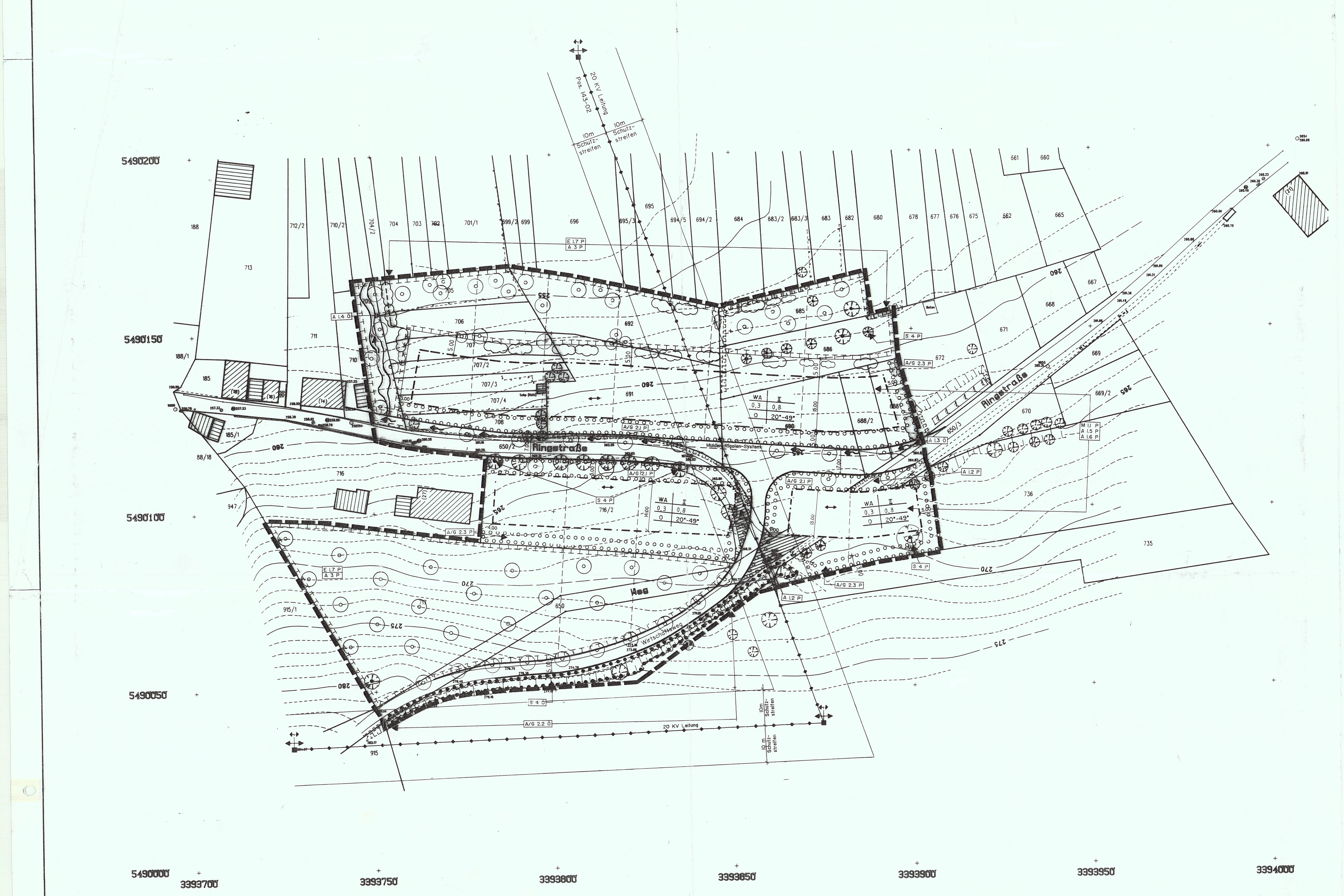
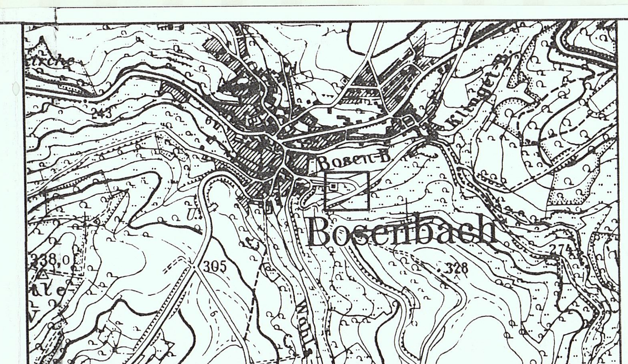
Bebauungsplan "Oberwiese"
Ortsgemeinde Bosenbach



