

Bebauungsplan

"Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderungsplan X mit Erweiterung II" Allgemeines Wohngebiet

Stadt Kusel



**Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: März 2024

Auftraggeber:

Stadt Kusel
Marktplatz 1
66869 Kusel

Bearbeiter:

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

.....
Bernd Naßhan (+)
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, im März 2024

Inhaltsverzeichnis

0.1.	Vorbemerkungen	5
1.	Textliche Festsetzungen	5
1.1.	Rechtsgrundlagen	5
1.2.	Bestandteile	6
1.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung	6
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3.3.	Höhe baulicher Anlagen	6
1.4.4.	Bauweise	6
1.3.4.	Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	7
1.3.5.	Von der Bebauung frei zu haltende Flächen	7
1.3.6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
1.3.7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.3.8.	Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sind	8
1.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
1.4.1.	Einfriedungen	8
1.4.2.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	8
1.4.3.	Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze und der unbebauten Flächen und die Begrünung baulicher Anlagen	8
1.4.4.	Gestaltung und Anzahl der notwendigen Stellplätze	8
1.5.	Hinweise	9
1.5.1.	Denkmalschutz	9
1.5.2.	Begrünungen und Schutz von Leitungen	9
1.5.3.	Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz	9
1.5.4.	Landesamt für Geologie und Bergbau, 55133 Mainz	10
1.5.5.	Schutz des Mutterbodens	11
1.5.6.	Erdaushub	11
1.5.7.	Altablagerungen - Hinweise des Ingenieurbüros PESCHLA + ROCHMES	11
1.5.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen	12
1.5.9.	Löschwasserversorgung	13
1.5.10.	Frischwasserversorgung, Stadtwerke Kusel GmbH, Betriebszweig Wasserwerk, Kusel	13
1.5.11.	Schmutzwasserentsorgung	13
1.5.12.	SGD-Süd (vom 28.11.2022) Hochwasserschutz und Starkregen	13
1.5.13.	Energieversorgung Stadtwerke Kusel GmbH, Netzbau Strom, Kusel	13
1.5.14.	Telekom	14
1.5.15.	Anlagen im Schutzbereich des Gewässers	14
1.5.16.	Erdwärme	14
1.5.17.	Wassergefährdende Stoffe	14
1.5.18.	Kampfmittelfreiheit	14
2.	Begründung	14
2.1.	Allgemeines	14
2.1.1.	Erfordernis der Planung	15
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	15
2.1.3.	Zustand des Gebietes	15
2.1.4.	Planungsrechtliche Situation	16
2.1.5.	Verfahren	18
2.2.	Städtebauliche Situation	18
2.2.1.	Lage im Stadtgefüge	18

2.2.2.	Naturräumliche Rahmenbedingungen	18
2.2.3.	Topographie.....	18
2.2.4.	Anbindung des Plangebietes	18
2.3.	Städtebauliche Planung.....	18
2.3.1.	Städtebauliche Lösung	18
2.3.2.	Belange des Naturschutzes und der Landespflege	19
2.4.	Begründung einzelner Festsetzungen	19
2.4.1.	Art der Nutzung.....	19
2.4.2.	Maß der Nutzung	19
2.4.3.	Höhe baulicher Anlagen	19
2.4.4.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
2.4.5.	Anzahl von Wohnungen	19
2.4.5.	Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr	19
2.4.6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	20
2.4.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
2.4.8.	Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sind	20
2.4.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
2.4.9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
2.5.	Sonstiges	21
2.5.1.	Hochwasserschutz und Starkregen	21
2.5.2.	Bodenordnende Maßnahmen	21
2.5.3.	Ver- und Entsorgung.....	21

Vorbemerkungen

Die Stadt Kusel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderungsplan X mit Erweiterung II“ für die Festsetzung von Wohnbauflächen und die Erweiterung des Plangebiets zur Sicherung einer bestehenden Bebauung beschlossen.

Als Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan „Rothelsbach Änderung IX“ das Allgemeine Wohngebiet gewählt. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte aus der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 vom 8. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054) geändert worden ist
- Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG), in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92);
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S.283); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass) gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 26. Februar 1992 (VB5 – 8804.25.1);
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08. Juni 2017 B5)

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
 - Begründung

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 6, 12 - 15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl	GRZ	=	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	=	0,8

1.3.3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA wird durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, begrenzt.

1.4.4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.4. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude im WA festgesetzt.

1.3.5. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Nebenanlagen und Garagen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von Zäunen ohne feste Fundamente.

