

BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a BAUGB

„Am Tunnel - Neufassung“

Ortsgemeinde Altenglan

Stand: Satzungsbeschluss November 2009



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Altenglan



Ingenieuresellschaft Werny+Partner

Ottostraße 5

66877 Ramstein-Miesenbach

Tel.: 06371 - 613 688 0

Fax: 06371 - 613 688 9

info@werny-vermessung.de

www.werny-vermessung.de

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB „Am Tunnel – Neufassung“

in der Ortsgemeinde Altenglan

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel – Neufassung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Seite 8
- Empfehlungen und Hinweise Seite 10

Teil C

- Begründung Seite 15

Anlage

- Abwasserbeseitigungskonzept
- Verkehrskonzept

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB
„Am Tunnel - Neufassung“

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Am Tunnel - Neufassung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Anlage

- Abwasserbeseitigungskonzept -
- Verkehrskonzept -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Empfehlungen und Hinweise

Teil C

- Begründung -

Anlage

- Abwasserbeseitigungskonzept -

- Verkehrskonzept -

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 11 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen werden.

1.1.2 Sondergebiet (SO)

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Sondergebiet ist eine zulässige Verkaufsfläche von max. 2.199 m² zulässig. Diese verteilt sich auf 1.400 m² bestehende Verkaufsfläche und 799 m² geplanter Verkaufsfläche (Umsiedlung eines in der Ortsgemeinde ansässigen Verbrauchermarktes).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 BauNVO, in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf

- im Mischgebiet (Bereich A) die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,2
- im Sondergebiet die GRZ 0,7 und die GFZ 1,0
- und im Mischgebiet (Bereich C) die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8

betragen.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2-5 BauNVO im Sondergebiet die Zahl der Vollgeschoße auf 1 Vollgeschoß und in den übrigen Gebietsbereichen die maximale Traufhöhe anstelle der Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Traufhöhen dürfen an keiner Gebäudeseite - bezogen auf das modellierte Gelände - überschritten werden.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

Jedem Bauantrag ist als Nachweis ein prüfbares Gelände-nivellement mit den ursprünglichen und neuen Gelände-verhältnissen beizufügen.

Nutzungsschablone	A	B	C
Grundflächenzahl	0,6	0,7	0,4
Geschosflächenzahl	1,2	1,0	0,8
Zahl der Vollgeschoße	-	1	-
Max. Traufhöhe	10,00 m	-	6,50 m

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet (Bereich A) gilt eine „abweichende Bauweise“ im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabenregelung nach der offenen Bauweise, jedoch, dass Hausformen über 50 m Länge zulässig sind. Für das Mischgebiet (Bereich C) gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Straßenraum nicht errichtet werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese Einrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Soweit es sich dabei um freistehende oder an das Hauptgebäude angebaute Nebenanlagen mit Grenzbebauung handelt, dürfen diese Anlagen nicht größer als 40 m² sein.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig und als Ausnahmen auch außerhalb dieser Flächen.

Für die Anzahl der Stellplätze oder Garagen gilt die bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S 231), die sich aus der analogen Nutzung der Einrichtung ergibt.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“:

- Bahnanlage entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.
- Zur verkehrstechnischen Erschließung des Mischgebietes (Bereich A) ist eine öffentliche Verkehrsfläche entlang der Bahnanlage herzustellen.
- Zur verkehrstechnischen Erschließung des Mischgebietes (Bereich C, südlich des SO-Gebietes) ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Verlängerung der Gartenstraße herzustellen.
- Privater Parkplatz für Sondergebiet „Einzelhandel“ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (siehe Ziffer 1.10).
- Die dargestellten Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) sind von jeglichen sichtbehindernden Einbauten und Anpflanzungen mit einer Gesamthöhe $h \geq 0,80$ m freizuhalten.

1.6 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“ (siehe hierzu auch Anlage „Abwasserbeseitigungskonzept“):

- Geplante Entsorgungsleitung (Mischkanalisation mit Anschluss an vorhandene Mischwasserkanalisation im Bereich der B 423)
- Geplante Entsorgungsleitung (Regenwasserleitung mit Anschluss an vorhandene Regenwasserleitung nördlich der Bahnanlage)
- Vorhandene Entsorgungsleitung (Mischkanalisation)
- Vorhandene Versorgungsleitung (Wasserleitung)

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Die öffentliche Grünfläche Plan Nr. 1061 im nordwestlichen Plangebiet ist der un gelenkten Sukzession zu überlassen.

Die öffentlichen Grünflächen, welche sich im nordwestlichen Plangebietsbereich befinden und durch welche die Mulde für Oberflächenwasser führt, sind so auszugestalten, dass sich die wasserführende Abflussmulde als wesentliches gestalterisches Merkmal darstellt. Eine den Staugraben begleitende Bepflanzung und die Gestaltung der Fließmulde sind vorzunehmen. Mindestens 10 % der Grünfläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen im Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423 sind mit kräuterreichem Rasen einzusäen, gärtnerisch so anzulegen und extensiv zu pflegen, dass Beeinträchtigungen des Fahr- und Fußgängerverkehrs vermieden werden.

1.7.2 Die privaten Grünflächen werden lt. Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“ angeordnet.

1.8 Wasserflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“:

- Staugraben (Rückhaltefläche)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Ausbildung eines Staugrabens zur Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet.

