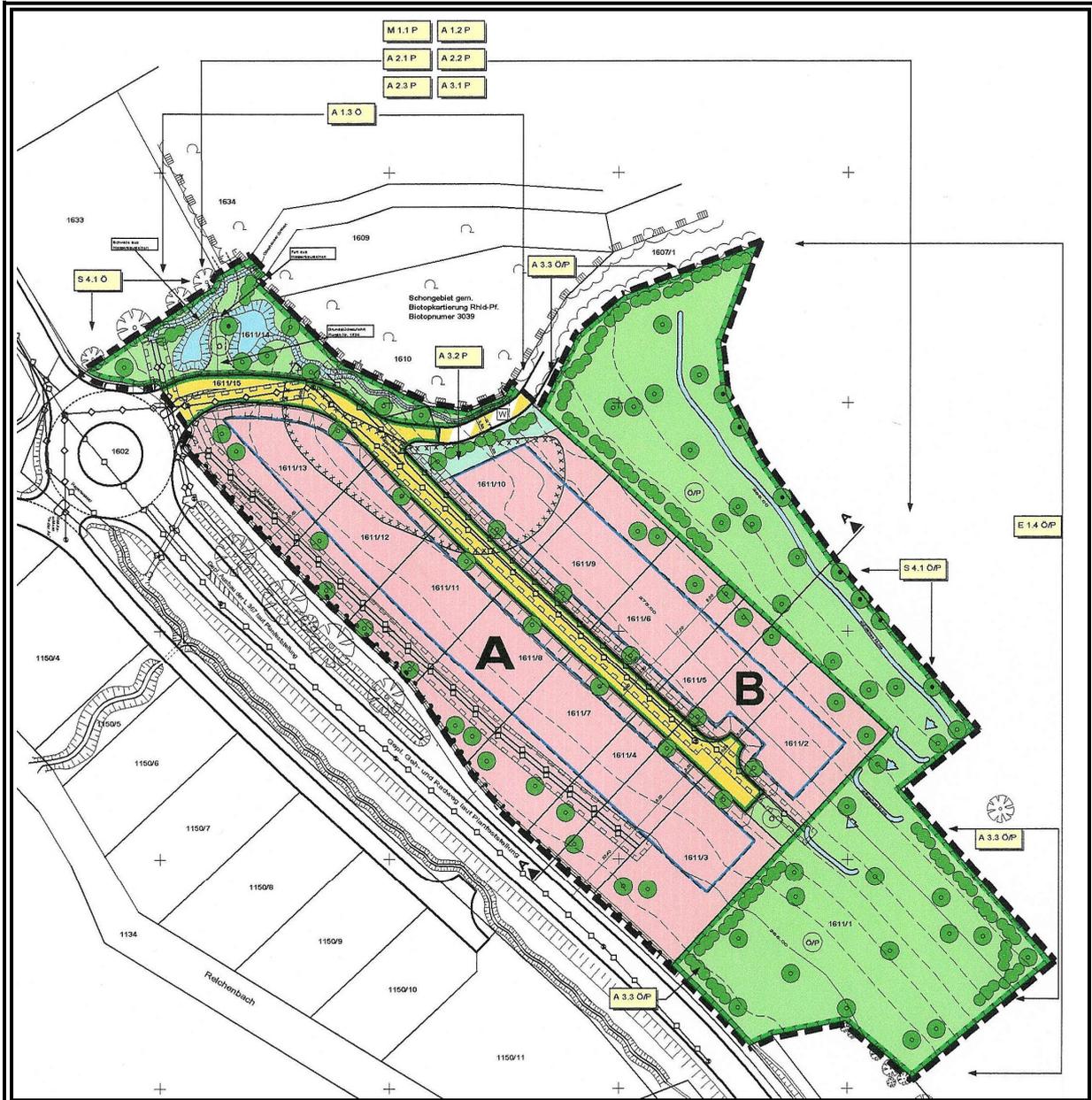


# BEBAUUNGSPLAN

„Am Oberhauser Berg“  
in der Ortsgemeinde Oberstaufenbach, Verbandsgemeinde Altenglan

Stand: 11. Dezember 2003



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Oberstaufenbach

Ingenieurbüro Martin  
Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin  
Am Stutzenwald 25  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Tel.: 06371-98160  
Fax: 06371-981616  
Info@ingenieurbuero-Martin.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Niendorf

Bebauungsplan  
„Am Oberhauser Berg“  
in der Ortsgemeinde Oberstaufenbach, Verbandsgemeinde Altenglan

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A

§ Planteil Bebauungsplan \_\_\_\_\_Anlage A

Teil B

§ Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B1

§ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B2

§ Landespflegerische Festsetzungen \_\_\_\_\_ Anlage B3

§ Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Anlage B4

Teil C

§ Begründung \_\_\_\_\_ Anlage C

Teil D

§ Teilungsgenehmigung \_\_\_\_\_ Anlage D

Teil E

§ Bestands- und Konfliktplan \_\_\_\_\_ Anlage E1

§ Landespflegerischer Maßnahmenplan \_\_\_\_\_ Anlage E2

§ Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag \_\_\_\_\_ Anlage E3

§ Geltungsbereich \_\_\_\_\_ Anlage E4

§ Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“

Geländeschnitt A-A „Straßenprofil“ – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe) \_\_\_\_\_ Anlage E5

§ Bestandsdaten \_\_\_\_\_ Anlage E6

§ Planungsdaten \_\_\_\_\_ Anlage E7

# Anlage A1

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der

Ortsgemeinde Oberstaufenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

## Planteil Bebauungsplan

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
    - Begründung -
    - Teilungsgenehmigung -
  - Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

# Anlage B1

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
    - Begründung -
    - Teilungsgenehmigung -
    - Bestands- und Konfliktplan -
  - Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ – Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

## Teil B

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, max. Traufhöhe für die straßenzugewandte Gebäudeseite und über die max. Wandhöhe für die straßenabgewandte Gebäudeseite festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Unterkante Dachhaut. Bezugspunkt der max. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der jeweiligen Gebäudemitte/Straßenachse (Oberkante Erschließungsstraße).

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte.

Nutzungsschablone	Höchstmaße	
	A	B
Grundflächenzahl	0,4	
Geschoßflächenzahl	0,8	
Max. Traufhöhe Straßenseite	Bergseitig: 4,00 m	Talseitig: 7,00 m
Max. Wandhöhe Rückwärtige Gebäudewand	Talseitig: 6,50 m	Bergseitig: 3,50 m

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs.3 BauNVO) mit Ausnahme von den in Pkt. 1.7 genannten Nebenanlagen.

### 1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Einhaltung der Mindestgröße ist bei Grundstücksteilung zwingend.

### 1.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch auf dem Bereich zwischen Landesstraße und unterer Baugrenze im Bereich A unzulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> gem. § 62 Abs.1 Nr. 1a LBauO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig, jedoch auf dem Bereich zwischen Landesstraße und unterer Baugrenze im Bereich A unzulässig.

### 1.8 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

### 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße wird lt. Plan erstellt und ist als Mischfläche auszubauen.  
Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind direkte Zufahrten nicht zulässig.

### 1.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der vorhandene Wirtschaftsweg wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Am Oberhauser Berg“.

### 1.12 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Am Oberhauser Berg“. Die neu anzulegenden Mulden- und Versickerungsflächen dienen dem in Pkt 4.1 „Regenwasserbehandlung“ erläuterten Entwässerungskonzept.

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

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche 5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Die Rückhalteanlagen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuleiten. Private Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Einzelne Fahrspuren dürfen stärker befestigt werden. Auf dem Flurstück 1611/1 wird eine private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der eine Mulde zur Speicherung, Versickerung und gedrosselter Ableitung des Außenbereichswassers über die belebte Bodenzone herzustellen ist.

