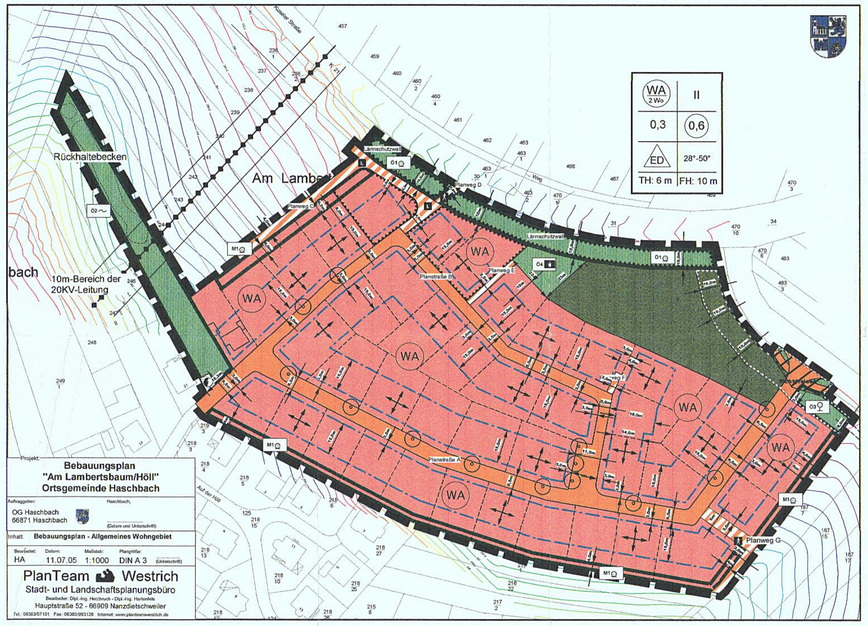
BEBAUUNGSPLAN "Am Lambertsbaum/Höll" DER OG HASCHBACH



PLANZEICHEN

1.0 Planzeichen (§9 BauGB)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§16 u. § 22 BauNVO)

2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
II	Anzahl der Vollgeschosse
0.3	Grundflächenzahl
0.6	Geschossflächenzahl
ED	Zulässige Hausformen: Nur Einzel- und Doppelhäuser
28°-50°	Zulässige Dachneigung
TH: 6 m	Zulässige Traufhöhe
FH: 10 m	Zulässige Firsthöhe

1.4 Grundstücksbauweise

Zulässige Firstrichtung

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

1.5 Verkehr

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfeld gemäß RAS-K-1 (keine Baum- und Strauchpflanzungen)

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20 KV-Leitung

Schutzstreifen (beidseitig 10m-Abstand)

Versorgungsfläche

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Ö1 — Ortsrandeingrünung und Lärmschutz

Ö2 — Flächen für Wasserwirtschaft und Innenbegrünung

Ö3 — Flächen für die Ortsrandeingrünung

Ö4 — Flächen für den Kinderspielplatz

1.8 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen

Ö1, Ö2, Ö3, M1 — Bezeichnung der Flächen für die Durchführung von Maßnahmen

M1 — Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Anzupflanzender Baum

1.10 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen (Bepflanzter Lärmschutzwall: für Gebäude mit geöffneter Bebauung, die Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 und DIN 4109 einzubauen)

1.12 Sonstige Planzeichen mit Festsetzungscharakter

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze

995/37 Flurstücksnummer

15 Maßangabe in Meter

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl.I, S.2141)

2.0 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl.I, S.466)

3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58)

4.0 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März 1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.August 1997 (BGBl.I, S.2081)

5.0 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (BauO) in der Fassung vom 1.April 1995 (GVBl. 1Nr.41, S.79)

6.0 Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) in der seit 1.Mai 1987 geltenden Fassung

HINWEISE

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen werden. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Hofbefestigungen, Garagenzufahrten, Stellplätze, Garagen, Art der Befestigung, die befplanten Flächen und die jeweilige Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

2. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

3. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.

4. Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

5. Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

6. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

7. Die Rückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, das ein Leerlaufen sichergestellt und bei Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht.

8. Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsanlage aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

9. Gegen den Bauastrich der Kreisstraße K 21 und K 69 können keinerlei Forderungen hinsichtlich auftretender immissionen -insbesondere Lärm- gestellt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeinen Wohngebiet gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB:
Als Ausnahmen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

Im Baugebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO werden maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straße in der Mitte der jeweilig der Straße zugewandten Gebäudefront festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.
Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind:
Traufhöhe straßenseitig: 6m
Firsthöhe: 10m

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

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung baulicher Anlagen ist gemäß Darstellung im Plantreil nur zulässig entweder parallel oder senkrecht zu der dem Grundstück erschließenden Straße. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken kann die für die Stellung der baulichen Anlage maßgebliche Straße frei gewählt werden. Ausnahmen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Anbauten (Nebentraufe) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12,14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze müssen dabei die hinteren Baugrenze bzw. Baugrenzen nicht überschreiten (Unzulässigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich). Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,50 Meter zurückgesetzt sein (Freihalten von Stauraum).

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie aufgrund der Bauleitplanung gebaut werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

1.7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 und Nr.20 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 5 m³ Oberflächenwasser je 100 m² angefangener versiegelter Fläche (mittels Zisternen, Teichanlagen o.ä.) zurückzuhalten oder zu verdunsten.

1.8 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Ö1, Ö2, Ö3, Ö4: Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, BauGB)

Fläche Ö 1 (Zweckbestimmung Lärmschutz und Eingrünung):
Auf diesen Flächen ist ein Lärmschutzwall (Kronenhöhe 3m) anzulegen und zu mindestens 70% mit Feldgehölzen dauerhaft zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Ränder der Gehölzflächen sind als Säume zu entwickeln (max. 2malige Mahd pro Jahr).
Fläche Ö 2 (Zweckbestimmung Rückhaltung):
Auf diesen Flächen ist ein Rückhaltebecken (Erdbauweise) sowie extensives Grünland (max. 1-2schürige Mahd/Jahr mit Abtransport des Mahdgutes) anzulegen. Die Böschungs- und Randbereiche des Beckens sind mit standortgerechten Sträuchern punktuell zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
Fläche Ö 3 (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung):
Auf diesen Flächen sind Feldgehölze und Überhältern dauerhaft aufzubauen über die punktuelle Anpflanzung von Bäumen 2.Ordnung sowie einheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste). Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren.
Im Bereich der Sichtdreiecks wird festgesetzt, dass jede Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen) über 80cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, auszuschließen ist. Die betroffenen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln (max. 2malige Mahd pro Jahr). Vorhandene Gehölze sind zu beseitigen.
Fläche Ö 4 (Zweckbestimmung Spielplatz):
Auf dieser Fläche ist ein naturnaher Spielplatz zu errichten. Die Begrünung des Geländes hat mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu erfolgen (siehe Pflanzliste).
Fläche M 1:
Auf diesen Flächen sind zweireihige Feldgehölze mit Überhältern dauerhaft aufzubauen über die punktuelle Anpflanzung von Bäumen 2.Ordnung sowie einheimischen Sträuchen (siehe Pflanzliste).
Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren. Die Ränder der Gehölzstreifen sind als Säume zu entwickeln (max. 2malige Mahd pro Jahr).

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Anlagen auf Bauflächen:
Schallschutzfenster -> Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - einzubauen.
Anlagen auf Grünflächen:
Lärmschutzwall -> Auf diesen Flächen ist ein Lärmschutzwall (Breite 10m; Kronenhöhe 3m) anzulegen.

1.11 Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pflanzgröße und Pflanzdichte:
Straßenbäume sind als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume (Überhälter) sind als Heister in einer Pflanzstärke von mindestens 125-150 cm zu verwenden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm zu pflanzen. Bei der Anlage mehreiniger Gehölzbrecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten im Bebauungsplan kann bis zu 5m abgewichen werden.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstiger Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstiger Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftlichen Gründen während des Baubetriebes gemäß DIN 18 920 zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

1.13 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr. 19 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen dürfen nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr abzustimmen.