Der Staugraben ist so herzustellen, dass ein max. Stauvolumen von rd. 600 m³ zur Verfügung steht. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Alllastenvorkommen auszuschließen.

Der Staugraben besteht aus einer naturnah angelegten Mulde und aus durch Geländemodellierung geschaffenen Poldern. Die Polder können bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser zwischenspeichern und überschüssiges Regenwasser in gedrosselter Form über geplantes Drosselbauwerk mit Notüberlauf der geplanten Regenwasserleitung zuführen.

Der Nahbereich des Staugrabens ist der gelenkten Sukzession zu überlassen, d.h. Mäharbeiten sind max. einmal im Jahr zulässig. Punktweise ist dieser mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Im Bereich des Staugrabens (Rückhaltefläche) sind auf den benachbarten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses durch entsprechenden Erdaushub punktweise wechselfeuchte Standorte zu schaffen. Es sind mindestens 200 m² Fläche als wechselfeuchte Standorte auszubilden. An den Randbereichen der Ausgleichsfläche sind standortgerechte Gehölzgruppen anzuordnen. Es sind mindestens 300 m² Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf den Flächen sind punktuell mindestens fünf Blockhalden als Lebensraum für Reptilien aufzuschütten. Die Blockhalten sind in einem Volumen von 3 – 5 m³ herzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen.

Alle drei Jahre sind die Flächen zu mähen, damit diese nicht verbuschen.

1.9.2 **Allgemeingültige landschaftspflegerische Maßnahmen**

Während des Baustellenbetriebes ist eine Verdichtung der nicht zu versiegelnden Flächen durch schweres Gerät zu vermeiden. Mutterboden soll in nutzbaren Zustand abgetragen, zwischengelagert und wieder verwendet werden (nach DIN 18915). Wurzelbereiche von Bäumen und Sträuchern sind in einem für die Lebensfähigkeit der Pflanzen notwendigen Umfang unversiegelt zu belassen und vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.

1.10 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“:

- beidseitiger 1,0 m Schutzstreifen für die unterirdische Entsorgungsleitung (Regenwasserleitung) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Mischgebiet Bereich C und Sondergebiet Bereich B).
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht mit unterschiedlichen Breiten zwecks Sicherung der Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche (Staugraben) und für die Verlegung einer unterirdischen Entsorgungsleitung (Regenwasserleitung).
- Geh- und Fahrrecht zwecks Sicherung der Zuwegung der privaten Grünfläche südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatparkplatz)
- beidseitiger 2,0 m Schutzstreifen für die unterirdische Entsorgungsleitung (Schmutzwasserleitung) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatparkplatz) zwischen Planstraße und B 423.

1.11 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Der Oberflächenbelag der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“ ist nach Material und Struktur möglichst lärmdämpfend (in Bezug auf Rollgeräusche) auszuführen.
- Wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens ist der Oberflächenbelag der Fahrbahn im Bereich des Privatparkplatzes nach Material und Struktur möglichst lärmdämpfend (in Bezug auf Rollgeräusche) auszuführen.
- Die Versenkung oder Versickerung boden- und wassergefährdender Stoffe sowie die Verwendung von Materialien zum Straßen-, Weg- und Parkflächenbau, aus denen solche Gefahrstoffe ausgelaugt oder ausgewaschen werden können, ist untersagt.
- Die Straßenabwässer sind einer geordneten, unproblematischen Entsorgung zuzuführen.

1.12 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Bahntrasse im nördlichen Bereich des Plangebietes ist, wie im Plan dargestellt, eine mindestens 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern aus der Gehölzartenliste des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Auf den Flächen des Sondergebietes für Einzelhandel und des Privatparkplatzes sind insgesamt mindestens 20 Stück hochstämmige heimische Laubbäume anzupflanzen. Deren Standort richtet sich nach der vorgesehenen Nutzung als Parkplatz bzw. Standort des Einzelhandels.

Die Standorte der Pflanzmaßnahmen sind im Zuge des Gestaltungsplanes festzulegen.

Je 350 m² angefangener Mischgebietsfläche (Bereich A) ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzartenliste

Aus nachfolgenden Pflanzauflistungen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind. Andere Pflanzenarten dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.

Bäume I. Ordnung, Hochstämme

Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus pedunculata</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume II. Ordnung, Hochstämme

Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus x</i>	Weiß- und Rotdornarten
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sträucher, leichte Heister

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind. Die Zusammenstellung der Arten muss unter pflanzensoziologischen Aspekten erfolgen und dem speziellen Standort entsprechen.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus mongyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glanca	Strauchrose
Salix x	Strauchweiden
Sambucus nigra	Hulunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen zugrunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14-15 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister:

Bei flächigen Gehölzanpflanzungen sind die Baumarten erster und zweiter Wuchsklasse mindestens als zweimal verschulte Heister zu pflanzen. Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen:

Die öffentlichen, grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen:

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die öffentliche Grünfläche Plan Nr. 1061 im nordwestlichen Plangebiet ist der un gelenkten Sukzession zu überlassen.

Vorhandene Bäume und Sträucher dürfen im Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“ nur in einem für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Umfang beseitigt werden.

1.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Alle Bauvorhaben im 60 m-Bereich der Bahnanlage sind vor Erteilung der Baugenehmigung bei der DB Netz AG, Niederlassung Südwest, Karlsruhe, zur Stellungnahme einzureichen.