Die gedrosselte Ableitung des überschüssigen Außengebietswassers erfolgt mittels Rohrleitung in den nordwestlichen Plangebietsbereich (siehe weitere Ausführung) mit Anschluss an das Ableitungssystem in den Oberhauser Graben (Neubaugebiet „In der Au“) bzw. in den Vorfluter „Reichenbach“.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine private bzw. öffentliche Grünfläche, in der durch Geländemodellierung Mulden und Speicherflächen zur Versickerung und Speicherung sowohl des überschüssigen Außengebietswassers als auch des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers von den versiegelten Dach- und Hofflächen herzustellen sind, festgesetzt.

Die vorgenannten Anlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten.

#### 1.14 Mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungskonzeption sieht für das Plangebiet einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der L 367 bzw. für die Regenwasser- und Außengebietswasserbehandlung u.a. ein gedrosseltes Ableitungssystem mittels Rohrleitungen in den Vorfluter Reichenbach vor. Die Leitungen mit dazugehörigen Schutzstreifen sind im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern.

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

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Am Oberhauser Berg“.

Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> bei Wohngebäuden und 20 m<sup>2</sup> bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

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

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Am Oberhauser Berg“.

### 1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Am Oberhauser Berg“) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

### 1.18 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 § 1 a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zu 74 v. H. dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. 26 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen. Die Gemeinde Oberstaufenbach bzw. der Bauträger legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

### 1.19 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Oberstaufenbach weist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche aus, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Laut dem Kataster der Altablagerungen in Rheinland-Pfalz handelt es sich bei den abgelagerten Abfallarten um Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen (Hausmüll, Sperrmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll); Reg.nr.: 33601071-202.

Im Vorfeld wurde das Ingenieurbüro Schwöbel Geocontrol, Fechingerstraße 17, 66271 Bliesransbach, mit der Untersuchung der Altablagerungsstelle beauftragt.. Lt. der Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros geht von der registrierten Altablagerung im Plangebiet keine Gefährdung aus. Eine spezifische Belastungssituation wurde nicht festgestellt. Aus umwelttechnischer und -rechtlicher Sicht ergibt sich kein Handlungsbedarf. Nutzungseinschränkungen für die geplante Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

Das Ergebnis wurde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Fischerstr. 12, 67655 Kaiserslautern, mitgeteilt.

## 1.20 Nachrichtliche Übernahme: Schongebiet gem. Biotopkartierung RLP (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gem. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz kartierte Schongebiet entlang der nördlichen Plan-  
gebietsgrenze (TK 6411 Wolfstein, Biotopnr. 3039, Stand 1996) wird in den Bebauungsplan  
nachrichtlich übernommen.

# Anlage B2

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der

Ortsgemeinde Oberstaufenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
    - Begründung -
    - Teilungsgenehmigung -
    - Bestands- und Konfliktplan -
  - Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

### 2.1 Dachformen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind alle geneigten Dächer. Tonnendächer sind unzulässig. Für Garagen, Carports und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

### 2.2 Dachneigungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° auszuführen.

### 2.3 Kniestöcke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Traufhöhe zulässig.

### 2.4 Dachaufbauten

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

### 2.5 Dacheindeckung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Stark reflektierende bzw. hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Weiche Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig. Solardächer sind zugelassen.

## 2.6 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBauO)

Unverputzte Mauerwerkswände sind nicht gestattet. Holzhäuser sind zulässig. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit hellem Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen. Fassadenbegrünungen sind erwünscht.

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

Straßenseitig ist die Einfriedung nur hinter der Stauraumtiefe von 3,00 m in Höhe der Baugrenze zulässig. Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze sind Einfriedungen bis zu 0,80 m Höhe über OK natürliches Gelände zulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über OK natürliches Gelände erlaubt. Die Materialwahl ist freigestellt.

# Anlage B3

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der

Ortsgemeinde Oberstaufenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

## Landespflegerische Festsetzungen

- Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
  - Teilungsgenehmigung -
  - Bestands- und Konfliktplan -
  - Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ – Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

### 3. Landespflegerische Festsetzungen

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

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

- 3.1.1 Die Teilflächen der Grünlandparzelle 1611/1 im Norden und Osten des Geltungsbereichs sind als extensiv genutzte Wildobstflächen umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten. Je 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Wildobst-Hochstamm gem. der Gehölzliste B zu pflanzen. Auf den Flächen ist eine einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Sommer zu praktizieren. Alternativ ist auch eine alternierende Mahd möglich, wobei jedes Jahr nur jeweils 1/3 der Flächen gemäht wird, so dass Altgrasfluren auf der Fläche verbleiben. Die vorhandenen Obst- und Laubbäume innerhalb der Fläche sind zu erhalten und während des Baubetriebs zu schützen. Die innerhalb der Fläche vorgesehenen Mulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser sind naturnah zu gestalten.

Diese mit E 1.4 Ö/P bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes und dem Erhalt und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen

- 3.1.2 Im Nordwesten des Plangebietes sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Speicherbecken (geschwungener Verlauf, wechselnde Böschungsneigungen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach den Speicherbecken, die zur Pufferung dienen, mittels Rohrleitung dem "Reichenbach" als Vorfluter zugeleitet. Die abflusslosen Mulden im Nordosten des Plangebiets dienen der geregelten Ableitung des Außengebietswasser, wobei überschüssiges Außenwasser über Rohrleitungen in den Oberhauser Graben bzw. dem Reichenbach zugeführt werden. Die an den Speicherflächen angrenzenden Bereiche sind mit Landschaftsgehölzen und Laubbaum-Hochstämmen entsprechend der Plandarstellung und gemäß Gehölzliste A zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Restflächen ist eine Gras- und Krautflur durch Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 1.3 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie zur Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt und dem Landschaftsbild im Plangebiet.

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

### Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste C zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße hin sind zu vermeiden oder auf eine Höhe von maximal 0,8 m zu begrenzen, um einen räumlich wirksamen Straßenraum zu entwickeln.

Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes (landschaftsgestalterische Einbindung) und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

- 3.2.2 Je Grundstücksfläche sind zwei Obst- oder kleinkronige Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste B bzw. C unter Berücksichtigung des Leitungsrechts für Schmutz- und Regenwasser anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.2 P bezeichnete Maßnahme dient ebenfalls der Durchgrünung des Baugebietes und damit der landschaftsgestalterischen Einbindung.

- 3.2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und im Bereich der Wohnbebauung zu mindestens 15% mit Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 3.1 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und Durchgrünung des Baugebietes.

- 3.2.4 Im nördlichen Plangebiet ist auf der privaten Grünfläche eine mindestens zweireihige Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern mit einem 20 % igen Anteil an Baumarten gemäß Gehölzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Diese mit A 3.2 P bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entfallenden Gehölzbestände.

## Dach- und Fassadenbegrünung

3.2.5 Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Diese mit A 1.2 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung

3.2.6 Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> bei Wohngebäuden und 10 m<sup>2</sup> bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

## Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen

3.2.7 Im Norden und Osten des Plangebietes sind im Bereich der Parzelle 1611/1 gemäß der Plan-darstellung mindestens dreireihige Heckenstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen. Mindestens 20 % der Gehölze sind als Baumarten anzupflanzen. Die Auswahl der standorthemischen Gehölze erfolgt gemäß Gehölzliste A, diese sind dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 3.3 Ö/P bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung von Gehölzbestand und der landschaftsgestalterischen Einbindung des Neubaugebietes.

## Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 -12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 qm zu pflanzen.

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m anzuwenden.

## Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

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

3.3.1 Die gekennzeichneten Gehölze und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

- Schutz des Wurzelbereichs vor Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Auftrag
- Schutz des Stammes und des Astwerks vor Beschädigungen durch Baumaschinen
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen auf der Fläche

Diese mit S 4.1 Ö/P bezeichneten Maßnahmen dienen dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.

### 3.4 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

3.4.1 Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden (M 1.1 P).

3.4.2 Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung in Zisternen, Regentonnen oder in Teichen und Versickerungsmulden zu sammeln.

