

BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung in der Ortsgemeinde Oberstaufebach

Stand: Dezember 2001



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Oberstaufebach

Ingenieurbüro Martin
Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-98160
Fax: 06371-981616
Ingenieurbuero-Martin@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

- *Planteil Bebauungsplan* *Anlage 1*
- *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen* *Anlage 2*
- *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen* *Anlage 3*
- *Nachrichtliche Übernahmen* *Anlage 4*
- *Empfehlungen und Hinweise* *Anlage 5*
- *Landespflegerische Festsetzungen* *Anlage 6*
- *Begründung* *Anlage 7*

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet werden die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO zugelassen. Nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die max. First- und Traufhöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Die max. Trauf- und Firsthöhe wird von Oberkante Erdgeschoss bezogen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Unterkante Dachhaut, die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, wobei die OKF EG max. 0,5 m über Geländeoberkante, gemessen in der Grundstücksmittle, liegen darf.

Höchstgrenzen

Grundflächenzahl	: 0,4
Geschoßflächenzahl	: 0,8
max. Firsthöhe	: 10,0 m
max. Traufhöhe	: 7,0 m

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§22 Abs.2 BauNVO).

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Zu den Grundstücken ist jeweils nur eine Zufahrt von der Erschließungsstraße aus zulässig. Die maximale Breite soll 6m nicht überschreiten.

Die Verkehrsflächen umfassen Flächen verschiedener Zweckbestimmung wie: Fahrbahnen, Fußgängerbereiche, öffentliche Grünflächen zur Straßengestaltung.

Die bestehende bzw. auszubauende Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die neu zu errichtende Anliegerstraße ist als Mischverkehrsfläche herzustellen. Dabei ist auf eine niveaugleiche Trennung von Fahr- und Fußgängerkehr zu verzichten.

1.8 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1.14 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in Rohrleitungen zur Kläranlage abgeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser ist in offenen Mulden und Gräben zu sammeln und breitflächig über den 10 m-Uferstreifen zum Vorfluter „Reichenbach“ versickern zu lassen.

1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1.24 BauGB)

Bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen technischer und baulicher Art zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG dienen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass boden- und grundwasserverunreinigende Stoffe nicht ausgelaugt, ausgeschwemmt oder durch Auslaufen ins Erdreich gelangen können.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Stützmauern sind grundsätzlich zu vermeiden. In begründeten Einzelfällen kann eine Fußbefestigung bis max. 40 cm Höhe zugelassen werden.

Die Terrassierungsarbeiten sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken, max. 1,50 m.

Böschungen zu der Talauie können in geringfügigem Umfang zugelassen werden.

Im Bereich der L 367 ist eine Aufschüttung für einen bepflanzten Lärmschutzwall, max. 1,20 m, zugelassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

2.1 Dachformen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind nur Sattel- und Walmdächer. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m² sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 45° auszuführen.

2.3 Dachaufbauten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

2.4 Dacheindeckung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Weiche Bedeckungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig.

Solardächer sind zugelassen.

2.5 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt. Fassadenbegrünungen sind erwünscht (siehe Liste 5 der grünordnerischen Maßnahmen).

2.6 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Sind als Hecken oder begrünte Zäune auszuführen. Straßenseitig darf ihre max. Höhe 40 cm über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände.

Von Einfriedungen in Form von Nadelhölzern ist abzusehen. Werden Stützmauern notwendig, so gelten die Festsetzungen in Punkt 1.10.

2.7 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)

Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Überörtliche Verkehrswege

Die Umbaumaßnahmen an der L 367 im Bereich des südlichen Ortseinganges sind zeichnerisch in den Plan übernommen. Der Ausbau sieht u.a. einen Verkehrskreisel mit Anbindung an das geplante Mischgebiet vor. Die Einmündungs- und Führungsänderung des geplanten Erschließungsastes zum Birkenhof wurde im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt Kaiserslautern abgestimmt und entsprechend zeichnerisch in den Plan übernommen. Die Regelung des Baurechts und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzgl. des o.g. Erschließungsastes erfolgt über die straßenbaurechtliche Planfeststellung.