Im unmittelbaren Nachbarnbereich des Plangebietes sind nur Mischgebiete (gemäß BauNVO) vorhanden. Allgemeine Wohngebiete liegen erst in größerer Entfernung.

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

2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind alle geeigneten Dächer erlaubt; Tonnendächer sind unzulässig. In den Bereichen A und B sind auch Flachdächer zulässig.

Für genehmigungsfreie Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind alle geeigneten Dächer und Flachdächer zulässig; Tonnendächer sind unzulässig.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bereich A zwischen 0° und 45°, im Bereich B zwischen 0° und 30° und im Bereich C zwischen 15° und 45° auszuführen. Die Dachneigungen der genehmigungsfreien Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze werden freigestellt.

2.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Ab 35° Dachneigung sind Schleppegauben zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

2.4 Dacheindeckungen

In allen Nutzungsbereichen des Baugebietes sind die geeigneten Dachflächen mit Ziegeln oder Dachsteinen in rötlichen oder braunen Farbtönen einzudecken. Bei den Dachaufbauten sind auch Metall- und Schiefereindeckungen erlaubt. Dachbegrünungen sind ebenfalls erlaubt.

2.5 Fassadengestaltung

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind für die Außenwände nur Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker/Kalksandsteine) sowie Holzverkleidungen zulässig.

Verschieferungen an Ortgängen, Traufblechen und Giebelflächen sind ebenfalls erlaubt.

2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Straßen- und Wegeausbau im Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“

Die Fahrbahn der Straßenverkehrsfläche wird als Schwarzdecke zwischen Hochbordsteinen ausgeführt. Die Gehwege sind in Betonsteinpflaster vorzusehen.

2.8 Einfriedungen

An den öffentlichen Straßenraum grenzende Einfriedungen privater und öffentlicher Grundstücke sind nach Material und Höhenentwicklung verkehrssicher und ohne Beeinträchtigung der Übersichtlichkeit des Fahrverkehrs auszuführen.

2.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B423“ dürfen errichtet werden, sofern sie die Gängigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Nicht zugelassen sind Werbeanlagen, die in den Straßenraum ausladen sowie die Verwendung greller, leuchtender, blinkender oder fernwirkender Farben und Leuchtmittel.

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Regenwasserbehandlung

Im Sinne einer ökologisch und wirtschaftlich orientierten Regenwasserbehandlung soll das Oberflächenwasser im Baugebiet -soweit wie möglich- getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und zeitverzögert abgeleitet werden.

Aufgrund der Höhenlage ist es technisch nicht möglich das gesamte im Plangebiet anfallende Regenwasser der bestehenden Regenwasserkanalisation (nördlich / parallel zur Bahnanlage) zuzuführen. Daher wird das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Parkflächen des Einzelhandels mit Hilfe von Straßenabläufen und Rohrleitungen zu der bestehenden Mischwasserkanalisation im Verlauf der B 423 abgeleitet.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von der Planstraße wird größtenteils mit Hilfe von Straßenabläufen und Rohrleitungen der Regenwasserleitung nördlich des Einkaufsmarktes mit Anschluss an bestehende Regenwasserleitung nördlich / parallel zur Bahnanlage zugeführt. Das restliche Niederschlagswasser wird der vorhandenen Mischkanalisation im Verlauf der B 423 zugeführt.

Das übrige im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (auch von den bestehenden bzw. künftigen versiegelten Dach- und Hofflächen) wird über

- a) Regenwasserleitung der bestehenden Regenwasserkanalisation nördlich / parallel zur Bahnanlage,
- b) die belebte Bodenzone großflächig in den Staugraben, bzw.
- c) gezielt dem Staugraben zugeführt.

Der Staugraben ist so herzustellen, dass ein max. Stauvolumen von rd. 600 m³ zur Verfügung steht. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Alllastenvorkommen auszuschließen.

Der Staugraben (Rückhaltefläche) besteht aus einer naturnah angelegten Mulde und aus durch Geländemodellierung geschaffenen Poldern. Die Polder können bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser zwischenspeichern und überschüssiges Regenwasser in gedrosselter Form über geplantes Drosselbauwerk mit Notüberlauf der geplanten Regenwasserleitung zuführen. Diese Regenwasserleitung führt das überschüssige Regenwasser über bestehende Regenwasserleitung (parallel der Bahnanlage) zum Vorfluter „Glan“.

Mit vorbeschriebener Niederschlagswasserkonzeption wird die Hochwasserproblematik im Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423 entschärft und trägt zudem zur Entlastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation und der Kläranlage bei.

3.2 Oberflächenentwässerung

Eine Zuleitung von Oberflächen- bzw. sonstigem Wasser in die straßeneigenen Entwässerungsanlagen der B 423 ist untersagt. Die Abläufe der straßeneigenen Entwässerungsanlagen dürfen nicht behindert werden.

3.3 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.4 Erdaushub

Gem. § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 sowie die umwelttechnische Untersuchung (Bericht v. 15.7.2009), Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim, zu beachten.

3.5 Privatrechtliche Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich. Aufgrund vorliegender Eigentümerverhältnissen, Einigkeit der Eigentümer und bereits geführten Abstimmungsgesprächen wird eine privatrechtliche Bodenordnung empfohlen.