Dabei soll überschüssiges Niederschlagswasser breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

## 3.5 Gehölzliste

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

### 3.5.1 Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

#### Baumarten I. Ordnung

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Quercus petraea - Traubeneiche

#### Baumarten II. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere

#### Sträucher

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

- |       |                              |   |  |
|-------|------------------------------|---|--|
| 3.5.2 | Gehölzliste B                | - | Obstgehölze/Wildobst                                   |
|       | Apfelsorten:                 | - | Rheinischer Bohnapfel<br>Kaiser Wilhelm<br>Jakob Lebel |
|       | Birnensorten                 | - | Gellerts Butterbirne<br>Pastorenbirne                  |
|       | Kirschen:                    | - | Hedelfinger Riesen<br>Schneiders Späte Knorpel         |
|       | Zwetschge:                   | - | Hauszwetschge  |
|       |                              |   | Wildobst   |
|       | Juglans regia                | - | Walnuss  |
|       | Malus domestica              | - | Wildapfel  |
|       | Pyrus pyraister              | - | Wildbirne  |
|       | Prunus padus                 | - | Traubenkirsche   |
| 3.5.3 | Gehölzliste C                | - | Private Grünflächen, Verkehrsflächen                   |
|       | <u>Baumarten I. Ordnung</u>  |   |  |
|       | Acer pseudoplatanus          | - | Bergahorn  |
|       | Tilia cordata                | - | Winterlinde  |
|       | <u>Baumarten II. Ordnung</u> |   |  |
|       | Acer campestre               | - | Feldahorn  |
|       | Sorbus aucuparia             | - | Vogelbeere   |
|       | Sorbus aria                  | - | Mehlbeere  |
|       | Obstbäume s. Punkt 3.5.2     |   |  |
|       | <u>Großsträucher:</u>        |   |  |
|       | Amelanchier lamarckii        | - | Felsenbirne  |
|       | Crataegus monogyna           | - | Weißdorn   |

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

### Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

### 3.5.4 Gehölzliste D - Kletterpflanzen

#### Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata

Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

#### Gerüstkletterpflanzen

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

# Anlage B4

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -

## Empfehlungen und Hinweise

- Begründung -
- Teilungsgenehmigung -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

## 4. Empfehlungen und Hinweise

### 4.1 Regenwasserbehandlung

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird über Bankette, Seitenstreifen bzw. Böschungen entlang der Erschließungsstraßen zunächst der durch Geländemodellierung geschaffenen öffentlichen Speicherfläche im nordwestlichen Plangebietsbereich zugeleitet und zwischengespeichert. Das nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser wird über die Schwelle aus Wasserbausteinen (Notüberlauf) dem Gewässer „Oberhauser Graben“ gedrosselt zugeführt und anschließend mittels Rohrleitungen zum Vorfluter „Reichenbach“ abgeleitet.

Die im Osten des Geltungsbereichs anzulegenden abflusslosen Mulden dienen der Speicherung, Versickerung, gedrosselten Ableitung des Außengebietswassers über die belebte Bodenzone. Danach erfolgt die gedrosselte Ableitung des überschüssigen Außengebietswassers mittels Rohrleitung in den nordwestlichen Plangebietsbereich mit Anschluss an das Ableitungssystem in den Oberhauser Graben (Neubaugebiet „In der Au“) bzw. in den Vorfluter „Reichenbach“.

### 4.2 Drainagewasser

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

### 4.3 Erdaushub

Gem. § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind - soweit möglich - zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

### 4.4 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

#### 4.5 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 – 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

#### 4.6 Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse – Leitungsachse) eingehalten wird.

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger (Pfalzwerke AG) in Verbindung zu setzen.

#### 4.7 Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Postfach 2501, 67613 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

#### 4.8 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen.

Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

#### 4.9 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 2,7,3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.

Für die Antragstellung auf Erteilung einer solchen Erlaubnis sind folgende Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde, einzureichen:

- § Formloses Antragsschreiben mit Erläuterung der Maßnahme
- § Technische Daten der Wärmepumpe und der Erdsonde
- § Funktionsschema
- § Technisches Datenblatt des Kältemittels und Sicherheitsdatenblatt
- § Lageplan mit Dartsellung der Bohrpunkte und Lage zum Wohngebäude

# Anlage C

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der

Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

## Begründung

- Teilungsgenehmigung -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ – Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

## Teil C

### 5. Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### 5.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Oberstaufenbach. Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 1,6 ha. Die Flächenausdehnung beträgt im Mittel ca. 230 m in Nordwest-Südost-Richtung und ca. 90 m in Nordost-Südwest-Richtung. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 25 %, Der höchste Punkt liegt am Nordost-Rand des Plangebietes bei ca. 287,0 m ü.NN. Der Tiefpunkt liegt bei 261 m ü.NN (Nordwest-Rand).

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 „Am Oberhauser Berg“ in der Ortsgemeinde Oberstaufenbach beinhaltet die Flurstücke 1611/1, 1611/2, 1611/3, 1611/4, 1611/5, 1611/6, 1611/7, 1611/8, 1611/9, 1611/10, 1611/11, 1611/12, 1611/13, 1611/14 und 1611/15 sowie teilweise das Flurstück 1607/1.

Die Flächen werden zur Zeit als Wiese, Fahrweg, Graben und Laubwald genutzt. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

#### 5.3 Einfügung in die Gesamtplanung

##### 5.3.1 Flächennutzungsplan

Momentan befindet sich der einheitliche Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Altenplan, Ortsgemeinde Oberstaufenbach in der Fortschreibung (3. Änderung). Der Planbereich „Am Oberhauser Berg“ soll als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Demnach ist gewährleistet, dass der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu der Fortschreibung aufgestellt und aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird.

### 5.3.2 Schutzgebiete

Im Untersuchungsraum befinden sich keine nach Landespflegegesetz rechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete. Auch Europäische Schutzgebiete gemäß der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

### 5.3.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Stand 1996) wurde ein Schongebiet (Objekt-Nr. 3039) erfasst, welches sich nordöstlich der Ortslage von Oberstaufenbach erstreckt.

### 5.3.4 Planung vernetzter Biotope

Die "Planung vernetzter Biotopsysteme" für den Landkreis Kusel sieht im Planungsraum, die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum und die weitere Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit teilweiser magerer Ausprägung vor.

## 5.4 Planungsziele

Die Ortsgemeinde Oberstaufenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberhauser Berg“ die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen sowie den südlichen Ortseingang zu gestalten. Es sollen kurz- bis mittelfristig 12 neue Bauflächen entstehen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes. Durch die Erschließung und Bebauung des Planbereiches soll der Wohnbaulandbedarf abgedeckt werden.

## 5.5 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll gem. des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO, Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt ebenso aus Immissionsschutzgründen. Schank- und Speisewirtschaften sind in dem Geltungsbereich demnach nicht zulässig, da die von diesen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität des Baugebietes haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der

Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, max. Traufhöhe für die straßenzugewandte Gebäudeseite und über die max. Wandhöhe für die straßenabgewandte Gebäudeseite festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in Kapitel 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgelegt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Werte als Höchstwerte.

Bei der Grundflächenzahl handelt es sich um eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Die überdeckte Fläche umfasst ober- und unterirdische Anlagen. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,4, die der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Reinen Wohngebieten entspricht, wird auf eine flächensparende Bauweise abgezielt und es werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot („Bodenschutzklausel“) hervorgehoben. Gleichzeitig wird jedoch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Bauherrn bzgl. Bebaubarkeit des Grundstückes offen gelassen.

Die Geschossflächenzahl, die die zulässige Geschossfläche im Verhältnis zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstückes bestimmt, wird auf max. 0,8 festgesetzt. Die Festlegung des Höchstmaßes der GFZ zielt ebenfalls auf eine flächensparende Ausnutzung des Wohnbaugrundstückes. Trotz Obergrenze der zulässigen GFZ besteht weiterhin eine ausreichende Bandbreite für die Verwirklichung privater Vorhaben.

Mit der Festsetzung einer Kombination von max. Trauf- und Wandhöhe mit unterschiedlichen Bezugspunkten wird die vorhandene Topographie berücksichtigt und zielt auf ein verträgliches Einfügen der Baukörper in das Ortsbild ab. Die Höhenbezugspunkte sind ebenfalls in Kapitel 1.2 „Maß der baulichen Nutzung“ festgelegt.

Aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Belange des Umweltschutzes ist im Allgemeinen Wohngebiet die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (vgl. Pkt. 1.3; § 22 Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Des Weiteren entsprechen o.g. Festsetzungen der Baustruktur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen und gewährleisten damit die Integration der geplanten Baukörper in das typische Siedlungsgefüge.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan als Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt (vgl. Pkt. 1.5). Die Regelbautiefe bewegt sich bei 16 m bzw. 17 m.

Durch die Anordnung von Baugrenzen wird der Geländeverlauf aufgegriffen und zur Raumbildung und räumlichen Fassung der Erschließungsstraßen beigetragen. Dadurch wird die zugrundeliegende städtebauliche Konzeption umgesetzt sowie wichtige ortsgestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeitsregelung (siehe weitere Ausführung) für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, ohne den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum der zukünftigen Nutzer zu sehr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße mit 500 m<sup>2</sup> (vgl. Pkt. 1.6) soll einer zu starken städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entgegen gewirkt werden. Es soll eine unkontrollierbare Verdichtung, die durch nachträgliche Minimierung der Grundstücksgrößen z. B. durch Teilung der Baugrundstücke möglich wäre, vermieden werden. Eine zu kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die damit verbundene mögliche Zunahme der Anzahl der Gebäude und Wohnungen und somit des Verkehrs soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 a LBauO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig, jedoch auf dem Bereich zwischen Landesstraße und unterer Baugrenze im Bereich A unzulässig (Bauverbotszone gem. § 22 LStrG). Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch auf dem Bereich zwischen Landesstraße und unterer Baugrenze im Bereich A unzulässig (Bauverbotszone gem. § 22 LStrG). Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen (vgl. Pkt. 1.7).

Durch diese Festsetzung kann eine „unkontrollierte“ Platzierung von Garagen und Carports auf dem Baugrundstück vermieden sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis einer ausreichenden Stellplatzanzahl zu führen.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei (vgl. Pkt. 1.8) wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet selbst und in Bezug auf die angrenzende Bau- und Siedlungsstruktur sichergestellt. Es werden kleinteilige Gebäudestrukturen festgeschrieben, die sich in die umgebende Wohnbebauung einpassen. Großvolumige, unmaßstäbliche Baukörper können so vermieden werden.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen (vgl. Pkt. 1.9). Entlang des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sind aus Verkehrssicherheitsgründen direkte Zufahrten nicht zulässig.

Damit die Flurstücke 1609 und 1610 weiterhin eine tatsächliche und rechtliche Zuwegung besitzen wird der vorhandene Wirtschaftsweg in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Pkt. 1.10).

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die neue Kreisverkehrsanlage im Verlauf der L 367 im südlichen Ortseingangsbereich. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über einen Straßenneubau (Planstraße A) mit am Kopfende angeordneten Wendehammer (ausgelegt für einen 3-achsigen Lkw) und Anschluss an den vorhandenen Wirtschaftsweg. Die Trassierung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Topographie. Die Bemessung der Planstraßen ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw in einer Regelbreite von 6,00 m (4,50 m Fahrbereich plus 1,50 m niveaugleicher Mehrzweckstreifen) ausgelegt.

Des Weiteren ist an der Planstraße A eine Grundstückszufahrt (geschottert) zum Flurstück 1634 angeschlossen.

Durch die Festsetzung der neu herzustellenden Straßen als Mischfläche wird dem Straßenraum seine ursprüngliche Bedeutung als bevorzugter Kommunikations- und Aufenthaltsraum für das nachbarschaftliche Leben zurückgegeben und die reine Verkehrsfunktion des Straßenraums zu Gunsten der Aufenthaltsfunktion zurückgedrängt. Die Position des Rad- und Fußverkehrs wird gegenüber dem motorisierten Verkehr soweit gestärkt, dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer wieder gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der Verzicht auf die Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr bewirkt überdies eine Verringerung des Erschließungsaufwandes und leistet einen Beitrag zur flächensparenden Erschließung des Planungsgebietes sowie zum kostensparenden Bauen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden lt. Plan angeordnet (vgl. Pkt. 1.11).

Mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Pkt. 1.12) bzgl. Sammlung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser werden bestimmte ökologische Ziele verfolgt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen oder ähnlichen Anlagen zurückzuhalten, wobei die Rückhalteanlagen Überläufe erhalten dürfen, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal oder den dafür vorgesehenen öffentlichen Gräben oder Mulden (siehe weitere Ausführung) zuleiten.

Im Bereich der östlich und südlich des allgemeinen Wohnbaugebietes gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flurstück 1611/1, sind kaskadenförmig angelegte Mulden zur Speicherung, Versickerung und gedrosselten Ableitung des Außengebietswassers (Zuleitung zur nachfolgend beschriebenen Speicher- und Versickerungsflächen) vorgesehen.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche/private Grünfläche, in der durch Geländemodellierung Mulden und Speicherflächen zur Versickerung und Speicherung sowohl des überschüssigen Außengebietswassers als auch des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers von den versiegelten Dach- und Hofflächen herzustellen sind, festgesetzt.

Mit der Anlage von Mulden wird die Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers von versiegelten Dach- und Hofflächen und des überschüssigen Außengebietswassers als Gestaltungselement in das geplante Wohngebiet integriert.

Leitungsrechte für die Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Baugrundstücke erforderlich (vgl. Pkt. 1.13).

Anpflanzungen, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zu erfolgen (vgl. Pkt. 1.14 und 1.15).

Durch die Bindung an die Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB soll eine umfangreiche Eingrünung und damit sowohl eine gestalterische als auch ökologische Aufwertung des Planungsgebietes gewährleistet werden.

Hochstammpflanzungen im Vorgartenbereich dienen der Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraumes und damit indirekt auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der internen Erschließungsstraßen.

Die Neuanlagen von Sträuchern schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Hecken sind als vernetzende Elemente (Biotopverbund) und Rückzugsgebiete zahlreicher Tier- und Pflanzarten von hoher Bedeutung.

Die geplanten Anpflanzungen dienen aber in erster Linie der Durchgrünung des Planungsgebietes und gleichzeitig dem innerörtlichen Biotopverbund. Durch die Eingrünung entstehen fließende Übergänge zwischen neuer und bestehender Wohnbebauung. Sträucher fungieren als Nahrungsraum, Nistplatz, Überwinterungsquartier und schützen u.a. vor Sonne, Kälte und Wind. Nicht zu vernachlässigen ist auch die regulierende Wirkung auf das Mesoklima und den Wasserhaushalt durch Abmilderung der Temperaturmaxima, Erhöhung der Luftfeuchte, Beschattung etc.

Entlang der Planstraße werden zwecks Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ausgewiesen (vgl. Pkt. 1.16). Die Flächen können weiterhin vom Eigentümer genutzt werden.

Im nördlichen Plangebietsbereich befindet sich laut dem Kataster der Altablagerungen in Rheinland-Pfalz eine Altablagerungsstelle mit Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen (Hausmüll, Sperrmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll); Reg.nr.: 33601071-202.

Im Vorfeld wurde das Ingenieurbüro Schwöbel Geocontrol, Fechingerstraße 17, 66271 Bliesransbach, mit der Untersuchung der Altablagerungsstelle beauftragt.. Lt. der Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros geht von der registrierten Altablagerung im Plangebiet keine Gefährdung aus. Eine spezifische Belastungssituation wurde nicht festgestellt. Aus umwelttechnischer und –rechtlicher Sicht ergibt sich kein Handlungsbedarf. Nutzungseinschränkungen für die geplante Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

Die nachrichtliche Übernahme (vgl. Pkt. 1.19) betrifft Hinweise und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren.

Als Dachform sind alle Arten von geneigten Dächer mit Ausnahme von Tonnendächer zulässig. Für Garagen, Carports und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> sind auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

Kniestöcke sind im Rahmen der maximalen Traufhöhe zulässig.