3.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Ableitungssysteme für Niederschlagswasser im Baugebiet sind als offene Rinnen, Mulden oder Gräben auszuführen. Anfallendes Regen- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und breitflächig über den 10 m-Schutzstreifen zum Vorfluter „Reichenbach“ versickern zu lassen. Der in dem Baugebiet von der Landesstraße zu dem Reichenbach verlaufende Graben wird im Zuge der Baumaßnahme an die geplante Grundstücksgrenze mit einem Uferstreifen von je 5 m verlegt.

4. Empfehlungen und Hinweise

4.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sind zu beachten.

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

Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

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

4.2 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche gilt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Aufgrund hoch anstehenden Grundwassers wird die Ausbildung wasserdichter Wannen, insbesondere bei Unterkellerungen, empfohlen.

5. Landespflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerische Maßnahmen

Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Au“ (siehe Punkt 1.8).

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

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- 5.1.1** Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- 5.1.2** Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche östlich des Reichenbaches (private Grünfläche) ist zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes (Breite 10 m) zwischen bestehendem Gehölzsaum und Mischgebiet vorgesehen. Geeignete Arten für eine Initialpflanzung zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes: siehe **Liste 1**. Zur Pflege der Fläche ist eine turnusmäßige Mahd alle 3 bis 5 Jahre vorzusehen.
- 5.1.3** Der im Untersuchungsgebiet verlaufende offene Graben (u. a. Straßenentwässerung) mit Feuchtvegetation muss aus Gründen der Grundstücksaufteilung an die ca. 10 m nordwestlich verlaufende Grundstücksgrenze verlegt werden. Hier ist ein Uferstreifen von je 5 m zu beiden Seiten vorzusehen, der der Entwicklung von Feuchtvegetation vorbehalten ist und alle 3 Jahre gemäht wird. Die Überfahrt über den Graben ist durch ein Brückenbauwerk, keinesfalls durch eine Verrohrung, zu gewährleisten. Der Querschnitt des Grabens darf durch das Bauwerk nicht eingeengt werden.
- 5.1.4** Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und breitflächig über den 10 m-Uferstreifen zum Reichenbach versickern zu lassen.

Maßnahmen auf den Ersatzflächen

- 5.1.5** Der noch über die o.g. Maßnahmen hinaus benötigte Ausgleich wird durch die Extensivierung von 0,16 ha Grünland auf Ersatzfläche 2 (Grundstück 1325/2) nördlich von Oberstaufebach erbracht. Die Fläche ist durch eine einmalige Mahd/ Jahr offenzuhalten; es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche.
- 5.1.6** Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Ersatzfläche 1, ca. 0,33 ha) nördlich des geplanten Mischgebietes und westlich des Reichenbaches (öffentliche Grünfläche) ist mit Gehölzgruppen zu bepflanzen, geeignete Arten: siehe **Liste 4**, um auf diese Weise die Biotopvielfalt zu erhöhen und ein Mosaik aus Grasland und Gehölzen zu schaffen. Durch die turnusmäßige Mahd der nicht mit Gehölzen beplanten Flächen (alle 2 Jahre) soll die Entwicklung flächiger Gehölzbestände verhindert werden. Bei der Pflanzung der Gehölze auf Flurstück 1208 ist auf einen ausreichenden Abstand von der 0,4-kV-Freileitung der Pfalzwerke zu achten.
- 5.1.7** Die an der „Heidenburg“ gelegene Ersatzfläche 3 (öffentliche Grünfläche) wird auf 2.200 m² als Waldmantel entwickelt. In Frage kommende Arten sind der **Liste 6** zu entnehmen.

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

- 5.2.1** Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen und zu pflegen. Geeignete Arten: siehe **Liste 2**.
- 5.2.2** Die Fläche zur L 367 hin ist zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern um das Mischgebiet vorgesehen. Geeignete Arten: siehe **Liste 3**. Die Bepflanzung wird vom Träger der Planung vorgenommen, die Pflege obliegt den Grundstückseignern.