3.6 Immissionsschutzrechtliche Ansprüche

Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen den Straßenbulasträger oder die Deutsche Bahn AG, die auf den Bestand des Bundesstraßen- oder Bahnnetzes zurückzuführen sind, können nicht geltend gemacht werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Insbesondere wird auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.7 Immissionsschutz

Die Ortsgemeinde hat im Planverfahren des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ auf die zu erwartenden Schallimmissionen, die von den damals geplanten Nutzungen (Hallenbetrieb mit vorgelagerter Parkfläche sowie Sondergebiet „Einzelhandel“ mit dazugehöriger Parkfläche) ausgehen können, ein „Schalltechnisches Gutachten“ erstellen lassen, um einen ausreichenden Schutz für die Wohnqualität der Anlieger zu sichern. Das Ergebnis dieser fachtechnischen Untersuchung ist in den Abwägungsprozess und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ eingeflossen und wurde auch den betroffenen Bürgern im Rahmen einer Anliegerversammlung eingehend erläutert.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die verschiedensten Nutzungsansprüche sowohl für den ursprünglich vorgesehenen Hallenbetrieb, die vorgelagerte Parkfläche sowie die weiteren Schallemissionen -wie sie sich bei erhöhtem Verkehrsaufkommen auf der Parkfläche des Einzelhandelsbetriebes ergeben könnten- untersucht und bewertet.

Der Pkw- und Lkw-Verkehr für die Sonderbaufläche (Einzelhandel) bereitet nach dem Lärmgutachten keine Probleme für die Anlieger, da sich dieser Betrieb auf den Tagebetrieb beschränkt. Die Flächennutzung und -zuordnung wird im Bebauungsplan „Am Tunnel - Neufassung“ beibehalten. Eine Verbesserung für die Wohnqualität angrenzender Anlieger aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird durch die Verlegung der Planstraße parallel zur Bahnanlage erreicht.

Immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential wurde hingegen in der Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle mit stark Lärm verursachenden Veranstaltungen, die in die Nachtzeit übergreifen sowie im Lärm durch veranstaltungsbedingten an- und abfahrenden Pkw-Verkehr gesehen.

Die in Bezug auf Lärmemission kritisch zu bewertenden Flächen und Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche mit vorgelagerter Parkfläche / Sport- und Mehrzweckhallennutzung) werden im Bebauungsplan „Am Tunnel - Neufassung“ zugunsten eines Mischgebietes aufgegeben. Die künftigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden, gewerblichen Nutzungen sind im Rahmen des zeitlich nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens immissionsschutzrechtlich im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten.

Der Pkw- und Lkw-Verkehr für das Mischgebiet ist analog zur Sonderbaufläche (Einzelhandel) als für die Anlieger unproblematisch zu sehen, da sich auch hier die Betriebe i.d.R. auf den Tagebetrieb beschränken und sich deren künftige Zufahrt auf der Gartenstraße abgewandten Plangebietsseite befindet.

3.8 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 675740, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

3.9 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, anzuzeigen. Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin 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.

3.10 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 2, 7 und 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf. Für die Antragstellung auf Erteilung einer solchen Erlaubnis sind folgende Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, einzureichen: Formloses Antragsschreiben mit Erläuterung der Maßnahme, Technische Daten der Wärmepumpe und der Erdsonde, Funktionsschema, Technisches Datenblatt des Kältemittels und Sicherheitsdatenblatt und Lageplan mit Darstellung der Bohrpunkte und Lage zum Wohngebäude.

3.11 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.

Die Vorschriften der LBauO insbesondere zu den evtl. erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Eine evtl. erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zu beantragen. Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

3.12 Altablagerung Reg.-Nr. 336 01 003-216 Altablagerungsstelle Altenglan, Einkaufsmarkt

Aufgrund der umwelttechnischen Untersuchung (Bericht v. 15.7.2009), Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim, ist festzustellen, dass nahezu das gesamte untersuchte Areal mit anthropogenem Material aufgefüllt ist. Während in den Proben MP 2 und MP 4 lediglich ein erhöhter Anteil an organischen Stoffen (TOC) zu verzeichnen ist, treten in den Proben MP 1, MP 3 und MP 5 jeweils auch einige Schwermetalle auf. Darüber hinaus sind in den Proben MP 3 und MP 5 erhöhte bzw. deutlich erhöhte Gehalte an PAK vorhanden, die anthropogenen Einträgen, wie dem Asphaltbruch, zuzuordnen sind.

Für den Fall, dass die Materialien im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen angegriffen werden ist eine gesonderte Entsorgung entsprechend der dann vorzunehmenden Deklaration vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten sind dem Bericht zur o.g. umwelttechnischen Untersuchung zu entnehmen.

3.13 Bepflanzungen im Bereich der Bahnanlage

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

3.14 Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) 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 Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.15 Einfriedung bahnseitiger Grundstücke

Die Anordnung eines mind. 1,50 m hohen Stabgitterzaunes auf bahnseitigen Grundstücken ist im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens als Auflage aufzunehmen.

Altenglan, den 30.11.2009

(Siegel)
Ortsbürgermeister F. Haag

Ausfertigung

Altenglan, den 30.11.2009

(Siegel)
Ortsbürgermeister F. Haag

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

Begründung

Anlage

- Abwasserbeseitigungskonzept -
- Verkehrskonzept -

Teil C

4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

4.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt im geografischen Ortszentrum, nordwestlich der B 423 und südlich der Bahnanlage. Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 3,1 ha.