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

Trotz örtlichen Bauvorschriften bleibt den Bauherren die Möglichkeit, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen (z.B. Dächer mit Solaranlagen) zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung sowie Gestaltung der Einfriedungen wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes der Gebäude untereinander und im Bezug auf die Ortslage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für die Bauherren lässt.

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

## 5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „L 367“ sind geeignet, das geplanten Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen sowie das anfallende Abwasser aufzunehmen. Innerhalb des Plangebietes soll die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.

Durch die Bereitstellung von Flächen entlang der Straßen wird die Möglichkeit geschaffen, das Niederschlagswasser oberflächennah abzuleiten, den Speicherflächen im Plangebiet zuzuführen, zwischenzuspeichern und in gedrosselter Form zum Vorfluter Reichenbach zuzuleiten.

Weiterhin sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich geplant, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitungssysteme als Gräben, Mulden und Kombinationen von Rigolen und Mehrzweckrohren im Straßenraum.

## 5.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha, die sich wie folgt verteilt:

Allgemeines Wohngebiet	:	ca.	7.666 m <sup>2</sup>	(47,2 %)
Verkehrsflächen	:	ca.	1.151 m <sup>2</sup>	(7,1 %)
Private Grünfläche	:	ca.	208 m <sup>2</sup>	(1,3 %)
Öffentliche Grünfläche	:	ca.	946 m <sup>2</sup>	(5,8 %)
Private/Öffentliche Grünfläche	:	ca.	6.270 m <sup>2</sup>	(38,6 %)
<hr/>				
Gesamtfläche	:	ca.	16.241 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

Es entstehen 12 Bauplätze. Die mittlere Grundstücksgröße (inkl. privater Grünfläche) beträgt ca. 656 m<sup>2</sup>.

## 5.8 Umweltschutz

Die für die Bauleitplanung relevanten umweltschützenden Belange sind gem. § 1a BauGB unmittelbar in das BauGB integriert. Das Verfahren zur Aufstellung und die Inhalte der zu berücksichtigenden Fachpläne sowie die Voraussetzungen der Anwendbarkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Verträglichkeitsprüfung auf Grund der Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie richten sich nach den einschlägigen Fachgesetzen. Pläne und Verfahren bzw. deren Inhalte und ihre Rechtsfolgen werden in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess eingeführt und in die weiteren Regelungen des BauGB einbezogen. Im Hinblick auf die Rechtsgrundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG müssen die Inhalte und Rechtsfolgen der genannten Pläne und Verfahren, soweit sie integriert werden, bodenrechtlichen Bezug haben.

§ 1a BauGB knüpft an die Öffnungsklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB an, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind: „gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima“.

Hierdurch wird klargestellt, dass §1 BauGB die in der Nummer 7 genannten Umweltbelange durch eine ergänzende Regelung konkretisiert. §1a BauGB trifft damit – ebenso wie § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB – keine abschließende Regelung zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen aus dem Bereich des Umweltschutzes. Durch die Erwähnung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren durch den neuen §1 BauGB wird jedoch klargestellt, dass sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planung damit auseinandersetzen muss.

Die nachstehende Charakterisierung von Natur und Landschaft sowie die anschließende Nennung umweltschützender Belange in der Abwägung und Beschreibung der Auswirkung der Planung sind unter diesen Gesichtspunkten zu sehen.

### 5.8.1 Naturraum

Naturräumlich zählt das Plangebiet zu den 'Unteren Lauterhöhen', die eine Untereinheit des Nordpfälzer Berglandes repräsentieren.

Die Unteren Lauterhöhen sind geprägt durch sanft gewellte Höhenrücken und Kuppen die sich durch eine geringe Reliefenergie auszeichnen.

### 5.8.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund wird aus Unterrotliegendem, hier von den Lebacher Schichten, gebildet. Die Sedimente bestehen überwiegend aus Schieferton und Sandstein.

Im Rahmen der Bodenentwicklung entstanden aus dem vorliegenden Ausgangsmaterial schwachgründige Hanglehme mit geringem Basengehalt. Als Bodenart ist lehmiger Sand bis toniger Lehm festzustellen. Aufgrund der Bodenart und -struktur stellen diese keine bevorzugten landwirtschaftliche Standorte dar und werden deshalb ausschließlich als Grünland genutzt. Die Bodenverhältnisse zeichnen sich im Bereich der Grünlandnutzung überwiegend durch ein naturnahes bzw. wenig verändertes Bodengefüge aus. Die Böden besitzen somit einen hohen Natürlichkeitsgrad mit weitgehend intakten Funktionen. Die ständige Vegetationsdecke der Grünlandflächen sorgt für einen natürlichen Rückhalt des Regenwassers.

### 5.8.3 Wasser

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes tritt ein temporäres Fließgewässer hervor, welches über einen vorhandenen Graben dem Reichenbach zufließt. Aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse nimmt der Graben für diesen Plangebietsteil das anfallende Oberflächenwasser auf und führt dieses dem Vorfluter zu.

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an vegetationsbestandenen Flächen aus, die das anfallende Oberflächenwasser zurückhalten und zu einer Grundwassererneuerung beitragen.

### 5.8.4 Klima

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund der großräumig erhobenen Klimadaten als gemäßigt zu bezeichnen. Der jährliche mittlere Niederschlag beträgt 750 mm, die mittlere Lufttemperatur während der Vegetationsperiode liegt zwischen von 17 - 19°C.

Infolge der topographischen Verhältnisse besitzt der Untersuchungsraum ein eigenes Lokalklima. Die Höhenzüge sind mit ihren Wiesen und Äckern als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. Die kalten Luftmassen fließen in die Reichenbachniederung und sammeln sich dort an. Ihnen ist hinsichtlich einer Frischluftzufuhr und eines Luftaustausches für den angrenzenden besiedelten Bereich eine geringe Bedeutung beizumessen.

#### 5.8.5 Fauna und Habitat

Hinsichtlich der Tierwelt weist das Plangebiet nur eine mittlere Arten- und Strukturvielfalt auf. Die den Großteil des Plangebietes einnehmenden Offenlandbereiche übernehmen Lebensraumfunktionen für Hautflügler, Tagfalter, Laufkäfer, Spinnen und Weichtiere, wobei deren Spektrum von der Intensität der Nutzung abhängig ist. Die sich im Offenland befindlichen Gehölzbestände und Einzelbäume stellen bevorzugte Teillebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Laufkäfer dar. Eine besondere Bedeutung kommt dem Laubholzwald zu, insbesondere aufgrund des hohen Baumholzanteiles, wodurch altholzbewohnende Tierarten einen entsprechenden Lebensraum vorfinden. Während der Bestandskartierung konnten Buntspecht, Kleiber, Eichelhäher, Blaumeise, Zilp-Zalp und Amsel festgestellt werden. Die Waldränder und Sukzessionsbereiche mit Himbeere und Brombeere locken während der Blühphase eine Vielzahl von Hautflüglern, insbesondere Hummeln an.

Gleichzeitig geht auch eine Besiedlung des Plangebietes mit kulturfolgenden Arten von den am Ortsrand gelegenen Biotopstrukturen aus.

Vernetzungsfunktionen sind sowohl zwischen den Biotopstrukturen des dörflichen Siedlungsrandes und der freien Landschaft zu erwarten.

#### 5.8.6 Flora – potenziell natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation des Planungsraumes wäre ein Hainsimsen-Eichenwald (Luzulo-Quercetum ) auf den basenarmen Silikatstandort. Auf den basenreicheren Standorten würde sich ein Hainsimsen (Eichen)-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) entwickeln.

#### 5.8.7 Flora – reale Vegetation

Die reale Vegetation des Geltungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung ist durch Pflanzengesellschaften der Kulturlandschaft geprägt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von Grünlandflächen eingenommen. Diese Wiesen und Weiden weisen noch Restbestände von extensiven Obstwiesen in Form von vereinzelt Obstbaumreihen aus überwiegend älterem Baumbestand auf.