**Planzeichen
Landespflegerische Maßnahmen**

- A Ausgleichsmaßnahme
- E Ersatzmaßnahme
- G Gestaltungsmaßnahme
- S Schutzmaßnahme
- 1 Nummer einer landespflegerischen Maßnahme vgl. Text Tabelle 1
- Ö Maßnahme auf öffentlichen Flächen
- P Maßnahme auf privaten Flächen
- Versickerungsmulde begrünt
- Verlegung des Grabens
- Anlage eines Tümpels zur ...



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10000

Planzeichen
PlanzV 90

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

WR	Reine Wohngebiete	G	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
MD	Dorfgebiete	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiete	SO	Sondergebiete
MK	Kerngebiete		

Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	GFZ 0,5 bis 0,7	als Mindest und Höchstmaß
0,5 bis 0,7	als Mindest und Höchstmaß	3,0	Baumassenzahl
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	0,4	Grundflächenzahl
I - III	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß	II	Zahl der Vollgeschoße zwingend
TH 10,00	Höhe der baulichen Anlagen als Traufhöhe über Gehweg	OKF 0,50	Höhe der baulichen Anlagen als Fußbodenhöhe EG über Gehweg / Straßenniveau zwingend
FH 275,50	Höhe der baulichen Anlagen als Firsthöhe über NN		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise		nur Einzelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise		Baulinie
	nur Doppelhäuser zulässig		Baugrenze

Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- P Ruhender Verkehr
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenflächen
- Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Einfahrten
- Einfahrtsbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 Bau GB)

	oberirdisch		unterirdisch
SW	Schmutzwasser	E	Stromleitung
RW	Regenwasser	W	Wasserleitung
MW	Mischwasser	F	Fernmeldeleitungen
BW	Brauchwasser	G	Gasleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Anpflanzen: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- Erhalten: Bäume, Sträucher, Sonstige Bepflanzungen
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Hecke		Zaun
	Mauer, Stützmauer		vorhandenes Gebäude
	Treppe		Böschung
	Baum		Strauch
	Stahlgittermast		Laterne
	Schieber		Unterflurhydrant
	Kanaldeckel		Straßenablauf
	Holzmast		Stahlbetonmast
	Höhenlinie mit Zahl		Unbefestigter Weg
	Höhenpunkt über NN Höhe		Kabelkasten bzw. Kabelschacht
	Aufschüttung		Abgrabung
	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze	Gst	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garagen	GGA	Gemeinschaftsgaragen
SD	Satteldach	WD	Walmdach
PD	Pultdach	FD	Flachdach
	Firstrichtung		
	Nutzungsschablone		

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform /

Teil B

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind lt. § 4 Abs. 2.1 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 2.2 bzw. § 4 Abs. 3.2 aufgeführten nicht störenden Betriebe zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschoße II
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschoßflächenzahl 0,8
- Versiegelung der Grundstücksflächen 0,4

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muß der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen.

Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, jedoch darf die gesamte Versiegelung des Grundstückes nicht mehr als 40 % betragen.