Die max. Flächenausdehnung beträgt ca. 465 m in Nordwest-Südost-Richtung und ca. 85 m in Nordost-Südwest-Richtung.

Der Tiefpunkt liegt bei ca. 199,25 m ü.NN im südöstlichen Plangebietsbereich (vorhandener Graben, Nähe Trafostation). Der Hochpunkt liegt bei der Gleisanlage im nordwestlichen Plangebietsbereich bei ca. 205,65 m ü.NN.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

4.2 Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am	04.05.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	14.05.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom	14.05.2009 – 15.06.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom	07.05.2009
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat gem. § 1 Abs. 7 BauGB am	26.11.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	26.11.2009
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am	10.12.2009

4.3 Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Am Tunnel -Neufassung“ in der Ortsgemeinde Altenglan beinhaltet die Flurstücke 871, 982, 983, 990/1, 991, 991/3, 992, 996/5, 996/7, 996/9, 1061, 1424/50 und 1424/51, sowie teilweise die Flurstücke 981/1, 993/2, 1078/3, 1094/22, 1424/49, 1424/55, 1424/65, 1424/95 und 1432/3.

Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“ mit insgesamt 3,1 ha

Die Flächen werden z. Zt. u.a. als öffentliche und private Grünfläche, Graben sowie als Verkehrsfläche, Parkplatz und Bahnanlage genutzt. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit vorgelagerter Parkplatzfläche liegt seit 2008 brach. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.

4.4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.4.1 Flächennutzungsplan

Der einheitliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan, Ortsgemeinde Altenglan, 3. Änderung -Teilfortschreibung der Bauflächen-, weist für die geplanten MI- und SO-Flächen eine gemischte Baufläche aus. Diese Festsetzung lässt die Ausgestaltung des Baugebietes in vorgesehener Form zu. Der im Bebauungsplan festgesetzte Privatparkplatz ist im Flächennutzungsplan mit Zweckbestimmung Verkehrsfläche ausgewiesen. Das planerische Entwicklungsgebot wird beachtet, da die Bebauungsplaninhalte der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

4.4.2 Schutzgebiete

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist dem Plangebiet aufgrund der momentanen überwiegenden gewerblichen und verkehrstechnischen Nutzung und der anzutreffenden Biotopausstattung sowie des Artenspektrums keine besondere Bedeutung beizumessen.

Naturschutzgebiete und Schutzgebietsflächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie kommen im unmittelbaren Planungsraum nicht vor.

4.5 Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Eine Bebauung der Gemeinbedarfsfläche wurde seit Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Tunnel“ (1995) nicht durchgeführt. Auch der im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkplatz wurde nicht angelegt. Der vorhandene Fachmarkt sowie die vorgelagerte Parkfläche für den Einzelhandel sind seit 2008 ungenutzt.

Eine Beanspruchung der Gemeinbedarfsfläche wird seitens der Ortsgemeinde Altenglan auch in Zukunft nicht in Aussicht gestellt. Die 1995 angedachte Mehrzweckhalle als Sporthalle mit angrenzender öffentlicher Parkplatzfläche ist nicht bedarfsgerecht, da die Ortsgemeinde über ausreichend dimensionierte Räumlichkeiten für sportliche Indoor-Aktivitäten verfügt. Daher wird die Gemeinbedarfsfläche mit vorgelagerter öffentlicher Parkplatzfläche zugunsten einer Mischgebietsausweisung (Bereich A) aufgegeben.

Die Erforderlichkeit, das Plangebiet per Bebauungsplan städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen ist demnach gegeben (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nunmehr mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Tunnel - Neufassung“ nach § 13a BauGB u.a. brachliegende Flächen einer Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen einer geordneten innerörtlichen Bauflächenerschließung / Nachverdichtung zu schaffen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerörtliche Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Parkfläche als Mischgebietsfläche (Bereich A) ausgewiesen; gleichzeitig werden bestehende städtebauliche Missstände beseitigt, indem neue Nutzungs- und Baumöglichkeiten aufgezeigt werden. Hierdurch erhält der Ortsteil an einer strategisch wichtigen zentralen Stelle (u.a. Nähe zum Bahnhof und Haltepunkt der Draisine) deutliche Impulse, die den Ortskern aufwerten.

Die Bündelung der Verbrauchermärkte im Plangebiet kann durch günstige Lage -nahe dem Ortszentrum- stabilisierend auf die Ortsgemeinde wirken, indem Kaufkraft in Altenglan gebunden wird und Kundenströme nicht in benachbarte Orte abwandern. Des Weiteren wird dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Durch vorliegende Planung kann gegenüber dem verbindlichen Bebauungsplan die max. mögliche Versiegelung von Grund und Boden von 17.225 m² auf 16.735 m² reduziert werden.

Außerdem wird durch die Umwidmung der Flächen für den Gemeinbedarf in ein Mischgebiet der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

Von einer Sport- und Veranstaltungshalle mit angrenzendem öffentlichem Parkplatz gehen ganz sicher mehr Belastungen für die Wohnbebauung aus, als von einem Mischgebiet, zumal kein Besucherverkehr (Quellverkehr bei Veranstaltungen) nach 22.00 Uhr zu erwarten ist.