Bei den Grünlandbereichen handelt es sich um intensiv genutzte Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, die als Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) bzw. Weidelgras-Weiden (Lolio-Cynosurion) zu beschreiben sind.

Gegenüber der neuen Zufahrtsstraße zu dem vorhandenen Neubaugebiet befindet sich eine kleinere Feuchtwiesenbrache von ca. 300 m<sup>2</sup>. Nährstoff- und feuchtigkeitsanzeigende Pflanzen wie Brennessel, Mädesüß und Rohrglanzgras kennzeichnen diese Fläche.

Steilere Böschungflächen und nicht genutzte Randstreifen sind Standorte von Krautbeständen, welche sowohl Arten der Glatthaferwiesen sowie der ausdauernden Ruderalfluren aufweisen.

Nördlich des Ortsrandes Oberstauftenbach schließt sich ein Laubwald im Baumholzstadium an. Als bestandsprägende Baumarten sind Traubeneiche, Esche und Ahorn hervorzuheben. Am Waldrand treten zu den Baumarten noch Schlehe, Wildrose, Hartriegel und Brombeere hinzu. Die Gehölzbestände innerhalb des Planungsraumes werden überwiegend durch Ostgehölze gebildet, wobei hier Zwetschge und Apfel am häufigsten auftreten. Auf der Wegeparzelle 1546 haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung, im Rahmen der Sukzession, Himbeerbestände ausgebildet. Außerdem dominiert an der nordöstlichen Plangebietsgrenze eine gemischte Gehölzreihe die sich aus Eichen und Obstbäumen zusammensetzt.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung herrscht Gartennutzung als Zier- und Nutzgärten vor.

#### 5.8.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird in erster Linie durch die topografischen Verhältnisse sowie die Nutzungsstruktur der Landschaft bestimmt.

Im Westen begrenzt der Potzberg mit seinen bewaldeten Höhenzüge den Raum. Nach Osten stellen der Horst-Berg und Öl-Höhe die natürliche Sichtgrenze dar. Der Landschaftsausschnitt wird wesentlich geprägt durch die Reichenbachaue, die zwischen den Höhenzügen als prägendes Landschaftselement eingebettet ist. Die sich anschließenden Hangflanken werden teilweise durch quer verlaufende Täler ( Limbach, Martelsgraben, Kaulbach etc.) unterbrochen.

Kleinräumige Eingrenzungen und Sichtachsen ergeben sich durch den Bach begleitenden Schwarzerlensaum, Streuobstbestände, Hecken und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes bzw. durch die Gehölzbestände entlang der Siedlungsgrenzen.

Der ländliche Charakter des Landschaftsraumes ist infolge der landwirtschaftlichen Nutzung noch erhalten.

Die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Wege dienen gleichzeitig der Erholung in das angrenzende Umland, insbesondere zu dem Grabungsschutzgebiet Heidenburg.

Als vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind die ausgeräumten Grünlandbereiche zwischen den Ortslagen Oberstauftenbach und Reichenbach-Steegen hervorzuheben.

## 5.9 Umweltschützende Belange in der Abwägung; Auswirkung der Planung

### 5.9.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

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

Weitere Details können dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

### 5.9.2 Belange des Bodens

Im Naturhaushalt übernehmen Böden wichtige Funktionen (z.B. Speicherraum für Niederschlagswasser, Filterfunktion, Pufferfunktion, Lebensraumfunktion usw.).

Eingriffsminimierungen beim Umweltpotential Boden werden dadurch erreicht, dass die GRZ auf max. 0,4 festgesetzt wird. Dadurch können mindestens 60% der Fläche des Wohngebietes unversiegelt bleiben und o.g. Funktionen können trotz Versiegelung noch wahrgenommen werden können.

### 5.9.3 Belange des Wassers

Die Auswirkung der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, insbesondere das Abflussverhalten nach Niederschlägen sind

- § geringe Versickerung von Niederschlägen,
- § hohe Abflussmengen,
- § Belastung durch Kanalisation und Gewässer,
- § geringe Grundwasserneubildung und
- § Absinken des Grundwasserspiegels.

Auf versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht im Boden versickern, die Verdunstung von der Bodenoberfläche ist stark gemindert und die Speicherung im Boden kann nicht mehr stattfinden. Die relativ glatten Oberflächen der versiegelten Flächen bieten dem Niederschlagswasser keinen nennenswerten Fließwiderstand. Mit Hilfe der Kanalisation wird

das Wasser schnell und ohne große Verluste den Vorflutern zugeführt. Je größer der Anteil der versiegelten Fläche, desto größer ist die Abflussmenge. Der erhöhte Abfluss bei gleichzeitig kürzeren Fließzeiten hat zur Folge, dass häufigere und stärkere Hochwässer auftreten.

Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird durch die zuvor erwähnte Reduktion der versiegelten Fläche auf das absolut notwendige Maß entgegengewirkt. So bleibt auf Grund einer GRZ von max. 0,4 der größte Teil des Oberbodens von einer Bebauung frei und kann seine Funktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes weiter erfüllen.

Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vor, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten, gedrosselten und oberflächennahen Ableitung des überschüssigen unverschmutzten Niederschlagswassers dienen. Im Einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung einer Speicher- und Versickerungsfläche durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und Kombinationen von Rigolen und Mehrzweckrohren mit anschließender gedrosselter Einleitung in den Vorfluter „Reichenbach“ (vgl. Pkt. 1.11 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie Pkt 4.1 „Regenwasserbehandlung“).

Durch voranstehende Maßnahmen soll der natürliche Wasserhaushalt gefördert und eine weitere Grundwasserneubildung ermöglicht werden.

#### 5.9.4 Belange der Luft und des Klimas

Um klimatische Negativeffekte zu vermeiden, wird auf eine geschlossene Bebauung verzichtet. Des Weiteren ist auf den Privatgrundstücken das Bepflanzen von einem 50 %igen Flächenanteil der gärtnerischen Anlage der Vorgärten mit standorteinheimischen Pflanzen sowie das Anpflanzen eines Großstrauches oder kleinkronigen Laubbaum-Hochstammes je Vorgarten-Grundstück festgesetzt. Zudem sind die gärtnerischen Anlagen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mind. zu 15 % mit standortheimischen Sträuchern sowie mit 2 kleinkronigen Obst- oder Laubbaum-Hochstämmen je Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zu bepflanzen.

Ferner sind im Plangebiet Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft festgesetzt.

Durch vorangestellte Festsetzungen wird eine Durch- und Eingrünung des Neubaugebietes erzielt, was sich insgesamt positiv auf die mesoklimatische Situation im Planungsgebiet auswirken wird.

#### 5.9.5 Arten- und Biotopschutz

Im Bezug auf den Arten- und Biotopschutz bringt die angestrebte Be- und Eingrünung sowie die geplanten Versickerungsmulden und -fläche im Plangebiet positive Aspekte mit sich.

#### 5.9.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. von Baugrenzen wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht. Da die Erfahrung aber auch gezeigt hat, dass die GRZ von 0,4 durch die Grundfläche der Gebäude bzw. zugehöriger Garagen und Stellplätze sowie der zulässigen Nebenanlagen in der Regel nicht erreicht wird, ist von einer geringeren Versiegelung von Boden im Bereich der Baufenster auszugehen. Den Leitsätzen wird damit Rechnung getragen.

### 5.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen überbaubaren Fläche innerhalb des Plangebietsbereiches von ca. 0,39 ha (siehe Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG vom 5. September 2001) sowie der verbal-argumentativen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Schutzgütern nicht durchzuführen.

### 5.11 Planverwirklichung

Die Bodenordnungsmaßnahmen, die zur Realisierung der Bebauung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes notwendig sind, wurden bereits im Rahmen der Ortslagenflurbereinigung abgeschlossen.