5.2.3 Mindestens 30 % der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, wobei davon mindestens 50 % mit Gehölzen bepflanzt werden sollen. Geeignete Arten: siehe **Liste 3**. Diese Maßnahme kann mit den beiden vorgenannten kombiniert werden.

5.2.4 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sollen in der nächsten auf den Abschluss der Erdarbeiten folgenden Pflanzperiode bepflanzt werden.

5.3 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 70 v. H. den Baugrundstücken zugeordnet.

30 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.

GRÜNORDNERISCHE LISTE

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Liste 1: Initialpflanzung für einen Hochstaudensaum

Mädesüß	Filipendula ulmaria
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Iris	Iris pseudacorus
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea

Liste 2: Geeignete Arten zur Parkplatzgestaltung

Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Rotdorn	Crataegus laevigata

Liste 3: Gehölze zur Bepflanzung von Grünflächen (g = großer Baum)

Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus silvatica</i> (g)
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (g)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> (g)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (g)
Sandbirke	<i>Betula pendula</i> (g)
Hochstämmige Obstbäume	Prunus- und Malus-Sorten (private Grünfläche)
Walnuss	<i>Juglans regia</i> (g)

Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Obstsorten	Prunus- und Malussorten
Beerensträucher	Rubus- und Ribes-Arten
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

Liste 4: Geeignete Arten zur Bepflanzung von Bachsäumen

Schwarzperle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Liste 5: Geeignete Arten zur Fassadenbegrünung (S = Selbstklimmer)

Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> „Engelmanii“ (S)
	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> „Veitchii“ (S)
Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> „Radicans“ (S)
Efeu	<i>Hedera helix</i> (S)
Immergrüne Heckenkirsche	<i>Lonicera henryi</i>
Glycinie	<i>Wisteria sinensis</i>

Liste 6: Arten zur Aufforstung eines Waldes mit Waldmantel

Bäume

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eiche	<i>Quercus petraea</i> und <i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i> (g)
Sandbirke	<i>Betula pendula</i> (g)

Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Teil C

6. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Planungsanlass

Für das Plangebiet besteht seit ca. drei Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes als Art der baulichen Nutzung. Trotz Bemühungen seitens der Gemeinde konnten für diesen Bereich keine Interessenten gefunden werden. Daher ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet beabsichtigt.

Ein Mischgebiet wirkt den zunehmend als negativ empfundenen Folgen einseitiger Gebietsnutzung entgegen, führt nicht zu einer Entleerung der Baugebiete am Tage oder in den Abendstunden und stellt auch eine bessere Auslastung der vorhandenen (aufwendigen) Infrastruktureinrichtungen sicher.

Durch die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplanes „In der Au“ kann kurzfristig der brachliegenden Fläche eine Nutzung zugeführt und der Ortseingangsbereich gestaltet werden. Darüberhinaus ist für die geplante Renaturierung des Oberhauser Grabens ein entsprechendes Nutzungskonzept sowie eine Regelung der Anbindung des Mischgebietes an die L 367 aufgrund des Straßenausbaus der Landesstraße L 367 notwendig.

6.2 Allgemeines

Das schon vorprofilierte Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Oberstaufenbach. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Vorfluter „Reichenbach“. Im Nordwesten grenzt der Aussiedlerhof „Am Birkenhof“ an. Derzeit werden die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude von einem Busunternehmer als Busgaragen in Anspruch genommen. Östlich des Plangebiets verläuft die L 367. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 200 m in Nordwest-Südost-Richtung und zwischen ca. 35 m und 60 m in Nordost-Südwest-Richtung.