Die aktuelle Fachmarktplanung bedient sich der bestehenden Verkaufsfläche von rd. 1.400 m² im Plangebiet. Weitere 799 m² Verkaufsfläche werden für die beabsichtigte Umsiedlung des bereits örtlich ansässigen Penny-Marktes benötigt. Eine Konkurrenz zum bestehenden Einzelhandelsbetrieb wird planerisch nicht vorbereitet, da es sich nicht um zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben handelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche können zudem Baugrenzen festgesetzt werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Tunnel“ beträgt die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Sondergebietsfläche rd. 4.160 m² (5.200 m² x 0,8 [GRZ] = 4.160 m²). Die Aussage der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan, wonach eine Verdopplung der bereits rd. 1.200 m² bebauten Fläche die Obergrenze der maximalen Erweiterungsmöglichkeit darstellen sollte, ist nicht bindend. Letztendlich ausschlaggebend ist die o.g. verbindlich festgesetzte Grundflächenzahl.

Der Bebauungsplanentwurf (Stand: 09. November 2009) verschiebt die Sondergebietsfläche 5 m in nördlicher Richtung zu Gunsten von nachzuweisenden Parkplatzflächen und erweitert zugleich die Sondergebietsfläche um rd. 335 m² auf ca. 5.535 m². Dies entspricht einer ca. 6,5%igen Flächenerweiterung. Mit einer beabsichtigten GRZ von 0,7 wird eine überbaubare Fläche von rd. 3.875 m² bestimmt (zum Vergleich: 4.160 m² max. mögliche überbaubare Fläche gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Darüber hinaus wurden die Verkaufsflächen der beiden künftigen Verbrauchermärkte mit 1.400 m² (Bestand) und 799 m² (neu / Umsiedlung) in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.1.2 Sondergebiet [Art der baulichen Nutzung]) aufgenommen. Trotz geringfügiger flächenhafter Vergrößerung des SO-Gebietes wird die derzeit überbaubare SO-Gebietsfläche verringert, wodurch sich künftige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken können.

Darüber hinaus weist der Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“ in seinem derzeitigen baulichen Zustand eine unbefriedigende Situation und verkehrstechnische Schwach- und Gefahrenstellen auf. Der Knotenpunktbereich soll nach Vorstellungen der Gemeindeverwaltung den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend umgestaltet werden. Für den Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“ besteht seit ein verbindlicher Bebauungsplan, der in seinen städtebaulichen Grundzügen in den Bebauungsplan „Am Tunnel - Neufassung“ integriert wird.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt:

- a) Ziel des Bebauungsplanes „Am Tunnel - Neufassung“ ist es brachliegende Flächen im Geltungsbereich einer Nutzung zuzuführen, eine Nachverdichtung zu ermöglichen sowie den Standort für Einzelhandel durch Neuordnung der SO-Gebietsfläche zu sichern.
- b) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt insgesamt weniger als 20.000 m².

Nachweis:

ca. 4.925 m² Mischgebietsfläche/Bereich A x (0,6 GRZ + 0,2 [Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO]) = ca. 3.940 m²

ca. 1.245 m² Mischgebietsfläche/Bereich C x (0,4 GRZ + 0,2 [Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO]) = ca. 750 m²

ca. 5.535 m² Sondergebietsfläche/Bereich B x 0,7 GRZ + 0,1 [Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO]) = ca. 4.430 m²

ca. 3.460 m² Privatparkplatz = ca. 3.460 m²

Daraus ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche in Höhe von 12.580 m²

- c) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan „Am Tunnel - Neufassung“ nicht begründet.
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Aus den v.g. Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe in welcher Form umweltbezogene Belange verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Die zulässige Bebauung erfolgt i. S. einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden, da die auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Bebauung der Innenentwicklung dient und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich. Dennoch werden die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ aufgegriffen und in vorliegenden Bebauungsplan „Am Tunnel - Neufassung“ -soweit wie möglich- integriert. Darüber hinaus werden mit vorgelegter Planung erhebliche Verbesserungen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht erzielt (siehe Ziffer 3.1 und 4.10 des Textteils vorliegenden Bebauungsplanes).

4.6 Beschaffenheit des Plangebietes, planungsrechtliche Situation

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ wurden Hochbaumaßnahmen und erschließungstechnische Maßnahmen im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ und Privatparkplatz durchgeführt. Die z.T. sehr großen Grundstücke im nördlichen Plangebiet sind unbebaut.

Im Bebauungsplan „Am Tunnel“ werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 und die max. Traufhöhe mit 10,00 m festgesetzt. Südlich angrenzend wird ein öffentlicher Parkplatz als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Im süd-

lichen Plangebietsbereich wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist dort mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 und die Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt. Südlich angrenzend wird ein Privatparkplatz für das SO-Gebiet „Einzelhandel ausgewiesen“. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche „Bahnanlage“ festgesetzt. Insbesondere im westlichen Plangebietsbereich werden Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Südöstlich des Privatparkplatzes befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423“, der den gleichnamigen Einmündungsbereich sowie die Zufahrt zum Privatparkplatz für das SO-Gebiet „Einzelhandel“ städtebaulich ordnet. Im Geltungsbereich werden Verkehrs-, Gehweg- und Grünflächen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen.