Innerhalb des 10-m Schutzstreifen des bestehenden Gewässers III. Ordnung (verrohrter Bachlauf) bedürfen alle Anlagen im Sinne des § 31 (LWG) Landeswassergesetz einer wasserrechtlichen Genehmigung. Als bauliche Anlagen sind hier auch Zäune, Pfosten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Gartenhäuser, Lagerplätze u.ä. zu sehen. Gleiches gilt für bauliche Anlagen im Bereich des oberirdischen Wassergrabens auf dem Flurstück 1303/7. Diese Genehmigung ist formlos bei der Kreisverwaltung Kusel, untere Wasserbehörde zu beantragen.

1.3.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen verläuft ein Mischwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Kusel über das Flurstück 1296/3. Die Betretungs- und Leitungsrechte sind zugunsten des Betreibers im Grundbuch einzutragen.

1.3.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Zur Durchführung der erforderlichen Kompensation werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Sämtliche Vermeidungs-, Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zum Ausgleich bzw. zur Kompensation für den Gehölzverlust, die Versiegelung und Umnutzung der Bestandsflächen wird eine dem Eingriffsgebiet benachbarte Fläche auf der Gemarkung Kusel, Flurnummer 1303/6, gewählt. Ziel der Kompensation ist die Extensivierung und Entwicklung einer intensiv genutzten Grünlandfläche zur Streuobstwiese. Die Kompensationsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Entsprechende Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

1.3.8. Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Bereich des Flurstücks 1296/3 sind im Altlastenverzeichnis Altablagerungen verzeichnet. Auf diesem Flurstück ist von einer Unterkellerung der Gebäude abzusehen. Ebenso sind keine Versickerungen zulässig. Beim Aushub des Untergrundes ist mit anfallendem kontaminiertem Boden zu rechnen, der gesondert in Form von Verwertung oder Beseitigung entsorgt werden soll. Besonders im Randbereich sind bautechnische Anforderungen an die Gründung zu stellen, da es beispielsweise zu Setzungen kommen kann.

1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. 12 Abs. 1 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Als Einfriedungen sind nur Laubholzhecken, Holzzäune mit senkrechten Latten, Doppelstabgittermattenzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit dauerhaft und dicht mit standortgerechten Rank- und/oder Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,0 m nicht überschreiten.

1.4.2. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im WA sind Dächer als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Pultdächer (PD), sowie beidseitig geneigte Dächer („bgD“) mit einer Dachneigung von 18-48° zulässig. Es können auch Flachdächer zugelassen werden, sofern eine entsprechende Dachbegrünung erfolgt. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.4.3. Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze und der unbebauten Flächen und die Begrünung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 7 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Befestigte Flächen (z.B. Kfz-Stellplätze) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schottersteinen, Rasengittersteinen, weitfugiges Pflaster, Dränpflaster) befestigt werden.

Von der Errichtung von Nutzgärten ist im Bereich der Altlastenverdachtsfläche auf dem Flurstück 1296/3 abzusehen.

1.4.4. Gestaltung und Anzahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 8 LBauO i. V. m. § 47 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet ist die Errichtung überdachter Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

Auf den Grundstücken sind die notwendigen Stellplätze herzustellen. Notwendige Stellplätze dürfen auch überdacht oder in Garagen hergestellt werden. Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich an die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer je Wohnung. Stauraum vor Garagen mit einer Tiefe von mindestens 5m kann als Stellplatzfläche genutzt werden und ist daher als Stellplatz anrechenbar.

1.5. Hinweise

1.5.1. Denkmalschutz

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer hingewiesen.

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. 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) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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, planmäßig 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 Maßnahme erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1-5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

1.5.2. Begrünungen und Schutz von Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind zum schnellstmöglichen Zeitpunkt, spätestens bis zum Ende der auf den Eingriff in Natur und Landschaft folgenden Pflanzsaison durchzuführen, durch entsprechende Maßnahmen gegen Wild- und Nutztierverbiss zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es ist auf ausreichende Pflanzabstände zu achten (Hochstämme: 10m).

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Abnahmetermin unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

1.5.3. Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz

Die Grenzabstände nach dem LNRG sind zu beachten. (nur auszugsweise aufgeführt)

Nach § 42 LNRG müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht im

Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist auf Verlangen des Nachbarn einen Abstand von 0,5 m einhalten. Dies gilt nicht, wenn diese Grundstücke von ihrer Lage, Beschaffenheit oder Größe her nicht für die Bearbeitung mit einem Gespann oder Schlepper geeignet sind. Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.

