbedarf entgegengekommen.
- Die festzusetzende Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins Bebauungsplangebiet.

4.1.3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im förmlichen Verfahren durchgeführt, da dies nach Maßgabe der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen berührt werden.

4.2. Städtebauliche Situation

4.2.1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Haschbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Grenzen der o.g. Flurstücke, auf denen das Vorhaben realisiert werden soll.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich mit ca. 490 m² (0,0490 ha) erstreckt sich über folgende Flurstücke: Teile des Flurstücks 789/7, welches im Laufe des Verfahrens geteilt werden soll. Das Plangebiet schließt an den Bebauungsplan "Etschberger Weg" an.

Eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrswegenetz erfolgt über die Ortsstraße "Etschberger Weg". Die Landstraße L 362 befindet sich östlich des Gebiets.

Die Fläche wird aktuell als private Gartenfläche und Grünlandfläche, Holzlager sowie zum Abstellen eines Traktors genutzt. An das Plangebiet grenzen südlich und östlich Wohnbauflächen an.

4.2.2. Städtebauliche Lösung

Das Plangebiet ist unbebaut. In der Umgebung finden sich punktuelle Wohnbebauungen, die sich im Geltungsbereich der Erweiterung später wieder finden soll. Darum wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt. Auf Vorgaben zur Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde verzichtet. Die Erschließung erfolgt über das bereits bestehende örtliche Verkehrsnetz. Entsprechend dem Konzept des Bebauungsplanes "Etschberger Weg" wird die Fläche im Westen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrenzt, um den Übergang zwischen Ortsgefüge und der freien Landschaft sanft zu gestalten.

4.2.3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Umsetzung des Vorhabens im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope. Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Weiterhin wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und werden Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, welcher durch gleichwertige landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets teilweise kompensiert werden muss. Der erforderliche Ausgleich für das neu geschaffene Baurecht auf FSt.Nr. 837 in Höhe von 354,4 m² (vgl. 4.5 Flächenbilanz der Erweiterung) wird auf der im Außenbereich gelegenen externen privaten Ausgleichsfläche nachgewiesen und soll durch einen privatrechtlichen Vertrag zur dauerhaften Sicherung in geeigneter Form gesichert und turnusmäßig fortgeschrieben werden.

4.3. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden weitestgehend aus der bestehenden Planung des Bebauungsplanes "Etschberger Weg" übernommen. Die festgesetzte Gebietsart nach § 4 BauNVO sowie Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen, um ein Einfügen in die bestehende bauliche Struktur sicherzustellen. Es werden Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sicherzustellen. Die Baugrenzen dürfen durch Hauptgebäude nicht überschritten werden. Die Lage des Baufensters ist weit gewählt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung, sodass die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls aus der Planung "Etschberger Weg" übernommen. Damit soll ein Einfügen des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, gewährleistet werden.

4.4. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

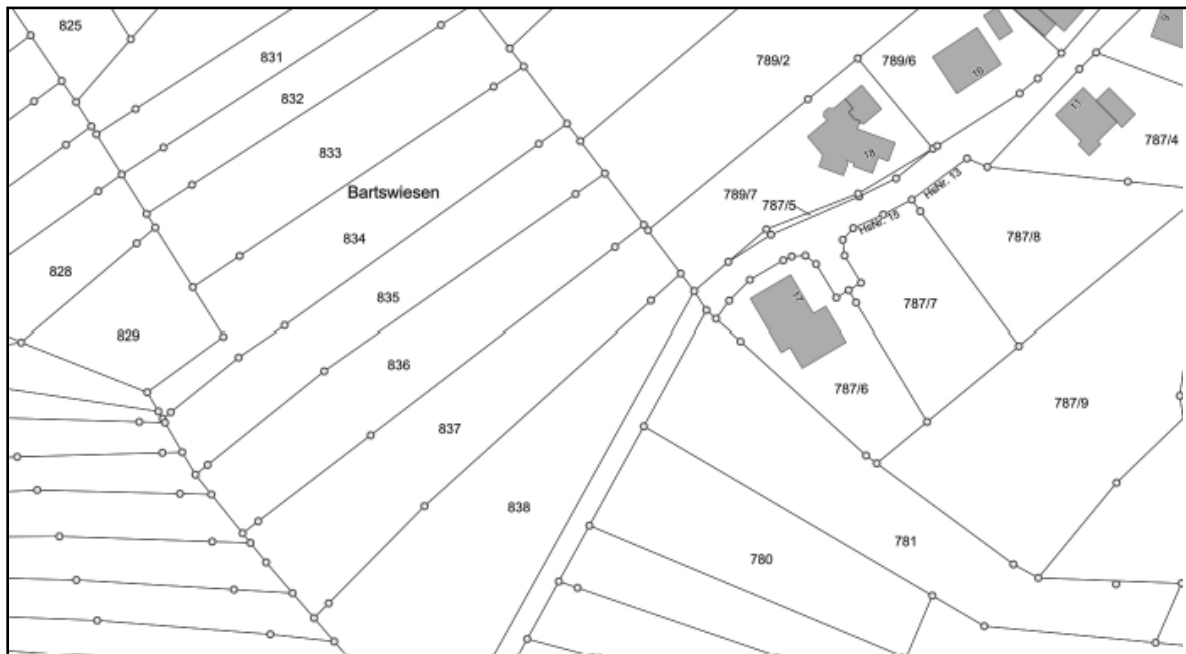
Um dem Wandel des architektonischen Anspruchs der Bauherren und die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (Solar- und Photovoltaikanlagen) zu fördern, da weder die Dachneigung noch die Dachausrichtung den möglichen Ertrag einschränken, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen Flachdächer.

4.5. Sonstiges

Flächenbilanz der Erweiterung

Geltungsbereich, ca.		490,0 m ²
Allgemeines Wohngebiet		443,0 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		47,0 m ²
<hr/>		
Maßgebende Grundstücksfläche		443,0 m ²
Zulässige Grundfläche	0,4 * 443 m ² =	177,2 m ²
(Ausgleich 1:2 bei Versiegelung Grünland)		354,4 m ²

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem RLP



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP

5. Anhang (Pflanzlisten)

Pflanzliste 1: Obstbäume

Für die Anlage der Streuobstwiese können u.a. folgende alte Streuobstsorten verwendet werden:

Äpfel

- Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
- Geheimrat Oldenburg
- Goldparmäne (Winterapfel)
- Klarapfel (Sommerapfel)
- Landsberger Renette (Winterapfel)
- Rote Sternrenette (Herbst-/Winterapfel)
- Roter von Boskoop

Birnen

- Gute Graue {Sommerbirne}
- Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)
- Köstliche von Charneu (Herbstbirne)
- Pastorenbirne (Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

- Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Scheiders Späte Knorpelkirsche
- Bühler Frühzwetschge
- Deutsche Hauszwetschge
- Mirabelle von Nancy
- Birnenquitte "Champion"
- Apfelquitte "Konstantinopeler"

- *Juglans regia* - Walnuss

Pflanzqualität Baumschulware, 3 x verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang

Pflanzliste 2: Garten- und Straßenbäume

- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche

Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. 12 -14 cm, o.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Straßenbereich im Laufe von 7 - 10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Meter aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Pflanzliste 3: Sträucher

- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Prunus padus* -Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* -Schlehe
- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Sambucus nigra* -Schwarzer Holunder
- *Viburnum lantana* -Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Baumschulware, Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen 100 - 125 cm Höhe