4.7 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ändert entscheidend die bisherige Planung.

4.7.1 Bebauung

Im nördlichen Plangebietsbereich werden Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ / „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und öffentlicher Parkplatz zugunsten eines Mischgebiets (MI / Bereich A) aufgegeben. Die Fläche liegt seit Planaufstellung 1995 brach. Eine Beanspruchung der Gemeinbedarfsfläche wird seitens der Ortsgemeinde Altenglan -wie in Ziffer 4.5 beschrieben- auch in Zukunft nicht in Aussicht gestellt. Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ bzgl. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Bauweise und Dachneigung werden übernommen.

Der südlich an das Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO) angrenzende Bereich bleibt Mischgebiet (MI / Bereich C). Auch hier werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes beibehalten. Die geplanten Mischgebiete (Bereich A und C) gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Tankstellen und Vergnügungstätten sind in dem Geltungsbereich nicht zulässig, da die von diesen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die südlich angrenzende vorwiegende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität der umgebenden Ortslage haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zusätzlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

Vorliegendes Verkehrskonzept (Nachweis der benötigten Stellplätze) sowie konkrete Planungsabsichten des Investors führten zu einer Erweiterung der Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ (Bereich B) in nordwestlicher Richtung. Trotz flächenhafter Vergrößerung des SO-Gebietes wird durch die Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,7 die derzeit max. mögliche überbaubare SO-Gebietsfläche verringert.

Die Sondergebietsfestsetzungen in Bezug auf Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise, werden beibehalten.

4.7.2 **Infrastruktur, Erschließung und ruhender Verkehr**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ wurden erschließungstechnische Maßnahmen im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ und Privatparkplatz durchgeführt (Mischkanalisation, Zufahrt zum Privatparkplatz).

Für die Erschließung der Mischgebietsfläche (Bereich A) ist eine Erschließungsfläche einschließlich der erforderlichen Infrastruktur notwendig, die das vorhandene Netz ergänzen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Gegensatz zum Bebauungsplan „Am Tunnel“ nicht im südwestlichen Plangebietsbereich, sondern entlang der Bahnanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen um einerseits Verkehrsemissionen (Straßen- und Bahnverkehr) zu bündeln, andererseits die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Bahnanlage sinnvoll nutzen zu können.

Die verkehrstechnische, ver- und entsorgungstechnische Anbindung der Mischgebietsfläche (Bereich A) wird somit konfliktfrei vorbereitet.

Die Mischgebietsfläche (Bereich C, südwestlich des Fachmarktes) wird durch Neuanlage einer Verkehrsfläche (Verlängerung der Gartenstraße) erschlossen. Die Erschließung der priv. Grünfläche und des Grundstücks Fl. Nr. 993/2 südlich des Privatparkplatzes werden durch eingetragenes Geh- und Fahrrecht im Bereich der Parkplatzfläche gesichert.

Die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes „Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423“ werden in vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Die Änderung im Kreuzungsbereich des Bahnüberganges (Verlegung der Einfahrt Eisenbahnstraße und Zufahrt Planstraße / Privatparkplatz) führt zu einer verkehrstechnischen Verbesserung der Situation. Die jeweiligen Einmündungsbereiche werden vom bestehenden Bahnübergang abgerückt und haben somit keine negativen Auswirkungen auf den Bahnübergang.

Der Privatparkplatz südöstlich des Sondergebiets „Einzelhandel“ wird bis zur B 423 ausgewiesen.

Das anfallende Außengebietswasser wird in einem Staugraben gesammelt und per Rohrleitung der vorhandenen Mischkanalisation zugeführt. Bestehende Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden z.T. für künftige Nutzungen herangezogen und erweitert.

4.7.3 **Immissionsschutz, Klimaschutz, Energieeinsparung, Grünordnung**

Die Ortsgemeinde hat im Planverfahren des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ auf die zu erwartenden Schallimmissionen, die von den damals geplanten Nutzungen (Sport- und Mehrzweckhallennutzung mit vorgelagerter Parkfläche sowie Sondergebiet „Einzelhandel“ mit dazugehöriger Parkfläche) ausgehen können, ein „Schalltechnisches Gutachten“ erstellen lassen, um einen ausreichenden Schutz für die Wohnqualität der Anlieger zu sichern (vgl. Ziffer 3.7 „Immissionsschutz“ der Empfehlungen und Hinweise).

Der Pkw- und Lkw-Verkehr für die Sonderbaufläche (Einzelhandel) bereitet nach dem Lärmgutachten keine Probleme für die Anlieger.

Der Pkw- und Lkw-Verkehr für das geplante Mischgebiet ist analog zur Sonderbaufläche (Einzelhandel) als für die Anlieger unproblematisch zu sehen, da sich auch hier die Betriebe i.d.R. auf den Tagebetrieb beschränken (bzw. sich im Rahmen des zeitlich nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens einer immissionsschutzrechtlichen Einzelfallprüfung und -bewertung unterziehen müssen) und sich deren Zufahrt auf der Gartenstraße abgewandten Plangebietsseite befindet.