§ 44 LNRG Pflanzabstände zum benachbarten Grundstück für:

Gem. Nr. 1a und 2a sehr stark wachsende Bäume/Walnussssämlinge 4,0 m

Gem. Nr. 1b und 2b stark wachsende Bäume/Kernobstbäume auf stark wachsender Unterlage
2,0 m

Gem. Nr. 1c und 2c alle übrigen Bäume/Kernobstbäume auf schwach wachsender Unterlage
1,5 m

Gem. Nr. 3a und 4a stark wachsende Sträucher/Brombeersträucher 1,0 m

Gem. Nr. 3b und 4b alle übrigen Sträucher/alle übrigen Beerenobststräucher 0,5 m

Gem. Nr. 5 mit einzelnen Rebstöcken 0,5 m

Gem. Nr. 6 mit Baumschulbeständen (max. Höhe 2m) * 1,0 m

Gem. Nr. 7 Weihnachtsbaumpflanzungen (max. Höhe 2m)** 1,0 m

* sonst gelten die Abstände gem. Nr 1 oder Nr2; ** sonst gelten die Abstände gem. Nr 1

§ 45 LNRG Pflanzabstände für Hecken – folgende Abstände sind einzuhalten:

Gem. Nr. 1 mit Hecken bis 1,0 m Höhe 0,25 m

Gem. Nr. 2 mit Hecken bis 1,5 m Höhe 0,50 m

Gem. Nr. 3 mit Hecken bis 2,0 m Höhe 0,75 m

Gem. Nr. 4 mit Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand
als 0,75 m

Gemäß § 46 Landesnachbarrechtsgesetz gelten die doppelten Grenzabstände der §§ 44 und 45, in den Fällen des § 44 Nr. 1a und 2a die eineinhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappelarten (*Populus*) gegenüber Grundstücken die dem Weinbau dienen, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festschreibt. Die §§ 44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen (weiteres s. Ausnahmen § 46).

Gemäß § 47 Landesnachbarrechtsgesetz wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauches der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Gemäß § 50 Landesnachbarrechtsgesetz müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken und nicht höher als 2 m sind, einen Abstand von 0,5 m (Ausnahme Fälle des § 46 Abs. 2); wenn sie höher als 2 m sind, einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,5 m von der Grenze einhalten.

1.5.4. Landesamt für Geologie und Bergbau, 55133 Mainz

Bergbau / Altbergbau: Das Baugebiet liegt im Bereich des erloschenen Bergwerksfeldes "Kusel". Kenntnisse über tatsächlichen untertägigen Abbau von Bodenschätzen liegen nicht vor. Wenn sich bei Bauvorhaben neue Indizien für Bergbau im Gebiet ergeben, ist ein Baugrundbe-rater bzw. Geotechniker heranzuziehen.

Baugrund allgemein und Standsicherheit von Gebäuden: Die Lage innerhalb einer Bachaue bedingt nur geringe Versickerungsfähigkeit, sodass auf eine Planung von Versickerungsan-lagen verzichtet werden soll. Aufgrund der zu erwartenden Böden werden dringend objektbe-zogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 1054 durch den Bauherrn empfohlen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Radonprognose: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten 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 (3 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 spezielle Untersuchung durch die Gemeinde wird nicht als notwendig erachtet.

Eine Radonmessung durch den Bauherrn, die speziell auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmt ist, wird empfohlen. Die Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau sollten beachtet werden.

1.5.5. Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Während der Baumaßnahmen ist der Oberboden in Mieten (maximale Scheitelhöhe 2,5 m) und von sonstigen Erdmassen getrennt zwischen zu lagern.

1.5.6. Erdaushub

Der bei Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit einer sinnvollen Folgenutzung im Rahmen der Freiflächengestaltung/Geländemodellierung auf den Grundstücken zuzuführen.

1.5.7. Altablagerungen - Hinweise des Ingenieurbüros PESCHLA + ROCHMES

Auftrag: Detailerkundung

- Altlasten

Als zusammenfassende Beurteilung der Ergebnisse von 2018 kann folgendes festgehalten werden:

- Die Bodenproben des Auffüllungsmaterials der Altablagerungen -229 weisen z. T. hohe Belastungen durch PAK auf (PAK-Summengehalten bis 111 mg/kg TS).
- In der Abstrommessstelle GMW1 wurde ebenfalls PAK nachgewiesen.
- Boden- und Wasserproben weisen vergleichbare PAK-Einzelparamete auf, da die Schadstoffe zu einem größeren Teil aus dem Auffüllkörper partikulär in die Grundwassermessstelle gelangt sind.
- Die PAK-Summengehalten in den Wasserproben der GWM1 zeigen einen abnehmenden Trend. Die abnehmenden Gehalte sowie die Verteilung der PAK-Einzelparameter (relativ hohe Anteile der weniger mobilen PAK (11-16) in den ersten beiden Beprobungen) zeigen, dass es sich um eine partikuläre PAK-Verunreinigung handelt, die langsam ausgespült wurde.
- In den Grundwasserproben des Eigenversorgungsbrunnens wurden in Spuren die PAK-Einzelsubstanzen Phenanthren, Fluoranthren und Pyren nachgewiesen. Dies sind die gleichen Einzelparameter die auch dominierend in den Wasserproben und Bodenproben vorkommen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich die PAK-Belastung der Altablagerung ebenfalls im tieferen Grundwasser mitteilt, sollten die Schadstoffe nicht aus anderen Quellen im Umfeld des Untersuchungsgebiets oder durch Bohrarbeiten PAK-haltiges Auffüllmaterial stammen.

- Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass aus den Auffüllungen der Altablagerung -229 der Schadstoff PAK über das Sicherwasser in das Schichtwasser und auch das tiefere Grundwasser ausgewaschen und transportiert werden. Die nachgewiesene Gehalte bewegen sich in einer aus gutachterlicher Sicht unbedenklichen Größenordnung und ergeben aus gutachterlicher Sicht keine Sanierungserfordernis. Aus den erhöhten DOC-Gehalten lässt sich u. E. ebenfalls kein Handlungsbedarf ableiten.
- Aus gutachterlicher Sicht besteht kein Bedarf für die Errichtung einer Zustrommesstelle.
- Der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 6 Bundes-Bodenschutzgesetzes konnte u. E. insoweit ausgeräumt werden.
- Im Hinblick auf das geplante Wohngebiet besteht somit u. E. keine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ergänzende Hinweise:

- Durch die angedachte Wohnbebauung und die Errichtung von Zufahrtsstraßen würde das derzeit unbebaute Gelände teilversiegelt werden. Durch die Herrichtung der Bauplätze würden zudem lokal die schadstoffhaltigen Auffüllungen entfernt werden. Diese beiden bautechnischen Aspekte führen zu einer Reduzierung des Nachlieferungspotentials und wirken sich positiv auf den Schadstofftransport aus dem Auffüllungskörper in das Schicht- und Grundwasser aus.
- Das Ingenieurbüro empfiehlt von einer Unterkellerung der Gebäude sowie der Errichtung von Nutzgärten abzusehen und bei Kinderspielflächen gesonderte Maßnahmen vorzunehmen (z.B. Austausch der oberen Bodenhorizonte und Einbringen eines Trennvlies).
- Versickerungsanlagen sind im Bereich von Altablagerungen nicht zulässig.
- Bei künftigen Eingriffen in den Untergrund ist mit dem Anfall von kontaminiertem Aushub zu rechnen, der auf Basis einer abfallrechtlichen Deklaration einer geordneten Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen ist.
- Zudem ergeben aus dem Ablagerungsinventar besondere bautechnische Anforderungen an die Gründung (geringe Tragfähigkeit des Untergrundes, Setzungen).
- Das Ingenieurbüro weist darauf hin, dass zwischen den Aufschlusspunkten und in Randbereichen abweichende Untergrundverhältnisse nicht völlig ausgeschlossen sind.
- Werden bei der Bauausführung abweichende Untergrundverhältnisse festgestellt, soll sich umgehend mit dem Ingenieurbüro in Verbindung gesetzt werden.

Ergänzende Erläuterung:

- Im **Bereich des Flurstückes 1296/3** wurden **keine PAK-Verunreinigungen** festgestellt. Bei den hier angetroffenen Materialien handelt es sich im Wesentlichen um Glasbruch, sowie mit Blei belasteten Böden und Abbruchmaterialien. Das Flurstück liegt am südlichen Ende des Bereiches mit Altablagerungen. Belastungen die einer Wohnbebauung entgegenstehen wurden nicht festgestellt.

1.5.8. Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen

Zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind während der Baumaßnahmen Vorkehrungen gemäß DIN 18920 zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen).

1.5.9. Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen zur Versorgung des Plangebietes ist gemäß den Anforderungen des technischen Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sicher zu stellen.

1.5.10. Frischwasserversorgung, Stadtwerke Kusel GmbH, Betriebszweig Wasserwerk, Kusel

Die Frischwasserversorgung kann über die bestehende Leitung in der Straße „Zur Winterhelle“ sicher gestellt werden. Ein Hausanschluss ist durch den Bauherrn rechtzeitig zu beantragen.

1.5.11. Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Zur Winterhelle“ eingeleitet werden.

Private Hebeanlagen sind von den Grundstückseigentümern einzubauen, sofern eine Grundstücks- bzw. Geschossentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein sollte.