1.4 Höhenstellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßbodens darf maximal 0,50 m über dem geplanten Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen im Bereich des Hauseingangs liegen. Bei starker Hanglage sind Ausnahmen mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die „Ringstraße" wird lt. Plan auf einer Länge von ca. 150 m im Planbereich ausgebaut.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1.20 BauGB)

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, daß die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden. Gleiches gilt auch für die Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern sind nicht vorgesehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO)

2.1 Dachform

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer für die Hauptgebäude sowie Flachdächer für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Die Anordnung der Hauptfirstrichtungen hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zwischen 20° - 49° auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote oder rotbraune Ziegel- oder Betondachsteine zulässig. Dacheindeckungen mit Eternitplatten sind nicht gestattet.

2.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,75 m.

2.5 Außenwandflächen

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Die Außenwandflächen sind mit einem hellen Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Weiterhin sind Natursteinverblendung, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung sowie Verschieferung an Giebel sowie Ortgang- und Traufblenden zulässig.

2.6 Einfriedungen, Vorgartenbereiche

Auf Einfriedung zwischen Straße und Grundstücksgrenze ist zu verzichten. Diese Fläche dient wie im Grünordnungsplan beschrieben, zur Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und zur Gliederung des Baugebietes. Ansonsten sind Einfriedungen mit Hecken, Sträuchern, Holzzäunen und Trockenmauern bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. (Siehe hierzu auch Punkt 4.2.2 der Landespflegerischen Festsetzungen).

3. Ökologische Empfehlungen

3.1 Regenwasserrückhaltung

Für private Grundstücke können Speicherflächen oder Zisternen errichtet werden, deren Mindestfassungsvermögen ca. 30 – 50 l je m² zu entsorgender Dach- bzw. befestigter Fläche betragen soll. Das gespeicherte Wasser kann für gärtnerische Zwecke bzw. zur Wiederverwendung als Brauchwasser genutzt werden.

3.2 Regenwasserversickerung

Weiterhin wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in abflußlosen begrünten Mulden zwischenzuspeichern. Dort, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, soll das Wasser über die abflußlosen Mulden breitflächig ins Gelände abgeleitet werden.

Es soll nur Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserrigole eingeleitet werden, welches nicht durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

3.3 Aushubmassen

Zweckmäßiger Weise wird empfohlen, die Aushubmassen der Baugruben zur Geländemodellierung der Außenanlagen bzw. Freiflächen zu verwenden.

4. Landespflegerische Festsetzungen und sonstige landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB)

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

4.1.1 Zur Wiederherstellung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes sind die nicht mehr benötigten befestigten Straßenflächen zu entsiegeln und als Gartenflächen auszubilden und zu bepflanzen. (Maßnahme Nr. **A 1.2/P**)

4.1.2 Ausbildung eines straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systems, welches mit Schotterrasen und Laubbäumen zu begrünen ist.
Diese im Grünordnungsplan mit **A 1.3/Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Rückhaltung und Versickerung des Straßenoberflächenwassers als Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenausbau.
Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der **Gehölzliste B**, Anhang 1 zu entnehmen.

4.1.3 Anlage eines naturnahen Versickerungsgrabens am nordwestlichen Gebietsrand. Anpflanzung von lockeren Gehölzgruppen in den Randbereichen. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zur Entwicklung einer Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte zu überlassen.
Diese im Grünordnungsplan mit **A 1.4/Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhaltung, Erhöhung der Grundwasserneubildung) als Kompensation für die Neuversiegelung infolge des Ausbaus der öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.4 Natürliche Versickerung der Dachabwässer in besonderen Versickerungsvorrichtungen bzw. breitflächige Versickerung auf den Privatgrundstücken.
Diese im Grünordnungsplan mit **A 1.6/P** bezeichnete Maßnahme dient zur Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktionen (Wasserrückhaltung, Erhöhung der Grundwasserneubildung) als Teilkompensation für die Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken.
Je nach Ausgestaltung der Maßnahme sind die Bestimmungen des Wasserrechts zu beachten und die notwendigen Genehmigungen durch entsprechende wasserrechtliche Verfahren zu erlangen.