### 5.12 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 (LPfIG) 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)
  
- § Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 12.11.1990 (BGBl. I S. 1695) in der zuletzt gültigen Fassung
  
- § Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 91 S. 11) in der zuletzt gültigen Fassung

# Anlage D

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -

## - Teilungsgenehmigung -

- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

## Teil D

### Teilungsgenehmigung

(§ 19 BauGB)

Die Grundstücksteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf gemäß § 19 BauGB der Genehmigung der Ortsgemeinde Oberstaufenbach. Die Genehmigungspflicht der Grundstücksteilung wird als eigenständige Satzung beschlossen.

# Anlage E1

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
- Teilungsgenehmigung -

## Bestands- und Konfliktplan

- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

# Anlage E2

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstaufenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
  - Teilungsgenehmigung -
- Bestands- und Konfliktplan -

## Landespflegerischer Maßnahmenplan

- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

# Anlage E3

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der

Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
  - Teilungsgenehmigung -
  - Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -

## Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag

- Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

# Anlage E4

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

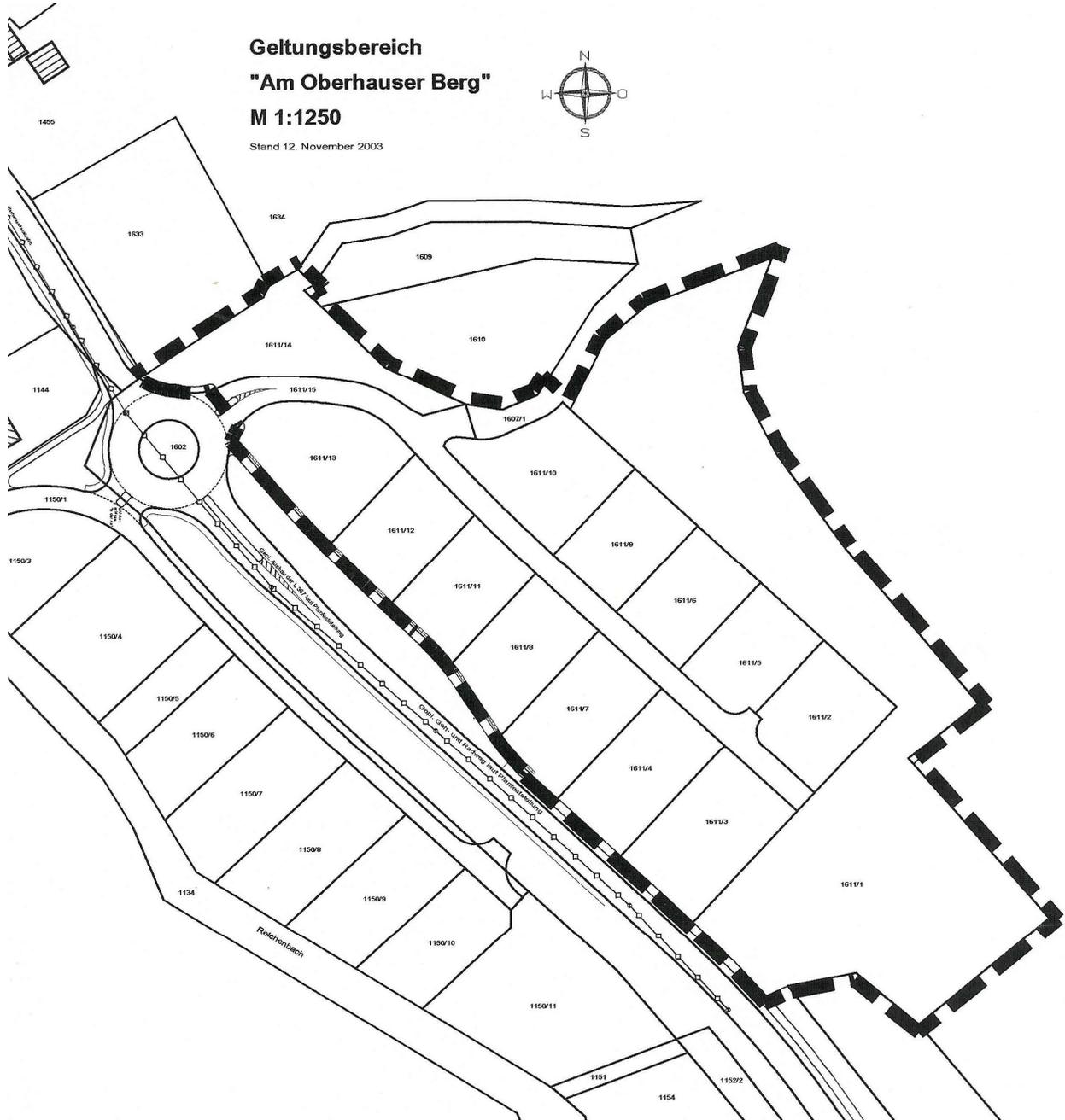
- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
  - Begründung -
  - Teilungsgenehmigung -
  - Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -

## Geltungsbereich

- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
  - Bestandsdaten -
  - Planungsdaten -

Teil E

Geltungsbereich



# Anlage E5

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

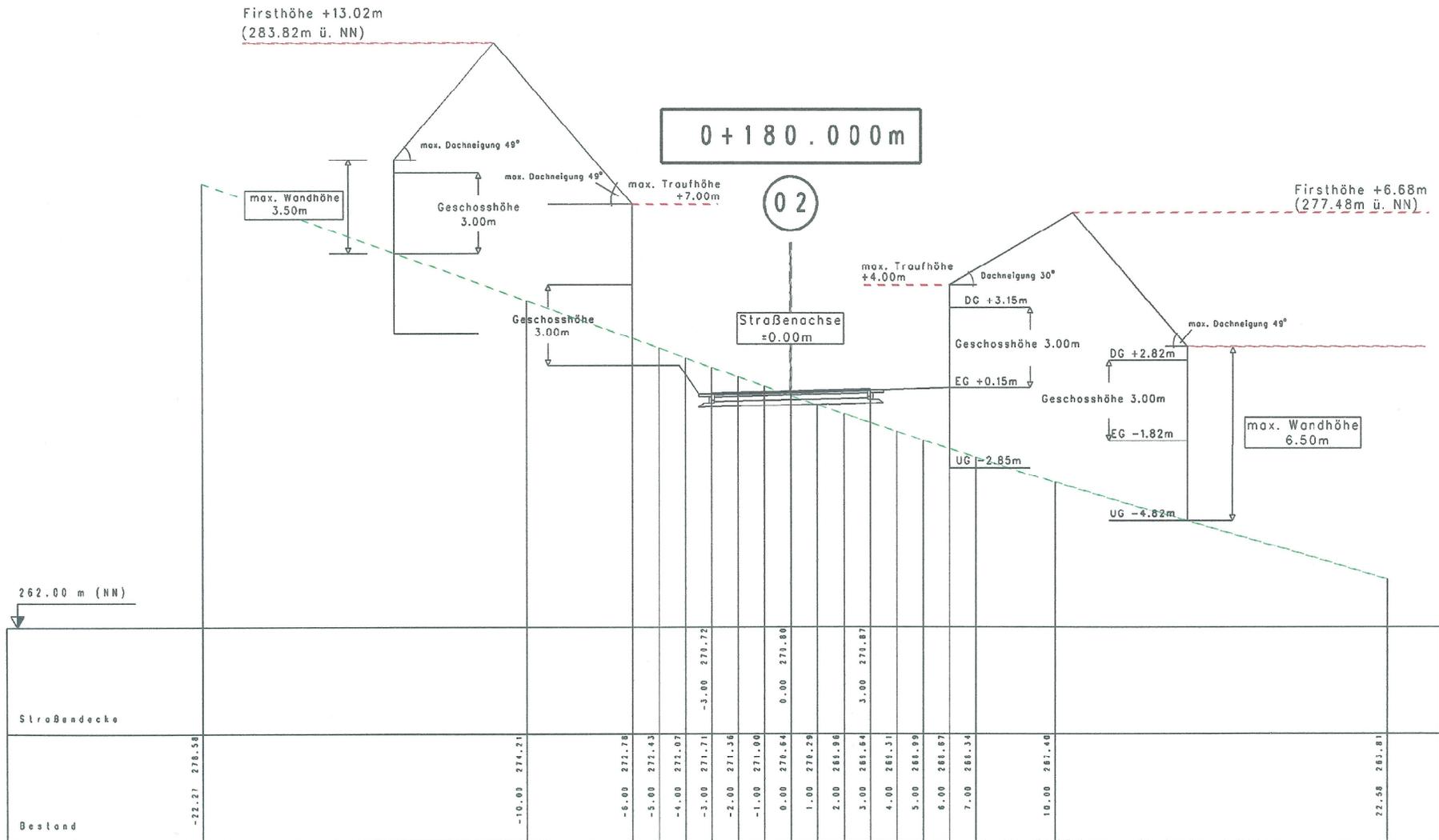
in der  
Ortsgemeinde Oberstaufenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -
- Teilungsgenehmigung -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
- Geltungsbereich -

Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ –  
Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der  
baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“

- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -

# Geländeschnitt A-A „Straßenprofil - Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“

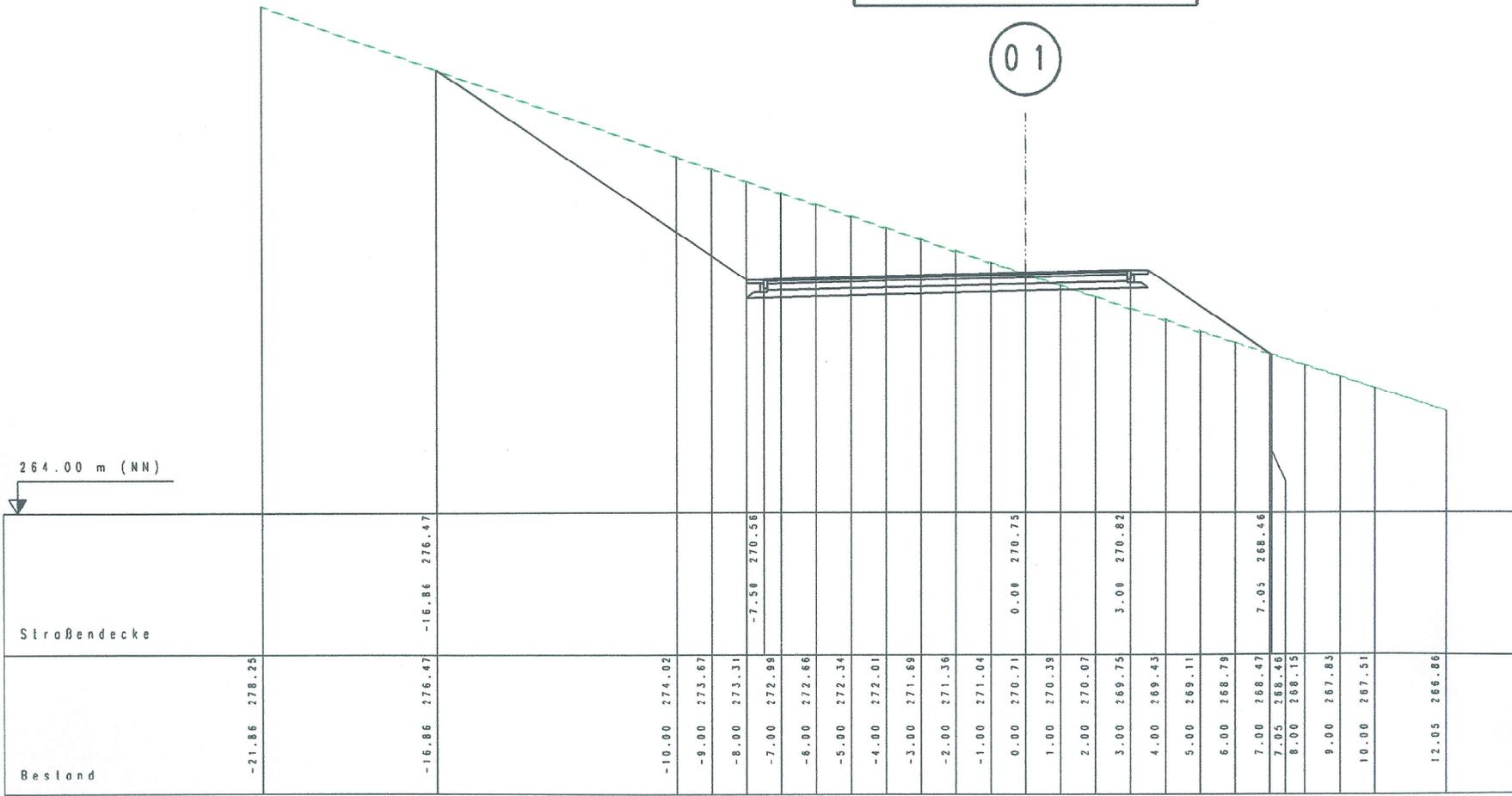


# Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“

0 + 170 . 000 m

01

264.00 m (NN)



# Anlage E6

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
  - Empfehlungen und Hinweise -
    - Begründung -
    - Teilungsgenehmigung -
  - Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
  - Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -

## Bestandsdaten

- Planungsdaten -

## Bestandsdaten

Lage:	Südöstlicher Ortsrand
Geltungsbereich:	Gemarkung Oberstaufenbach Flurstück-Nr. 1611/1, 1611/2, 1611/3, 1611/4, 1611/5, 1611/6, 1611/7, 1611/8, 1611/9, 1611/10, 1611/11, 1611/12, 1611/13, 1611/14 und 1611/15 sowie teilweise das Flurstück 1607/1.
Nutzung:	Wiese, Fahrweg, Graben und Laubwald
Ausdehnung:	im Mittel ca. 230 m in NW-SO-Richtung und ca. 90 m in NO-SW-Richtung
Gesamtfläche:	1,6 ha
Höhenlage:	Hochpunkt am NO-Rand des Plangebietes bei ca. 287,0 m ü. NN Tiefpunkt am NW-Rand bei ca. 261,0 m ü. NN
Falllinien:	Gelände fällt von Nordost nach Südwest
Mittlere Geländeneigung:	ca. 25 %
Versorgungsleitungen:	Hauptstraße „L 367“
Entsorgungsleitungen:	Hauptstraße „L 367“

# Anlage E7

Bebauungsplan

„Am Oberhauser Berg“

in der  
Ortsgemeinde Oberstauftenbach  
Verbandsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -
- Teilungsgenehmigung -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
- Geltungsbereich -
- Geländeschnitt „Straßenprofil Wendehammer“ - Geländeschnitt A-A „Straßenprofil – Maß der baulichen Nutzung (max. Trauf- und Wandhöhe)“ -
- Bestandsdaten -

Planungsdaten

## Planungsdaten

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der Baulichen Nutzung: A: Traufhöhe (TH) = max. 4,00 m (bergseitig)

Wandhöhe (WH) = max. 6,50 m (talseitig)

B: Traufhöhe (TH) = max. 7,00 m (talseitig)

Wandhöhe (WH) = max. 3,50 m (bergseitig)

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Bauweise: Einzelhäuser in offener Bauweise  
max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig  
Hauptfirstrichtung ist freigestellt

Dachform: alle geneigte Dächer; Tonnendächer unzulässig. Flachdächer für Garagen, Carports und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen bis zu 50 m<sup>3</sup> ausnahmsweise zulässig

Dachneigung: 22° bis 49°

Straßenausbau: Mischungsprinzip

Versorgung: Anschluss an die Ortsversorgung von Oberstauftenbach

Entsorgung: Schmutzwasserkanalisation  
Im Freispiegelgefälle zur vorhandenen Mischkanalisation im Bereich „L 367“

Regenwasserbewirtschaftung mit den Komponenten: abflusslose Mulden, Gräben, Rigolensysteme, Schaffung von Speicher- und Sickerflächen durch Geländemodellierung.  
Aufnahme, Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des Außengebiets- und Regenwassers in den vorhandenen Vorfluter „Reichenbach“.