

Anlage C

Bebauungsplan

„Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung

in der
Ortsgemeinde Erdesbach
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan „Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Empfehlungen und Hinweise -
- Landespflegerische Festsetzungen -

Begründung

- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -



Teil C

5. Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Flur“ 2. Änderung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Auf dem Flur“ ist seit 06.09.2001 rechtskräftig. Im Juli des Jahres 2002 hat der Ortsgemeinderat die erste vereinfachte Änderung beschlossen. Das Verfahren konnte mit der Bekanntmachung am 03.01.2003 abgeschlossen werden.

Da zwischenzeitlich die Grundstückseigentümer/Bauherren aus dem Bereich des Bebauungsplanes „Auf dem Flur“ Wünsche zur Änderung -insbesondere der bauordnungsrechtlichen Vorschriften- geäußert haben und durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die zweite Änderung nach § 13 BauGB).

5.2 Planziel

Durch die 2. vereinfachte Änderung soll insbesondere die Nutzung der im östlichen Plangebietsbereich liegenden Grundstücke verbessert und modernere Dachformen für den Bau von Niedrigenergiehäusern bzw. Null-Energiehäusern zugelassen werden.

5.3 Grünordnung

Die 2. vereinfachte Änderung kann zu einer geringen Mehrversiegelung von ca. 12 m² führen (Garagen- und Stellplatzregelung). Eine erneute Flächenbilanz ist jedoch nicht erforderlich.

5.4 Flächennutzungsplan

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan.



5.5 Textliche Festsetzung

Die Ziffern 1.5, 2.1, 2.3, 2.4, 2.7 und 2a der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Flur“ werden geändert bzw. ersatzlos gestrichen (vgl. Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Flur“). Die übrigen Ziffern der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise, Empfehlungen und die Landespflegerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



6. Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Flur“ 1. Änderung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Auf dem Flur“ ist seit 06.09.2001 rechtskräftig. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich unter Berücksichtigung des Planwunschtermines gezeigt, dass die Zahl der östlich der Planstraße E gelegenen Grundstücke reduziert und lediglich über eine verkürzte Planstraße erschlossen werden sollen. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung nach § 13 Baugesetzbuch.

6.2 Planziel

Durch die 1. vereinfachte Änderung soll die wirtschaftliche Umsetzung des Bebauungsplanes und Nutzung der Grundstücke verbessert werden.

6.3 Grünordnung

Die Änderung hat keinen Einfluss auf die privaten und öffentlichen Grünflächen. Eine erneute Flächenbilanz ist nicht erforderlich.

6.4 Erschließung

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Planstraße E.

6.5 Flächennutzungsplan

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan.



7. Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Flur“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)

7.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Erdesbach in Verlängerung der Gemeindestraße „Mühlweg“ und ist über eine historische Brücke über die Bahnlinie zu erreichen. Die Standsicherheit dieser Brücke wurde bereits vor Beginn der Bauleitplanung überprüft.

Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet und im Westen verläuft die Bahntrasse in einem Einschnitt. Die Bahntrasse ist nicht mehr in Betrieb und wird für Freizeit Zwecke mit Draisinen befahren. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 220 m in Nord/Süd- Richtung und ca. 120 m in Ost/West-Richtung. Das Gelände steigt von West nach Ost mit einer mittleren Neigung von 8 - 10 %. Der höchste Punkt liegt bei 213 m über NN (Ostrand) und der tiefste Punkt bei 201 m über NN (Nordrand).

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

7.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Flur“ umfaßt ein ca. 2,7 ha großes Gebiet, das zur Zeit als Grün- und Ackerfläche genutzt wird. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1405/10, 1418, 1435, 1436, 1437/2, 1438, 1439, 1440, 1445 und die Flurstücke Nr. 1420, 1430 und 1448 teilweise der Gemarkung Erdesbach. Die Flächen sind zum größten Teil in privatem Besitz. Nur ca. 12 % der Flächen gehören der Ortsgemeinde (Wegeflächen).

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.



7.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenglan weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus.

7.4 Planungsziele

Die Ortsgemeinde Erdesbach beabsichtigt mit der Ausweisung des Neubaugebietes „Auf dem Flur“, die Deckung des kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs. Die Erschließungsanlagen sind so angelegt, dass eine bedarfsgerechte, abschnittsweise Bebauung ermöglicht wird. Auf einer Fläche von ca. 26.800 m² sind ca. 27 Bauplätze mit einer mittleren Größe von ca. 700 m² vorgesehen.