Die Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt, bei der Abwasser anfällt (z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine), ist der Verbandsgemeinde rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

1.5.12. SGD-Süd (vom 28.11.2022) Hochwasserschutz und Starkregen

Für die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopaket; Karte 5). Diese sollte bei geplanten Baugebieten und Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Während eines Starkregenereignisses sind, wie in Karte 5 dargestellt, beide Baufelder von einer Sturzflut mit z. T. sehr hoher Abflusskonzentration betroffen, die ohne entsprechende Vorkehrungen zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebieten führen kann. Zudem umfasst der potentiell überflutungsgefährdete Bereich die Grundstücke 1296/3 und 1303/16 vollständig.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zu empfehlen, die Abflussbahnen im Gelände zu überprüfen und geeignete Vorsorgemaßnahmen für einen schadlosen Abfluss im bebauten Bereich zu ergreifen. Zum Schutz der bestehenden Bebauung sollten insbesondere die durch Überflutung gefährdeten Bereiche und die Notabflusswege freigehalten werden.

Bei der zukünftigen Bebauung des Plangebietes sollte auf eine starkregen- und hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden. (z.B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Verzicht auf Unterkellerung, Anlegen von Notabflusswegen, Objektschutz und entsprechende Festsetzungen /Hinweise im Bebauungsplan).

Weitere Erkenntnisse können dem Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (aktuell in Bearbeitung) der Stadt Kusel nach dessen Fertigstellung entnommen werden.

1.5.13. Energieversorgung Stadtwerke Kusel GmbH, Netzbau Strom, Kusel

Eine Stromhauptleitung ist in der Straße „Zur Winterhelle“ vorhanden. Ein Hausanschluss ist durch den Bauherrn rechtzeitig zu beantragen.

1.5.14. Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

1.5.15. Anlagen im Schutzbereich des Gewässers

Für die Errichtung von Anlagen (z.B. auch Zäune, Gartenhäuser, Pfosten, Abgrabungen, Aufschüttungen etc.) nach § 36 WHG im 10m- Schutzbereich des Rothelsbaches (Gewässers 3. Ordnung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 LWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

1.5.16. Erdwärme

Gemäß der §§ 8, 9 Abs.2 Nr.2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

Kreisverwaltung Kusel

Umwelt und Bauen, Tel.: 06381/424-230, Fax: 06381/42450230

E-Mail: manfred.theobald@kv-kus.de

1.5.17. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften 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 (Umwelt und Bauen Tel.: 06381/424-243 Fax: 06381/42450243 E-Mail: kristina.mende@kv-kus.de) eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

1.5.18. Kampfmittelfreiheit

Wegen der bekannten Flakstellung in der Nähe sollen Untersuchungen vor Baubeginn auf Kampfmittelfreiheit durchgeführt werden.

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothelsbach Änderung X Erweiterung II“ liegt in der Stadt Kusel, im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Rothelsbach.

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Diese Innenentwicklung wird von der Stadt begrüßt und ist gegenüber einer Außenentwicklung deutlich vorteilhafter. Da hier diese Innenentwicklung ortsbildverträglich gesteuert werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Rothelsbach“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rothelsbach Änderung X Erweiterung II“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Gebietstyp entsprechende Gebäude und Erschließungsanlagen zu errichten. Die bestehende Bebauung (ehemaliges Hasenheim) soll bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die festzusetzenden Gebietsarten sind das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die bestehende Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans im Jahr 1963 nicht umgesetzt. Auch zukünftig ist die Errichtung einer öffentlichen Grünanlage an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauungsstruktur im innerstädtischen Bereich, was den Zielen des Baugesetzbuches entspricht. Vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und des daraus folgenden Flächenverbrauches durch Versiegelung soll die Innenentwicklung durch Nachverdichtung vorrangig erfolgen.

Da die Bauflächen an die bestehenden Infrastrukturleitungen angeschlossen werden können, entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Da eine Innenentwicklung jedoch gleichzeitig in Verbindung mit der umgebenden Bebauung gesehen werden muss, ist eine gesteuerte bzw. gelenkte innerörtliche Bebauung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Ortslage einfügen, so dass sowohl von der Baustruktur her aber auch von der Nutzungsstruktur eine gebietsartypische Ausprägung erfolgt.

2.1.3. Zustand des Gebietes

Das Plangebiet umfasst Grünflächen, die als Mähwiesen genutzt werden, sowie als unbewirtschaftete Grünflächen. Diese Grünflächen / Wiesen sind weder für das Ortsbild noch aus ökologischer Sicht von besonderer Bedeutung. Sie stellen ein untergenutztes innerörtliches Potential dar.

Daneben sind im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans bestehende Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden. Dieser Gebäudekomplex wird seit langem gastronomisch genutzt, die Schank- und Speisewirtschaft dient der Versorgung des Gebietes (ehemaliges Hasenheim).

Am südlichen Rand des Erweiterungsbereiches bestehen Gehölzgruppen, die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert werden sollen.