1.14 Kostenerstattung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen dienen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geplanten Maßnahmen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmen auf den Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, sind gem. §9 Abs. 1a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB den Baugrundstücken zugeordnet. Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenanteilen öffentlich und privat wie folgt: 31 % öffentlicher Eingriff (Erschließungsmaßnahmen) und 69 % private Flächen (überbaubare Grundstücksfläche). Die Gemeinde Haschbach legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anteilig und auf Kosten der Bauwerber - an. Die ersatzlosigfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugewiesenen Grundstücke verteilt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachformen und Dachneigungen:
Unzulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer. Die zulässige Dachneigung darf 28° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen wird keine Dachneigung und keine Dachform festgesetzt.
Dacheindeckung:
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbtönen zulässig. Daneben sind Solaranlagen auf Dächern zulässig.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten und Einschnitte wie z.B. Gauben oder Dachterrassen sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. In der Addition darf die Gesamtbreite der Aufbauten und Einschnitte nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.
Außenwände:
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche sowie unglasierte Klinker, Natursteine und Holzverkleidungen zulässig. Glänzende Materialien sind generell verboten.
Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur am Ort der gewerblichen Leistung zulässig. Blinkende, grell leuchtende oder sonst wie nach Art oder Anbringungsort temwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen und sonstige feste Einbauten

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzaun entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist als Einfriedung unzulässig.

2.3 Begrünung der Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Private Freiflächen:
Die Grundstücke sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder Obstbaumstämme, aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen.
Pflanzenauswahl:
Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und für die öffentlichen Grünflächen sind artstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Listen zu wählen.

2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

2.5 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB sowie § 88 Abs. 1 Nr.7 LBauO)

Für alle festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet dient die folgende Pflanzliste als Orientierung:

Für die Vorgarten- und Straßenbäume:
Acer platanoides Spitzahorn
Aesculus hippocastanum - Gemeine Rosskastanie
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Tilia cordata Winterlinde
Hochstammobstbäume, Hochstamm, 3xv., mind. 12-14cm, m.B.
Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Straßenbereich im Laufe von 7-10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Metern aufgeastet werden können (Lichtraumprofil).
Bei der Bepflanzung einzelner Straßenzüge sollte nur jeweils eine Art zur Verwendung kommen.

Für den Bauhof von Feldgehölzen, Straucharten und Hecken ist auf folgende Arten zurückzugreifen:
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel; Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß; Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster; Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche; Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus catharticus - Gemeiner Kreuzdorn; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Eberesche; Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen,150-200cm Höhe

Für die Anlage von Obstbäume können u.a. folgende alte Streuobtsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., Std/ 10-12, Stammhöhe von mindestens 1,6 m ist zu erreichen) verwendet werden:

Äpfel
Bäumerlicher Renette (Herbstapfel); Geheimrat Oldenburg; Goldparmäne (Winterapfel); Kikrapfel (Sommerapfel); Landsberger Renette; (Winterapfel); Rote Sternerenette (Herbst/Winterapfel); Roter von Boskoop
Birnen
Gute Grafe (Sommerbirne); Gellerts Butterbirne (Herbstbirne); Köstliche von Charneu (Herbstbbirne); Pastorenbirne (Winterbirne);
Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten
Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger Riesenkirsche; Scheiders Späte Knorpelkirsche; Bühler Frühzwetschge; Deutsche Hauszwetschge;
Mirabelle von Nancy; Simenquitte 'Champion'; Apfelquitte 'Konstantinopeler'

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erforderlichkeit für die Aufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

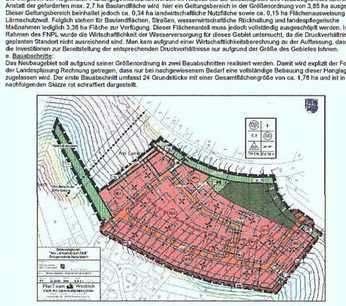
Die Ortsgemeinde Haschbach ist mit 403 ha Gemarkungsfläche und ca. 740 Einwohnern eine der größeren Gemeinden innerhalb des Verbandsgemeindebereiches von Kusel.
Die Ortsgemeinde Haschbach hat in der jüngeren Vergangenheit bereits einige Anstrengungen unternommen, zur Deckung des Wohnbedarfs gerade für jungere Familien; u.a. durch Neubaumaßnahmen mittels der Ausweisung von Wohn-Baugebieten beizutragen. Nachdem das Baulandpotential in der Ortslage, den vorhandenen Neubaugebieten und in den zulässt ausgewiesenen Neubaugebieten „Höll, Erweiterung I" und „Südwest-Erweiterung II" erschöpft sind, besteht für die Ortsgemeinde die Notwendigkeit, im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung neue Bauflächen auszuweisen.
Auch nach den Angaben des am 30.03.2004 durchgeführten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel ist ein Bedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde nachgewiesen.
Der Bebauungsplan stellt insofern das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Abwägung planungsrechtlicher Belange sicherzustellen.