7.5 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung am „Mühlweg“ ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Zugelassen werden hauptsächlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe. Alle weiteren Nutzungen nach BauNVO sind unzulässig, um den vorhandenen Gebietscharakter der Nachbarbebauung zu wahren. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die max. Draufhöhe soll 6,75 m nicht überschreiten. Die Bezugspunkte sind in den bauplanerischen Festsetzungen genauer bestimmt.

Im Rahmen der max. Draufhöhe sind 1 - 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Zur Sicherung der Bauleitplanung ist eine Teilung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde zulässig. Durch diese Festsetzung sowie die Festsetzung der max. Zahl der Wohnungen je Grundstück und die Mindestgrundstücksgröße will die Gemeinde die beabsichtigte städtebauliche Struktur nachhaltig sichern.



7.6 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt in Verlängerung der Gemeindestraße „Mühlweg“ durch den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges als Anliegerstraße (Planstraße B). Lage- und höhenmäßig werden nur geringfügige Anpassungen vorgenommen. Durch die Planstraße A wird die Möglichkeit offengehalten, das Plangebiet in nördlicher Richtung zu erweitern und die Stichstraßen D, E sowie der Weg A eröffnen die Perspektive einer abschnittswisen Erschließung. Die Straßen sind in Breiten von 5,0, 6,5 und 8,0 m entsprechend ihrer Funktion vorgesehen. Der Ausbau soll im Mischungsprinzip erfolgen. Es ist geplant, die Verkehrsfläche mit Asphalt in einer Breite von 4,5 - 5,0 m herzustellen, einseitig ein 0,5 bis 1,0 m unbefestigter Mehrzweckstreifen zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und einseitig ein 1,5 - 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen für Regenwasserableitung, Begrünung, Bepflanzung und ruhender Verkehr anzuordnen.

Weitere Details können den Planunterlagen entnommen werden.

7.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungstrassen innerhalb der angrenzenden Gemeindestraße „Mühlweg“ sind geeignet, das geplante Baugebiet mit Strom und Wasser zu versorgen.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann im Freispiegelgefälle bis zur Bahnbrücke abgeleitet werden. Von dort aus ist eine Pumpstation und Druckleitung zur vorhandenen Mischwasserkanalisation im „Mühlweg“ geplant, um den Einschnitt der Bahntrasse zu queren.

Durch die Bereitstellung von Flächen entlang der Wege und Straßen und am Rand des Plangebietes wird die Möglichkeit geschaffen, das Außengebietswasser und das Niederschlagswasser oberflächennah abzuleiten und zentralen Regenwasserspeicher-, Sicker- und Verdunstungsflächen zuzuführen. Ein großflächiger Notüberlauf über Bankette, Randstreifen und Böschungen zum nahegelegenen Bahngraben ist vorgesehen. Desweiteren wird ein vorhandener Rohrdurchlass zur Notentwässerung genutzt. Eine entsprechende Erlaubnis wurde bereits bei der Kreisverwaltung Kusel beantragt.

Weiterhin sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen, die der Versickerung, Speicherung, Nutzung, Verdunstung und zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen.



Im einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und Kombinationen von Rigolen und Mehrzweckrohren sowie Zisternen und Brauchwassernutzung.

7.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 26.800 m², die sich wie folgt verteilen

Verkehrsflächen	:	ca.	4.400 m ²	(16,4 %)
Grün-, Mulden-, Gräben- und Wasserflächen	:	ca.	3.900 m ²	(14,6 %)
Wohnbauflächen	:	ca.	<u>18.500 m²</u>	<u>(69,0 %)</u>
		ca.	26.800 m ²	(100,0 %)

Im allgemeinen Wohngebiet entstehen insgesamt ca. 27 Bauplätze mit einer mittleren Größe von ca. 700 m².

Ersatz- und Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

Parzelle	Parzellengröße	benötigte Fläche
1450	ca. 9480 m ²	ca. 1900 m ²
1411	ca. 2180 m ²	ca. 2180 m ²
1409	ca. 1910 m ²	ca. 1910 m ²
157	ca. 11616 m ²	ca. 11.616 m ²
		ca. 17.606 m ² Gesamtfläche

7.9 Grünordnung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Zuge des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses, zur Wasserrückhaltung bzw. durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Auch die geplanten Neupflanzungen von Hochstämmen auf öffentlichen und privaten Flächen mit weiteren Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Gartenflächen und dem Straßenraum tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die neuen Siedlungsstrukturen und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

Neben den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch auf 4 weiteren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (s. Übersichtsplan).