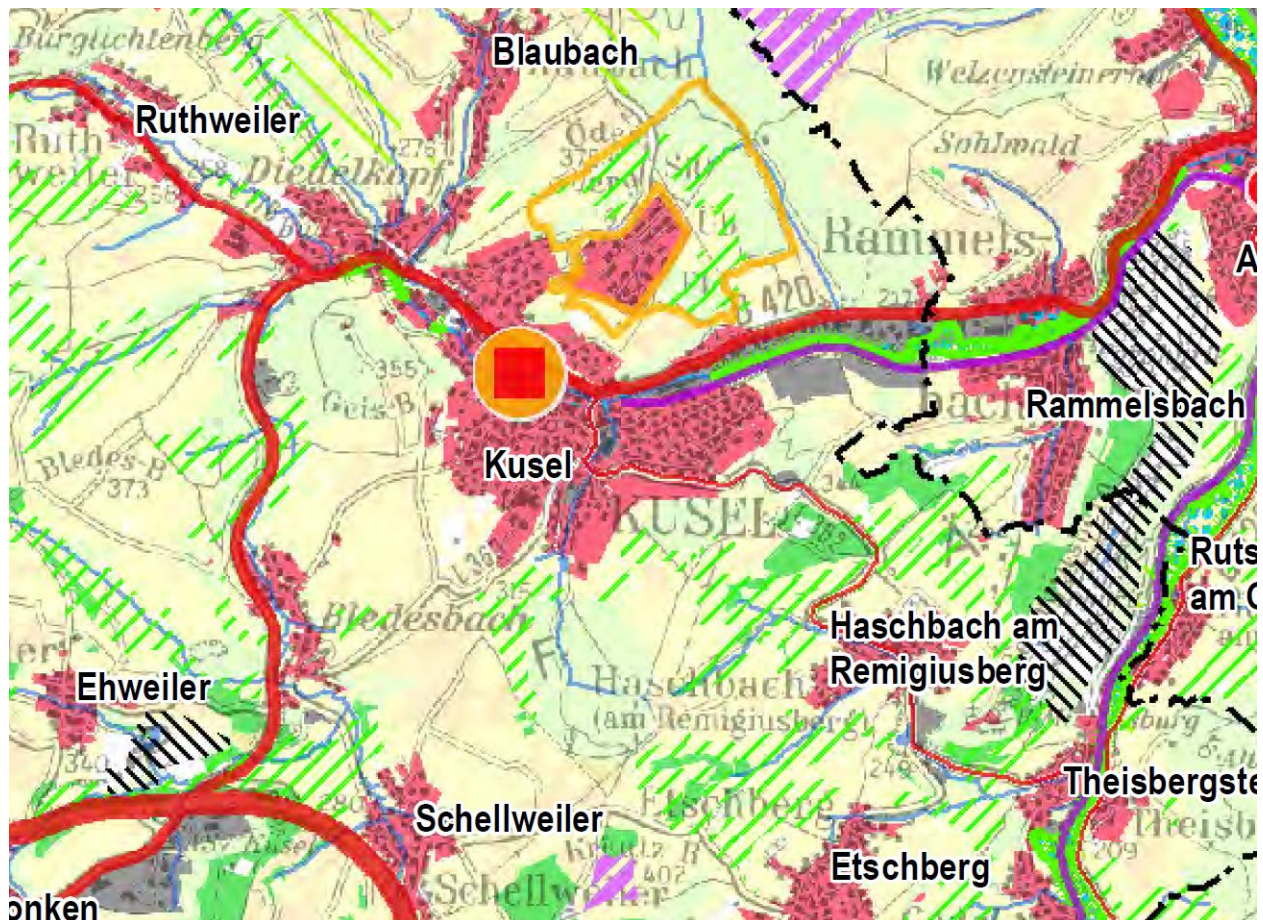


Luftbild des Plangebietes (Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS; Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

2.1.4. Planungsrechtliche Situation

Für die Stadt Kusel existiert im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP mit Teilfortschreibung 2014) die Funktionszuweisung Mittelzentrum mit Gewerbe und Wohnen. Es handelt sich um ein Mittelzentrum mit verpflichtender Kooperation mit Lauterecken und liegt in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Für das Plangebiet bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen, die einer Bebauung des Gebietes entgegenstehen. Es liegt innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen des Stadtkörpers von Kusel. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist somit gegeben.