4.1.5 Die im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grünlandflächen sind als extensive Obstwiesen (einmalige Mahd ab Ende Juni bis Mitte Juli mit Abtransport des Mähgutes) zu entwickeln und zu unterhalten. In den ersten 3 Jahren sollte eine zweischürige Mahd zur Aushagerung der Wiesen erfolgen.
Diese im Grünordnungsplan mit **E 1.7/ P** bezeichnete Maßnahme dient zur Verbesserung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Wiederherstellung entfallener Wiesenflächen als Teilkompensation der Neuversiegelung sowie zur Kompensation von entfallenem Vegetationsbestand im Bereich der privaten Flächen.

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

4.2.1 Auf Nebengebäuden mit Flachdächern oder Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 30° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
Diese im Grünordnungsplan mit **A 1.5/P** bezeichnete Maßnahme dient zur Verbesserung der Klima- und Wasserhaushaltsfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung auf den Privatgrundstücken.

4.2.2 Die Vorgartenbereiche sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je Vorgarten ist zusätzlich ein Hochstamm vorzusehen.
Auf Einfriedungen zwischen Straßen- und Grundstücksgrenze ist zu verzichten.
Diese im Grünordnungsplan mit **A/G 2.1/ P** bezeichnete Maßnahme dient zur Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und zur Gliederung des Baugebietes.
Vorschläge zur Gehölzauswahl sind der **Gehölzliste B**, Anhang 1, zu entnehmen.

4.2.3 Am nördlichen Rand des Wirtschaftsweges im südlichen Teilbereich des Planungsraumes ist eine Obstbaumreihe (Hochstämme) anzupflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.
Diese im Grünordnungsplan mit **A/G 2.2/ Ö** bezeichnete Maßnahme dient zur landschaftsgestalterischen Einbindung des Planungsraumes und zur Entwicklung einer Ortsrandsituation.
Vorschläge zur Gehölzauswahl sind der **Gehölzliste A**, Anhang 1, zu entnehmen.

4.2.4 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mindestens zu 20% mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Diese im Grünordnungsplan mit **A/G 2.3/ P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes.
Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der **Gehölzliste B**, Anhang 1, zu entnehmen.

4.2.5 Anpflanzung von Obsthochstämmen in Sorten auf den Ersatzflächen E 1.7 zur Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen.
Diese im Grünordnungsplan mit **A 3/ P** bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Obstbaumbestand.
Vorschläge zur Gehölzauswahl gem. **Gehölzliste A,** Anhang 1.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm entlang der Straßen und mindestens 14 - 16 cm innerhalb des Gebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm zu pflanzen und zu erhalten.

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

4.3.1 Die im Plan gekennzeichnete Gehölzfläche mit Bindung für die Erhaltung der Gehölze ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und während des Baubetriebes gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen **(S 4/ Einzelbäume -P, Feldhecke - Ö)**.
Jedes ausgefallene Gehölz ist durch 2 neu anzupflanzende Gehölze in einer 3x verpflanzten Qualität zu ersetzen.

4.4 Sonstige landespflegerische Maßnahmen

4.4.1 Die Anlage von zusätzlichen Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätzen und anderen zu befestigenden Flächen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden. (Maßnahme Nr. **M 1.1/ Privat**)