Weitere Details können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden

7.10 Kostenschätzung/Kostenteilung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 1,2Mio. DM geschätzt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden von der Ortsgemeinde Erdesbach und der Verbandsgemeinde bzw. den Verbandsgemeindewerken Altenglan in den kommenden Haushalten bereitgestellt. Die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu 40 % den Erschließungsanlagen und zu 60 % den Baugrundstücken zuzuordnen (s. hierzu landespflegerische Festsetzungen). Die Ortsgemeinde Erdesbach wird eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erlassen.

7.11 Planverwirklichung

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



7.12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV90) (BGBl. Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBL. S. 365 BS 213-1)
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LpflG)
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBL. S. 280)

Anlage D1

Bebauungsplan

„Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung

in der
Ortsgemeinde Erdesbach
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan „Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Empfehlungen und Hinweise -
- Landespflegerische Festsetzungen -
 - Begründung -

Bestandsdaten

- Planungsdaten -



8. Bestandsdaten

Lage	: östl. Ortsrand
Verkehrsanbindung	: Gemeindestraße „Mühlweg“
Geltungsbereich	: Flurstücke Nr. 1405/10, 1418, 1435, 1436, 1437/2, 1438, 1439, 1440, 1445, und die Flurstücke Nr. 1420, 1430 und 1448 teilweise
Nutzung	: Grün-, Ackerfläche, Streuobstwiese
Ausdehnung	: Nord-Süd ca. 220 m Ost-West ca. 120 m
Gesamtfläche	: ca. 2,7 ha
Höhenlage	: von 201 m ü.N.N. (Nord-Rand) bis 213 m ü.N.N. (Ost-Rand)
Falllinien	: von Ost nach West
Geländeneigung	: 8 - 10 %
Versorgung	: Ring- und Stichsystem mit Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des „Mühlweges“
Entsorgung	: Mischwasserkanalisation im Bereich des „Mühlweges“

Anlage D2

Bebauungsplan

„Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung

in der
Ortsgemeinde Erdesbach
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan „Auf dem Flur“ 2. vereinfachte Änderung -
 - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
 - Empfehlungen und Hinweise -
 - Landespflegerische Festsetzungen -
 - Begründung -
 - Bestandsdaten -

Planungsdaten



9. Planungsdaten

Bauliche Nutzung	: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vollgeschosse	: II mit Höhenbegrenzung
Grundflächenzahl	: 0,3
Geschoßflächenzahl	: 0,6
Bauweise	: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser
Verkehrerschließung	: Ringerschließung und Stichstraßen
Straßenbreiten	: 5,0 m, 6,5 m und 8,0 m
Ausbau	: Mischungsprinzip
Querschnitt	: 4,5 m - 5,0 m Asphalt 0,5 m - 1,0 m unbefestigter Mehrzweckstreifen zur Aufnahme der Versorgungsleitungen (Kabeltrassen) 1,5 m - 2,5 m Mehrzweckstreifen für Regenwasserableitung, Begrünung und Bepflanzung
Längsneigung	: 3 - 10 %
Querneigung	: Einseitgefälle 2,5 %
Verkehrsfläche (befestigt)	: ca. 4.400 m ²
Bauplätze	: ca. 27 St.
Bauabschnitte	: 2 - 3, je nach Bedarf
Baufläche	: ca. 18.500 m ²
Mittlere Bauplatzgröße	: ca. 700 m ²
Versorgung	: Ringsystem im Bereich der Planstraßen „A“, „B“ und „C“ und Stichsystem im Bereich der Planstraße „D“ und „E“ mit Anbindung an die angrenzende Gemeindestraße „Mühlweg“ Draisinenbahnkreuzung
Entsorgung	: Schmutzwasserkanal im Freispiegelgefälle bis Brücke, Druckleitung unter der Draisinenbahn Regenwasserbewirtschaftung mit den Komponenten: Mulden-, Graben- und Rohrableitung, Rigolensysteme, zentrale und dezentrale offene Speicher- und Sickerflächen, Aufnahme der Außengebietswässer über Muldensysteme, großflächige Notentwässerung und Überlauf in das Grabensystem der Bahnanlage