Auszug Regionaler Raumordnungsplan (<http://www.westpfalz.de/ropwestpfalz/rop-iv-westpfalz>)

Der geltende **Flächennutzungsplan** sieht im Bereich des Planungsgebiet Wohnbauflächen (W) vor. Die Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben. Das Erweiterungsgebiet tangiert mit der Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Parkplatzfläche kleinräumig eine dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Durch Anpassung an den Bestand und erweiterte Ausweisung der Maßnahmenfläche im Planbereich der Erweiterung, kann die Bilanz flächenmäßig ausgeglichen werden. Eine Festsetzung des Bestandes ist somit ohne zusätzliche Eingriffe möglich. Durch die Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung des FNP ist eine **Änderung des FNP im Parallelverfahren nicht erforderlich**. Die Anpassung kann im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Für das Gebiet besteht der Teilbebauungsplan „Rothelsbach“ vom Jahr 1964, der das Gebiet als öffentliche Grünfläche, Vereinsturnierplatz sowie Industriegelände ausweist. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Ursprungsplan ebenfalls das allgemeine Wohngebiet (WA) sowie das Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Ursprungsplan sowie in der Änderung X an den Höchstmaßen der BauNVO gemäß Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Der Ursprungsplan sieht je nach Lage des Gebäudes ein bis drei Vollgeschoße vor (umliegende Umgebung heutige Änderung X bis 2 Vollgeschoße). In Anlehnung an die benachbarte und bereits rechtskräftige Bebauungsplanänderung IX wird eine Festsetzung von zwei Vollgeschoßen vorgenommen, zum Einfügen in die umgebende Bebauung. Sowohl im Ursprungsplan als auch in der Änderung X wird die offene Bauweise festgesetzt.

Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um das geplante Allgemeine Wohngebiet errichten zu können. Dem entgegen stehende bauplanungsrechtliche Fakten sind aktuell nicht bekannt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes sind somit gegeben.

2.1.5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert. Diese Verfahren kommt zur Anwendung, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

2.2. Städtebauliche Situation

2.2.1. Lage im Stadtgefüge

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtgebietes von Kusel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rothelsbach Änderung X Erweiterung II grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Rothelsbach Änderung IX“ an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1296/3, 1303/16 und 1303/7. Zusammen ergeben sie in zwei getrennten räumlichen Geltungsbereichen die Umgrenzung des neuen Bebauungsplans „Rothelsbach Änderung X Erweiterung II“.

Die exakte Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.2.2. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend im bestehenden Bebauungsplan Rothelsbach. Das Plangebiet liegt zwischen bereits bebauten Bereichen und landwirtschaftlichen Flächen und Wald.

2.2.3. Topographie

Das Erweiterungsgebiet steigt von Osten nach Westen hin kontinuierlich an. Die Höhendifferenz beträgt im Bereich der geplanten Bauflächen ab der Straße zur Winterhelle ca. 10 m.

2.2.4. Anbindung des Plangebietes

Eine Anbindung des Gebietes an das städtische Verkehrswegenetz erfolgt über die Gemeindestraßen „Zur Winterhelle“. Die Straße ist an die Landesstraße L362 Haschbacherstraße angeschlossen.

2.3. Städtebauliche Planung

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Auf der Basis der Planungsziele wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die Neubebauung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie in den sonstigen durch Festsetzungen zu regelnden baulichen Parametern an dem Ziel der Nachverdichtung in diesem Bereich. Damit soll eine Baustruktur entstehen, die sich in die bestehende Umgebung verträglich einfügt.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Veränderungen der Landschaft sind im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Nutzung unvermeidbar. Durch die Wahl des Plangebietes und die Festsetzungen im Baugebiet selbst sollen die Veränderungen jedoch in einer Weise vorgenommen werden, dass das Ergebnis von der Gemeinde als landschaftsverträglich beurteilt werden kann.

2.4. Begründung einzelner Festsetzungen

2.4.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet soll den Bedarf an neuen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage decken, ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Damit wird ein Einfügen in die städtische Struktur sicher gestellt.

2.4.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an Anlehnung an die umliegende Bebauung festgesetzt. Die Gebäude dürfen innerhalb der Baufenster mit einer maximalen Geschosßflächenzahl von GFZ 0,8 errichtet werden. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung werden somit ausgenutzt, um den Eigentümern größtmögliche Entscheidungsmöglichkeiten zu geben.

2.4.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im WA begrenzt. Damit soll ein Einfügen der Bebauung in die angrenzende Baustruktur erreicht werden.

2.4.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um die neue Bebauung an die Struktur der Umgebung anzupassen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zulässig. Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung bestimmt. Die Lage dieser orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

2.4.5. Anzahl von Wohnungen

Die Anzahl von Wohnungen wird im WA auf höchstens zwei pro Gebäude festgesetzt. Somit sollen sich die Gebäude in die umliegende Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern einfügen.

2.4.5. Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen (Etschberger Weg und Zur Winterhelle), dadurch ist die Erschließung an das bestehende Verkehrsnetz gesichert.

2.4.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich bestehender Leitungssysteme werden zum Schutz derselben von der Bebauung freizu haltende Flächen fest gesetzt. Auf diesen Flächen ist die Errichtung jeglicher Art baulicher Anlagen, auch von Garagen oder Nebenanlagen untersagt.