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

6.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Au“, 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung, umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1146 und 1150 der Gemarkung Oberstaufenbach und teilweise die Flurstücke 1145, 1147, 1148/1, 1149, 1152 und 1152/1 der Gemarkung Oberstaufenbach. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

6.4 Einfügung in die Gesamtplanung

In der derzeit gültigen 2. Änderung des einheitlichen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenglan, Ortsgemeinde Oberstaufenbach, ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Trotz der beabsichtigten Nutzungsänderung aufgrund des in 6.1 erläuterten Sachverhalts ist weiterhin die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Der Verbandsgemeinderat Altenglan hat beschlossen, die o.g. Fläche als gemischte Baufläche im einheitlichen Flächennutzungsplan auszuweisen. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, dass die 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplanes „In der Au“ aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB wird somit Rechnung getragen.

6.5 Planungsziele

Im Plangebiet soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung (südliche Ortslage – Mischgebiet) ein weiteres Mischgebiet entstehen. Im Mischgebiet werden die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 7 zugelassen. Nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO um einerseits den vorhandenen Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Nutzungen (Kunstschmiede und Busunternehmen) fügt sich das geplante Mischgebiet in die vorhandene Art der baulichen Nutzung optimal ein.

Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes potentielle Wohnbauflächen, die für die langfristige Siedlungsentwicklung Oberstaufenbachs herangezogen werden können. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird eine Zuordnung von Flächen (vorhandene Bebauung, geplantes Mischgebiet und potentielle Wohnbaufläche) erreicht, die zum Einen keine schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete zulässt, zum Anderen zur Deckung des langfristigen Wohnbaulandbedarfs in der Ortsgemeinde beiträgt.

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets in verkehrsgünstiger Lage (Ausbau der L 367 mit Anschluss an die L 369/L389 nach Kaiserslautern und künftig durch den Ausbau der L 369 nach Landstuhl/Ramstein-Miesenbach) sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen sowie die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben in der Umgebung sowie die Nahversorgung verbessert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Umlegung, Erschließung und Bebauung zu bilden.

6.6 Städtebauliche Konzeption

Im Mischgebiet werden zugelassen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zur Einbindung des Planbereiches in die angrenzenden gemischten Bauflächen wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 10,0 m, die Traufhöhe auf max. 7,0 m (bezogen auf OKF EG mit max. 0,5 m über Geländeoberkante, gemessen in der Grundstücksmitte) festgesetzt.

Die offene Bauweise soll Möglichkeiten intensiver Bepflanzung und weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers eröffnen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO werden auf das Notwendige beschränkt und regeln im Wesentlichen Dachform, Dachneigung, Außenwandflächen und Einfriedungen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Gebietsgestaltung zu regeln und werden als Teil der Satzung von der Ortsgemeinde beschlossen.

Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungsrechtliche, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen getroffen bzw. übernommen.

6.7 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen neuen Verkehrskreisel im Zuge des Ausbaus der L 367 am Südausgang der Ortsgemeinde Oberstaußenbach. Durch den Ausbau der Landesstraße mit Anschluss an die L 369 nach Landstuhl/Ramstein-Miesenbach wird eine Optimierung der verkehrlichen Infrastruktur erzielt. Die Fahrzeiten und der Fahrkomfort zwischen Oberstaußenbach, Kaiserslautern, Landstuhl und Autobahnkreuz Landstuhl werden deutlich verbessert.

Die innere Erschließung des Plangebiets wird durch eine Anliegerstraße (Planstraße) sichergestellt. Der Ausbau erfolgt im Mischungsprinzip. Die Bemessung der Verkehrsflächen ist für den Begegnungsfall Lkw/Pkw in einer Breite von 5,00 m bzw. für den Begegnungsfall Pkw/Pkw in einer Breite von 4,00 m ausgelegt. Auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr ist dabei zu verzichten.

Weitere Details können dem Planteil entnommen werden.

6.8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der angrenzenden Gemeindestraße „Birkenhofer Weg“ sind geeignet, das geplante Mischgebiet mit Strom und Wasser zu versorgen sowie das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Ausführungsart (Freispiegelgefälle, Druckleitung etc.) wird im Zuge der Ausführungsplanung festgestellt.