4.5 Landespflegerische Maßnahmen

Konfliktsituation: Nr. / Art des Eingriffs	Landespflegerische Maßnahmen: Nr. / Beschreibung der Maßnahme	Landespflegerische Maßnahmen: Begründung der Maßnahme
K1 Versiegelung von biologisch aktiver Fläche durch den Ausbau der Straße sowie die geplante Bebauung; **Gesamtfläche ca. 2.930 qm**	**M 1.1** Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Abstellplätze wie großfügige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. **§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)**	Minderung der Neuversiegelung Reduzierung des Oberflächenabflusses
öffentliche Verkehrsfläche ca. 430 qm; Bebauung: Versiegelung GRZ 0,3 + 50%; Gesamtfläche der Grundstücke ca. 5.600 qm × 0,45 = 0,45 ca. 2.520 qm; • Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere • Beeinträchtigung der Bodenfunktion	**A 1.2** Renaturierung nicht mehr benötigter Straßenfläche zu Vegetationsflächen ca. 205 qm **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)**	Wiederherstellung der betroffenen Funktionen wie: • belebter Boden • Versickerungsfläche • Lebensraum für Flora und Fauna
	A 1.3 Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems entlang der Ringstraße Begrünung der Mulde mit Schotterrasen und Bepflanzung mit Laubbäumen gem. **Gehölzliste B** Rasenfläche **ca.210 qm** Laubbäume **ca. 8 St.** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Öffentlicher Bereich) Gehölzanpflanzungen §9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**	Rückhaltung des Oberflächenwassers Förderung der Versickerung bzw. der Verdunstung
	A 1.4 Anlage eines naturnahem Versickerungsgraben auf den Parzellen 709 sowie Teilflächen von 705, 706, 707, 707/2 und 707/3. Standortheimische Bepflanzung zur Einbindung des Grabens gem. **Gehölzliste C**. Die Restflächen sind der Sukzession zu überlassen Gesamtfläche ca. 400 qm **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB (Öffentlicher Bereich)**	Rückhaltung des Oberflächenwassers Förderung der Versickerung bzw. der Verdunstung; Gestalterische Einbindung in die Landschaft
	A 1.5 Extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 30° **§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	Reduzierung des Oberflächenabflusses Wasserrückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers Filterwirkung Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse Lebensraumfunktion für Kleinlebewesen
	A 1.6 Natürliche Versickerung der Dachabwässer in Versickerungsvorrichtungen bzw. breitflächige Versickerung auf den Privatgrundstücken (dezentrale Versickerung) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (siehe auch § 2 Abs. 2 LWG) (Privater Bereich)**	Rückhaltung des Oberflächenwassers Förderung der Versickerung bzw. der Verdunstung
	A 1.7 Umwandlung überwiegend intensiv genutzter Wiesenflächen (Parzellen 685, 717 sowie Teilflächen von 650, 686, 692, 705, 706, 707) zu extensiven, mageren Wiesen Gesamtfläche ca. **3.460 qm** Mahd 1 × jährlich Ende Juni bis Ende Juli mit Abtransport des Mähgutes, in den ersten 3 Jahren zweischürige Mahd zur Aushagerung des Bodens vornehmen **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)**	Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch extensivere Nutzung; Ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung
K2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung und durch Veränderung der Oberflächengestalt am Rand des Talraumes; Überprägung des Planungsraumes mit naturfernen Elementen	**A/G 2.1** Bepflanzen der Vorgartenbereiche mit standortheimischen Gehölzen. In den Vorgärten südlich der Ringstraße ist zusätzlich je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Verzicht von Einfriedungen zur Erschließungsstraße. Gehölzauswahl richtet sich nach Gehölzliste B Laubbaum **4 St.** Gehölzfläche**ca. 1.140 qm** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	Gestalterische Einbindung des Verkehrsraumes und Schaffung eines offenen Übergangbereiches zw. privaten und öffentlichen Flächen. Außerdem Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Innenbereich.
	A/G 2.2 Anpflanzung einer Obstbaumreihe aus robusten Hochstammsorten entlang des Wirtschaftsweges gem. **Gehölzliste B** Obst-Hochstämme ca. 5 St. **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Öffentlicher Bereich)**	Gestalterische Einbindung des Baugebietes; Schaffen einer landschaftsgerechten Ortsrandsituation
	A/G 2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. **Gehölzliste B** zu bepflanzen ca. 240 qm **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Privater Bereich)**	Gestalterische Einbindung des Baugebietes Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Innenbereich
K3 Verlust von älterem Obstbaumbestand durch Überbauung; Obstbaumreihe 8 St.; Obstbaumgruppe 3 St.; Zwetschgengruppe 7 St.; Obstgarten 11 St.; • Lebensraumverlust für die Tierwelt • Verlust gliedernder und belebender Landschaftselemente	**A 3.1** Anpflanzung von extensiven robusten Obstsorten als Hochstämme auf den Ersatzfläche E 1.7 Obst-Hochstämme**29 St.** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Privater Bereich)**	Wiederherstellung von entfallenem Bestand
K4 Gefährdung von Gehölzbeständen während des Baubetriebes; Obstbäume **7 St.**; Feldhecke **130 lfd.m.**; • Beeinträchtigung des Astwerkes, Stamm und Wurzelhorizontes	**S4** Schutz vorhandener Gehölze während des Baubetriebes gem. DIN 18920 Schutz des Wurzelhorizont, Stamm und Astwerks z.B. Abmarkierung mit Flatterband oder Bauzaun; Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Obstbäume - Privater Bereich) (Feldhecke - Privater Bereich)**	Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.