2. Geltungsbereich Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)

Das Plangebiet mit einer Fläche von 3,85 ha schließt an ein bestehendes Baugebiet nordöstlich der vorhandenen Ortslage an. Mit der Planung soll in diesem Bereich der Ortsrandlage eine Weiterentwicklung der begonnenen Bebauung hangaufwärts in östliche Richtung betrieben werden.
Es lässt sich grob umgrenzen:
Im Süden durch vorhandene Bebauung; im Westen durch eine 20 KV-Leitung sowie den Ortsfriedhof; im Norden durch die Kreisstraße K 21; im Nordosten durch die Kreisstraße K 69; im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt.
Parzellenscharf: 226, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233/3, 233/5, 245, 484/6
Teilflächen: 233/6, 234/3, 236/1, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244

Das geplante Baugebiet ist in dem gerade fortgeschriebenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von rund 4,1 ha dargestellt. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan kommt es an zwei Stellen zu geringfügigen Abweichungen in Bezug zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dabei reduzieren sich die Planungsgebietsflächen auf eine Gesamtgröße von rauneinar 3,85 ha (einschließlich 0,34 ha landwirtschaftliche Fläche die unverändert in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen wird).
Die Abweichungen im Einzelnen von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes:
a. Anbau eines Lärmschutzwalles
Ein Lärmschutzgutachten hat den Bedarf eines Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße K 21 ersichtlich gemacht. Hierdurch ist die Einbeziehung von ca. 0,15 ha Landwirtschaftlicher Nutzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig geworden.
b. Anbindung des Neubaugebietes über die K 69
Im Rahmen des Trägerverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde von Seiten der Straßenbauverwaltung für die Anbindung des Neubaugebietes an die K 21 eine Linksabbiegespur gefordert. Um diesen zusätzlichen Kostenpunkt zu vermeiden erfolgt deshalb die Anbindung des Neubaugebietes über die K 69 (hier ist keine Linksabbiegespur erforderlich).
c. 20 KV-Leitung
Aufgrund der Problematik der Belastung durch Elektrosmog der von Stromleitungen ausgeht bleibt der Geltungsbereich des Bahnungsplanes weiter von der vorhandenen KV-Leitung weg im Vergleich zu der Darstellung im Flächennutzungsplan.
d. Versickerung der Baulaufbahnen
Die Vorgaben der Regionaler Planungsgemeinschaft werden im Hinblick auf die Gesamtgröße des Neubaugebietes überschritten. Anstatt der geforderten max. 2,7 ha Baulandfläche wird hier ein Geltungsbereich in der Größenordnung von 3,85 ha ausgewiesen. Dieser Geltungsbereich beinhaltet jedoch ca. 0,34 ha landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ca. 0,15 ha Flächenausweisung für den Lärmschutzwall (für Erstellung dieser Bauteilflächen, Straßen, wasserwirtschaftliche Rückhaltung und landespflegerische Maßnahmen lediglich 3,36 ha Fläche zur Verfügung. Dieser Flächenansatz muss jedoch vollständig ausgeschöpft werden. Im Rahmen des FNP, wurde die Wirtschaftlichkeit der Wasserversorgung für dieses Gebiet untersucht, die die Druckverhältnisse am geplanten Standort nicht ausreichend sind. Man kam aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu der Auffassung, dass sich die Investitionen zur Bereitstellung der entsprechenden Druckverhältnisse nur aufgrund der Größe des Gebietes lohnen.
e. Bauabschnitte
Das Neubaugebiet soll aufgrund seiner Größenordnung in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Damit wird explizit der Forderung der Landesplanung Rechnung getragen, dass nur bei nachgewiesenem Bedarf eine vollständige Bebauung dieser Hanglage zugelassen wird. Der erste Bauabschnitt umfasst 24 Grundstücke mit einer Gesamtflächengröße von ca. 1,78 ha und ist in der nachfolgenden Skizze rot schraffiert dargestellt.



Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Ziele der Raumordnung und der Landes- sowie Regionalplanung haben darüber Berücksichtigung gefunden.