Des Weiteren werden in der 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Au“ wasserwirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden geplanten Graben im Zentrum des Plangebiets wird die Möglichkeit geschaffen, das Außengebietswasser und das Niederschlagswasser oberflächennah abzuleiten und dem Vorfluter „Reichenbach“ zuzuführen. Des Weiteren wird über den 10 m-Uferstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine breitflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Über o.g. wasserwirtschaftliche Maßnahmen wurde im Vorfeld die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz informiert.

6.9 Grünordnung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden durch die Übernahme des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit als Gewerbegebiet (GE) festgesetzter Art der baulichen Nutzung berücksichtigt (siehe Pkt. 5 Landespflegerische Festsetzungen).

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) und des damit u. a. einhergehenden geringeren Maßes der baulichen Nutzung/Flächenversiegelung (siehe nachstehende Flächenbilanz) werden geringere Eingriffe in Natur und Landschaft getätigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzgl. des im Geltungsbereich liegenden Erschließungsastes erfolgt über die straßenbaurechtliche Planfeststellung und ist nicht Bestandteil der über den Bebauungsplan geregelten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Des Weiteren ist eine fußläufige Anbindung entlang der Fl.-Nr. 1144 mit Anschluss an die L 367 geplant. Diese wird auf die vorhandene Trasse der Erschließungsstraße „Birkenhofer Weg“ verlegt, wodurch es zu einer Flächenentsiegelung kommt.

	Flächenbilanzierung (Geltungsbereich 0,85 ha)			Flächenbilanzierung (Geltungsbereich 1,01 ha)		
	Bebauungsplan „In der Au“, Stand: April 1998			Bebauungsplan „In der Au“, 1. Änderungs- und Erweiterungsplanung, Stand: Dezember 2001		
	Fläche [ha] gesamt	%-Anteil des Geltungs- bereiches	Verkehrs- und Ver- siegelte Fläche [ha] bei max. Aus- nutzung der GRZ	Fläche [ha] gesamt	%-Anteil des Geltungs- bereiches	Verkehrs- und ver- siegelte Fläche [ha] bei max. Aus- nutzung der GRZ
GE	~ 0,45 ha	~ 52,9 %	~ 0,23 ha	-	-	-
MI	-	-	-	~ 0,42 ha	~ 41,6 %	~ 0,17 ha
Verkehrsfläche ¹	~ 0,02 ha	~ 2,4 %	~ 0,02 ha	~ 0,05 ha	~ 4,95 %	~ 0,05 ha
Parkfläche ²	-	-	-	~ 0,02 ha	~ 2,0 %	~ 0,02 ha
Verkehrsfläche ³				~ 0,05 ha	~ 4,95 %	~ 0,05 ha
Weg ⁴				~ 0,01 ha	~ 1,0 %	~ 0,01 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von N+L	~ 0,24 ha	~ 28,2 %	-	~ 0,24 ha	~ 23,75 %	-
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	~ 0,14 ha	~ 16,5 %	-	~ 0,21 ha	~ 20,75 %	-
Öffentliche Grünfläche	-	-	-	~ 0,01 ha	~ 1,0 %	-
Versiegelte Fläche [ha] gesamt (bei max. GRZ inkl. Verkehrs- fläche)	~ 0,25 ha ≙ 29,4 % des Geltungsbereiches			~ 0,24 ha ≙ 23,8 % des Geltungsbereiches		

¹ Für Eingriffs- und Ausgleichsregelung relevante Verkehrsfläche

² Ebenda

³ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung über straßenbaurechtliche Planfeststellung zum Ausbau der L 367 (Erschließungsast zum Birkenhof)

⁴ Ebenda

6.10 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Durch die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen getroffenen wasserrechtlichen Gesamtkonzeption kommt es durch das Baugebiet zu keiner Abflussverschärfung, sodass auf wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 61 und 62 LWG Rheinland-Pfalz verzichtet werden kann.

6.11 Planverwirklichung

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

6.12 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)
Verkündungsstand: 2. September 1997, Rechtsstand: 1. Januar 1998
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. Seite 280)*