4.6 GEHÖLZLISTE

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche für die Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden können:

1. GEHÖLZLISTE A - Obstwiese

Apfelsorten

Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne

Kirschen

Hedelfinger Riesen
Schneiders Späte Knorpel

Zwetsche

Hauszwetsche

2. GEHÖLZLISTE B - Freie Landschaft, Garten

Baumarten I. Ordnung

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Winter-Linde	- Tilia cordata

Baumarten II. Ordnung

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Traubenkirsche	- Prunus padus
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Obstbäume	

Straucharten

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Faulbaum	- Frangula alnus
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Wildrose	- Rosa canina
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus

3. GEHÖLZLISTE C - Feuchte Standorte (Graben, Mulde)

Baumarten

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	- Prunus avium
Stieleiche	- Quercus robur
Silberweide	- Salix alba

Straucharten

Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Faulbaum	- Frangula alnus
Ohrweide	- Salix aurita
Purpur-Weide	- Salix purpurea
Schw. Holunder	- Sambucus nigra
Schneeball	- Viburnum opulus

4.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.7.1 Wasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag

Den allgemeinen wasserrechtlichen Grundsätzen, wonach jedermann verpflichtet ist, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung der Gewässer (auch Grundwasser) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften und ihrer unmittelbaren Umgebung zu verhüten bzw. Anlagen so zu unterhalten, daß nachteilige Einwirkungen auf ein Gewässer und seine unmittelbare Umgebung verhütet werden, ist auf jeden Fall entsprechend Rechnung zu tragen.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 76 LWG, §§ 51 ff LWG, § 2 WHG) sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen gezieltes Versickern ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Die Ableitung von Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen wasserdicht auszubilden.

Teil C

5. Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB

5.1 Allgemeines

Der Ortsgemeinderat Bosenbach hat in der Sitzung am 06.07.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Geändert wurde im wesentlichen im Bereich der landespflegerischen Festsetzungen die Begrünungspflicht für Dächer mit weniger als 30° Neigung. Diese Festsetzung wurde auf Nebengebäude begrenzt, um insbesondere die Herstellung von Fertighäusern mit Dachneigungen unter 30° ohne Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die geplante Bebauung befindet sich am südlichen Rand der Ortsgemeinde Bosenbach und schließt an die vorhandene Bebauung der „Ringstraße" an. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

5.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen die Flurstücke 650, 650/2, 650/3, 685, 686, 688, 688/2, 690, 691, 692, 705, 706, 707, 707/2, 707/3, 707/4, 708, 709, 716/2, 717, 730, 736 der Gewanne „Oberwiese" und „Am Rödling" in der Gemarkung Bosenbach, Gemeinde Bosenbach, Landkreis Kusel. In den zeichnerischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist das Gebiet genau umrissen.