Der Flächennutzungsplan weist darauf hin, dass sich die bearbeitbaren Wohnbauflächen gut an den bestehenden Siedlungskörper oberhalb des Neubaugebietes „Höll" angliedern. In der vorländlichen Bauleitplanung sind die Bereiche mit wertvollen Streuobstbestand von einer unmittelbaren Bebauung auszunehmen. Deshalb werden diese Bereiche aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes herausgenommen bzw. in diesen Bereichen die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen.
Die verkehrsmäßige Anbindung und die abwasserrechtliche Entsorgung des Gebietes ist problemlos zu realisieren.
Im Gegensatz hierzu ist für die Wasserversorgung (siehe oben) mit einem relativ hohen Aufwand (Zuführung über größere Strecken oder Installation einer Druckerhöhungsanlage; siehe gesonderten Kapitel) zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde die Gebietsabgrenzung bewusst über die Ortserlinerungsgröße des Bedarfsvorrates hinaus so gewählt, dass die zu erwartenden Investitionskosten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf eine entsprechende Anzahl künftiger Nutzer verteilt werden können.

3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich in Form von Grünlandbewirtschaftung mit zum Teil Streuobstbestanden (südöstlich, östlich und nordwestlich) genutzt. Des weiteren begrenzen die Kreisstraßen K 21 und K 69 den nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiet. Ein ausgebauter Feldwirtschaftsweg teilt das Plangebiet von der Kreisstraße K 21 kommend in Richtung Ortslage in einen West- und in einen Ostteil und verknüpft die Kreisstraße K 21 mit der Rammelbachstraße. Die vorgelegenen Gräben weisen eine feuchtigkeitsdominierte Vegetation auf.
Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Friedhofsanlage der Ortsgemeinde. Sie liegt jedoch nicht direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Städtebauliches Konzept sowie Planinhalte mit Festsetzungen

Städtebauliches Konzept
Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Das Plangebiet soll in funktionaler, gestalterischer und landespflegerischer Hinsicht in den bestehenden Siedlungskörper und in die Landschaft integriert werden.

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzeptes sind:
- Schaffung von Wohnbauflächen im ländlichen Raum in einer offenen Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil
- Angebot von Wohnraum insbesondere für Familien mit mittleren Grundstücksgrößen (durchschnittlich 630 m²)
- Anlage einer straßenorientierten Bebauung zwecks Stärkung eines geschlossenen Straßenraumes und kurzen Zufahrten und Wegen zu den Gebäuden und Garagen
- Entwicklung eines Verkehrskonzeptes im Hinblick auf eine hohe Durchlässigkeit des zukünftigen Wohnquartiers mit kurzen Wege- und Verbindungsbeziehungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsanbindungen
- Entwicklung eines Frei- und Grünflächenkonzeptes mit einem eher schroff ausgeprägten öffentlichen Straßenfreiraum von den Gebäuden und einem breiten, eher privat orientierten Gartenbereich auf dem rückwärtigen Grundstück
- Vorgaben von Höhenfestsetzungen um einen einheitlichen Gesamteindruck des Neubaugebietes zu gewährleisten

Planinhalte mit Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird das gesamte Baugebiet als WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Damit will die Ortsgemeinde vor allem dem Wohnbedarf für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nachkommen. Ergänzend zur Wohnnutzung können nicht störende gewerbliche Nutzungen und auch Betriebe des Beherbergungsgewerbe zugelassen werden, um eine vielfältige Nutzungsmischung zu fördern und der Bedeutung des Fremdenverkehrs in dieser Region gerecht zu werden.
Die Ortsgemeinde Haschbach ist in ihren Erscheinungsbild ein stark dörflich geprägtes Haufendorf. Dieser Charakter soll beibehalten werden.
Im ländlichen Raum ist es üblich, dass bei den Hausgrundstücken auch entsprechendes Umland zur Verfügung steht. Um jedoch den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen und darüber hinaus den dörflichen Charakter zu erhalten, wurde eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 630 m² im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung angestrebt.
Die Grundstückszuschnitte folgt grundsätzlich einem Raster von ca. 20m Grundstückstiefe auf ca. 30m Grundstückslänge (bei einzelnen Abweichungen). Dadurch wird gewährleistet, dass möglichst viele Straßenanlieger sich die Nutzung und die Kosten der Erschließungsanlagen teilen können.
Städtebauliches Ziel ist es, eine ein an den Straßenraum rückende Bebauungszone zur Ausbildung eines von den Gebäuden dominierten Straßenraumes und eine rückwärtige nicht überbaubare und großflächig zusammenhängende private Gartenzone zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Länge der Zufahrten zu den Gebäudestraßen minimiert werden, um dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden planerisch zu entsprechen. Die Baulinien erfahren dabei in der Regel eine Tiefe von 15 m, die zwingend erforderliche Vorgartenzone