Durch den Ausbau des Knotenpunktes „Eisenbahnstraße / B 423 / Zufahrt zum SO- und MI-Gebiet“ ist keine Verschlechterung der Immissionssituation auf die Umgebung zu erwarten. Die Erneuerung der Straßenoberfläche sowie die Material- und Strukturwahl (möglichst lärmdämpfend) für die Fahrbahn im Bereich des Privatparkplatzes werden, im Gegensatz zur momentanen Situation, zu einer Dämpfung von Roll- und Erschütterungsgeräuschen beitragen. Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger oder die Deutsche Bahn AG, die auf den Bestand des Bundesstraßen- oder Bahnnetzes zurückzuführen sind, können nicht geltend gemacht werden. Solar- und Fotovoltaikanlagen können so errichtet werden. Darüber hinaus sind Anlagen für erneuerbare Energien i.S. des § 14 BauNVO zulässig - ggf. als Ausnahmen.

Die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen bauen mit der ursprünglichen Konzeption für das gesamte Baugebiet auf und führen diese fort.

4.8 Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

4.8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche A und C wird Mischgebiet (MI) festgesetzt, wobei Tankstellen und Vergnügungsstätten, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des an- und abfahrenden Kundenverkehrs, von vornherein ausgeschlossen werden. Für den Bereich B wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgesetzt.

4.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden eingehalten.

4.8.3 Baugrenzen

Baugrenzen entlang der Planstraße verlaufen dort in einem Abstand von 0,5 m; ansonsten verlaufen Baugrenzen i.d.R. entlang der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, um vor allem innerhalb des Baufensters eine bestmögliche Ausnutzung zu erreichen und um einen planerischen Spielraum für eventuelle Erweiterungen zu gewährleisten. Im Mischgebiet (Bereich C) wird die Baugrenze ebenso auf die südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen gelegt, da dieser Bereich künftig dem Eigentümer angrenzender Flächen zugeordnet wird.

Ansonsten verlaufen die Baugrenzen in einem Grenzabstand von 3,0 m.

4.8.4 Bauweise, Gebäudehöhe, Dachform

Mit auf das Wesentliche reduzierten Festsetzungen soll die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ermöglicht werden.

In den Bereichen A und B (Mischgebiet und Sondergebiet) ist eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabenregelung nach der offenen Bauweise, jedoch, dass Hausformen über 50 m Länge zulässig sind, festgesetzt. Diese Bauweise eröffnet Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen und die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Im Mischgebiet Bereich C wird aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eine offene Bauweise gewählt.

Für Dachformen und Dachneigungen gilt ein großer Gestaltungsrahmen. In den Bereichen A und C (Mischgebiet) werden Traufhöhen festgelegt. Im Bereich B (Sondergebiet) ist höchstens eingeschossige Bebauung möglich.

4.8.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken gelten einheitliche Vorschriften.

Der ursprünglich für die Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene öffentliche Parkplatz wird zugunsten des Mischgebiets aufgegeben. Der Privatparkplatz für das Sondergebiet „Einzelhandel“ bleibt erhalten und wird bis zur B 423 erweitert. Im Übrigen gilt die bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S 231), die sich aus der analogen Nutzung der Einrichtung ergibt.

4.9 Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht nicht.

Dennoch werden landespflegerische Festsetzungen getroffen, die mit diesbezüglichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Am Tunnel“ und „Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423“ korrespondieren.

4.10 Wasserwirtschaft

Mit vorbeschriebener Niederschlagswasserkonzeption (siehe Ziffer 3.1 „Regenwasserbehandlung“) wird ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht -wie bisher- der Mischwasserkanalisation, sondern per geplanter und vorhandener Regenwasserleitung dem Vorfluter „Glan“ zugeführt. Hierdurch wird die Hochwasserproblematik im Einmündungsbereich Eisenbahnstraße / B 423 (insbesondere im Bereich der Grundstücke Nr. 993/5 und 993/6) erheblich entschärft. Vorhandene Mischwasserkanalisation und Kläranlage werden zudem entlastet.

4.11 Planverwirklichung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese kann aufgrund vorliegender Eigentümerverhältnissen und bereits geführten Abstimmungsgesprächen auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Die privatrechtliche Bodenordnung kann bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Des Weiteren ist die bauliche Anlage im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Teilbereich des Fachmarktes) sowie die Mauer im Einmündungsbereich „Eisenbahnstraße / B 423“ gem. § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) zu beseitigen, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen und ihnen nicht angepasst werden können.

Es handelt sich hierbei um eine Duldungsverpflichtung. Eine Verpflichtung, die Beseitigung selbst vorzunehmen, besteht nicht. Der Eigentümer hat jedoch die Möglichkeit, den Rückbau selbst durchzuführen.

4.12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 I 466
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl III 213-1-6,
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 25. 06.2005 (BGBl. I, S. 1746)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz -LNatSchG-) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz -LWG-) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- das Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 7 d. LG v. 7.2.1983 (GVBl. S. 17) u. Erstes Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 27.10.1986 (GVBl. S. 291); letzte Änderungen seit 01.01.1988: § 24 Abs. 2 Nr. 2, § 31 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 Gesetz 1(Artikel 139) 2.10.1999 GVBl. S. 325, BS 200-5

Altenglan, den den 30.11.2009

(Siegel)

Ortsbürgermeister F. Haag

Ausfertigung

Altenglan, den 30.11.2009

(Siegel)

Ortsbürgermeister F. Haag

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“

in der
Ortsgemeinde
Altenglan

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Tunnel - Neufassung“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

Anlage

Abwasserbeseitigungskonzept

Verkehrskonzept