5.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 Planungsziele

Nachdem die Baulandreserven an Wohnbauland in der Gemeinde Bosenbach überwiegend aufgebraucht sind, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Baugebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und ca. 11 Bauplätzen zu schaffen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Aus- und Umbau der „Ringstraße" auf einer Länge von ca. 150 m. Es ist geplant, den Straßenraum in einer Breite von 7,0 m auszubauen. Als Oberflächenbelag ist in Anlehnung an den vorhandenen Verkehrsraum eine Asphaltdecke vorgesehen. Die Befestigung soll ca. 4,5 – 5,0 m betragen. Die restliche Fläche wird als Mehrzweckstreifen unbefestigt und wasserdurchlässig angelegt. Der Mehrzweckstreifen soll als Parkraum, zur Begrünung, zur Oberflächenentwässerung und zur Aufnahme der Versorgungsleitungen dienen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die vorhandene Wohnbebauung der „Ringstraße" an. Nördlich bleibt die Talsenke des Bosenbaches von der Bebauung frei, die landwirtschaftliche Nutzung reicht dort bis an die Ufer heran. Ansonsten ist das Planungsgebiet von Grünlandflächen mit älterem Obstbaumbestand umgeben.

Die Regenwasserableitung soll über offene Mulden im Randbereich der Straße über das Flurstück 709 zum Bosenbach hin abgeleitet werden.

Der vorhandene Wirtschaftsweg südwestlich des Planbereiches wird lt. Plan nach Umtrassierung der „Ringstraße" wieder angebunden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Beitrag erarbeitet, dessen Aussagen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Festgelegte bzw. festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Anbindung erfolgt an die bereits vorhandenen Leitungen der „Ringstraße". Im Plangebiet verläuft eine 20-KV-Leitung der Pfalzwerke AG, die mit ihrem Schutzstreifen im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und aufgrund der vorhandenen Situation im Planbereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft eine Reihe von Festsetzungen, die darauf abzielen, die vorhandene Bebauung weiterzuführen und sie in die vorgegebene landschaftliche Situation einzubinden.

5.5 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten.

5.6 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 1,5 ha. Davon entfallen auf öffentliche Straßen und Wege ca. 0,2 ha, auf Wohnbauflächen ca. 0,3 ha und auf Grünflächen ca. 1,0 ha.

In dem Baugebiet werden insgesamt 11 Bauplätze erschlossen.

5.7 Kostenschätzung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 0,25 Mio. DM geschätzt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde Altenglan bereitgestellt.

5.8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBL. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBL. S. 19)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 06.07.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluß wurde diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 14.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

2. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 10.11.1998 von der Änderung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben bis zum 15.12.1998 eine Stellungnahme abzugeben.

3. Weder Träger öffentlicher Belange noch betroffene Grundstückseigentümer haben erklärt, daß von ihnen wahrzunehmende Belange bzw. Interessen berührt sind.

4. Der Gemeinderat hat am 18.01.1999 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Bosenbach, den 20.01.1999 ....
Ortsbürgermeister
Reiß Karl-Heinz

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Bosenbach, den 20.01.1999 ....
Ortsbürgermeister
Reiß Karl-Heinz

6. Der Satzungsbeschluß des Ortsgemeinderates vom 18.01.1999 wurde gem. (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 10.02.1999 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bosenbach, den 11.02.1999 ....
Ortsbürgermeister
Reiß Karl-Heinz

Ortsgemeinde Bosenbach

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Oberwiese"
VBG Altenglan
OG Bosenbach
M 1:500**

Aufstellung und Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bosenbach, den ....

Herr Reis
Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Martin
Dipl.Ing. R. Martin (EUR ING)
Beratender Ingenieur
Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel(06371)9816-0,Fax(06371)981616

Ramstein-Miesenbach, den 09.02.1999

Dipl. Ing. R...