2.4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Betretungs- und Leitungsrechte sind zugunsten des Betreibers (Verbandsgemeindewerke Kusel) im Grundbuch einzutragen, um zukünftig Wartung und Reparatur der vorhandenen Leitungen des Mischwasserkanals sicher zu stellen.

2.4.8. Flächen, deren Böden mit Altablagerungen belastet sind

Im Plangebiet sind Altablagerungen verzeichnet. Zur Ermittlung der vorliegenden Belastungen wurden geologische Untersuchungen durchgeführt.

Mit Verweis auf das Gutachten der Detailerkundung des Ingenieurbüro PESCHLA + ROCHMES sollen im Bereich der Altablagerungen folgende Punkte beachtet werden:

- Von einer Unterkellerung der Gebäude soll abgesehen werden.
- Generell sind Versickerungsanlagen im Bereich vom Altablagerungen nicht zulässig.
- Bei künftigen Eingriffen in den Untergrund ist mit dem Anfall von kontaminiertem Aushub zu rechnen, der auf Basis einer abfallrechtlichen Deklaration einer geordneten Entsorgung zuzuführen ist.
- Aus dem Ablagerungsinventar ergeben sich besondere bautechnische Anforderungen an die Gründung (geringe Tragfähigkeit des Untergrundes).
- Zwischen den Aufschlusspunkten und in Randbereichen können abweichende Unterverhältnisse vorherrschen.

Im Fazit kommen die Untersuchungen zum Schluss, dass einer Wohnbebauung im Plangebiet entgegenstehende Belastungen nicht vorliegen. Die geplante Wohnnutzung kann daher festgesetzt werden.

2.4.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden Festsetzungen getroffen, die dazu dienen, zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

2.4.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Damit soll ein Einfügen des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird dabei insbesondere die landschaftsgerechte Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile, sowie der für das Gesamtbild bedeutsamen baulichen Elemente und Materialien in Außenanlagen zugrunde gelegt. Damit soll ein harmonisches, in sich geschlossenes Ortsbild erzielt werden.

Diese Ziele werden umgesetzt in den Festsetzungen zu Einfriedungen, der äußeren Gestalt baulicher Anlagen, der Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze und der unbebauten Flächen und die Begrünung baulicher Anlagen sowie der Gestaltung und Anzahl der notwendigen Stellplätze. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung der umgebenden Bebauung und dem Ortscharakter.

2.5. Sonstiges

2.5.1. Hochwasserschutz und Starkregen

Die Gefährdungsanalyse für die Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopakete; Karte 5) basiert **noch auf alten baulichen Voraussetzungen**. Während eines Starkregenereignisses wären, wie in Karte 5 dargestellt, beide Baufelder von einer Sturzflut mit z. T. sehr hoher Abflusskonzentration betroffen, die ohne entsprechende Vorkehrungen zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebieten führen könnte. Zudem umfasst der potentiell überflutungsgefährdete Bereich die Grundstücke 1296/3 und 1303/16 vollständig.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zu empfehlen, die Abflussbahnen im Gelände zu überprüfen und geeignete Vorsorgemaßnahmen für einen schadlosen Abfluss im bebauten Bereich zu ergreifen. Zum Schutz der bestehenden Bebauung sollten insbesondere die durch Überflutung gefährdeten Bereiche und die Notabflusswege freigehalten werden.

Bei der zukünftigen Bebauung des Plangebietes sollte auf eine starkregen- und hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden. (z.B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Verzicht auf Unterkellerung, Anlegen von Notabflusswegen, Objektschutz und entsprechende Hinweise im Bebauungsplan).

Bewertung: Nach Auskunft der Stadt Kusel waren nach Umbauarbeiten an den Entwässerungsanlagen der nördlich des Plangebiets gelegenen Bundesstraße keine Richtung Baugebiet wild abfließenden Oberflächenwässer zu verzeichnen.

Damit ist das Eintreten von Sturzfluten auf diesen Bereich unwahrscheinlich geworden.

Das bei Starkregenereignissen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann über einen bestehenden Ablauf und Durchlass unter der Straße „Zur Winterhelle“ in Richtung der bestehenden Verrohrung des Rothelsbaches schadlos abgeleitet werden.

Zur weiteren Vorsorge sollte dennoch eine hochwasserangepasste Bauweise beachtet werden. Dabei sind im umgebenen Gelände niveaugleiche Gebäudeöffnungen zu vermeiden. Eine Sicherung im über die Oberflächen zuströmenden Wasser wird empfohlen.

2.5.2. Bodenordnende Maßnahmen

Sofern es nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geschieht, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete, bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Maßnahmen zur Bodenordnung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

2.5.3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über das bestehende Versorgungsnetz von der Straße „Zur Winterhelle“ aus mit Wasser versorgt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Zur Winterhelle“.