BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLLÜCKE - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I" IN DER ORTSGEMEINDE ULMET

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - i. V. m. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 MISCHGEBIETE (MI)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

a) Nutzungen nach § 6 Abs. 2

Nr. 1 BauNVO	= Wohngebäude
Nr. 2 BauNVO	= Geschäfts- und Bürogebäude
Nr. 3 BauNVO	= Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 BauNVO	= sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 5 BauNVO	= Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
Nr. 6 BauNVO	= Gartenbaubetriebe

sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

b) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

Nr. 7 BauNVO	= Tankstellen
Nr. 8 BauNVO	= Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

c) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind unzulässig

1.1.2 GEWERBEGEBIET (GE)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

a) Zulässig sind alle nach § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen

b) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig

1.1.3 Im Mischgebiet sind untergeordnete Nebenanlage und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Firstrichtungen sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt zur Betreibung von Solaranlagen.

1.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO

1.3.1 Im Mischgebiet muß bei ebenen oder bei den talseits der Erschliessungsstraße liegenden Grundstücken die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF-EG) mindestens 0,20 m und darf höchstens 1,20 m, gemessen von der Mitte des auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Wohngebäudes, über Oberkante Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

1.3.2 Von den Festsetzungen des Punktes 1.3.1 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 BauNVO ausgenommen.

1.3.3 Die maximale Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird auf 15,0 m (First) gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB sind zugelassen. Eine Höhe für Betriebseinrichtungen, z. B. Silo, Krananlage und dgl. wird nicht festgesetzt.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.5.1 Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) ist im Mischgebiet die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und Doppelhaus auf maximal 3 beschränkt.

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 135 a bis c BauGB i. V. m. § 1a BauGB und § 17 LPflG

1.6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwenden.

1.6.2 Für alle Anpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind stets standortgerechte und einheimische Arten gemäß beigefügter Pflanzliste zu verwenden.

1.6.3 Im Mischgebiet sind je Baugrundstück mindestens 2 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

1.6.4 Zur Auflockerung des Straßenkörpers und Durchgrünung des Plangebietes sind an den ausgewiesenen Stellen standortgerechte und einheimische Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen.

1.6.5 Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden gemäß § 135 b Nr. 2 BauGB den Baugrundstücken zu 80 v. H. zugeordnet. 20 v. H. der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlage. Näheres regelt eine - ggf. noch zu erlassende - Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB.

1.6.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen können auch für wasserwirtschaftliche Zwecke herangezogen werden.

1.6.7 Auf der privaten Grünfläche entlang der B 420 werden Heckenkomplexe aus standortgerechten, einheimischen Pflanzen gemäß beigefügter Artenliste angepflanzt (vgl. Plandarstellung). Vorhandene Hecken und Gebüsche sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

1.6.8 Der bestehende Obstbaumbestand auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes wird durch die Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen ergänzt, die existierenden Bäume sind zu erhalten und die Wiesenfläche ist extensiv (1 Mahd/Jahr) zu pflegen.

1.6.9 Der lockere Obstbaumbestand auf der privaten Grünfläche im Süden des räumlichen Geltungsbereiches ist zu erhalten, die Wiese ist extensiv (Mahd: 1 - 2 mal/Jahr) zu pflegen.

1.6.10 Der Felschbach wird naturnah, mit einem offenen, geschwungenen Gerinne umgestaltet. Im westlichen Teil des Plangebietes findet diese Umgestaltung auf der südlichen Straßenseite entlang des Flurstückes 464/1 statt. Unmittelbar vor dem Flurstück 465/1 wird er auf die andere Straßenseite verlegt. Die geplanten Mäander sind kartographisch nur angedeutet und werden bei der Detailplanung sowie bei der Bauausführung definitiv festgelegt. Anschließend wird der Bach auf der vorgegebenen Fläche der Eigendynamik und -entwicklung überlassen. Der Bachlauf erhält einen Uferrandstreifen mit Gehölzen und Hochstauden, die durch Sukzession weiter entwickelt werden.
Um zu dem Flurstück 510 eine straßenseitige Zufahrt zu gewährleisten, wird bei der Felschbachumgestaltung eine Furt vorgesehen.

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.7.1 Geländebedingt werden bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum entstehenden Gelände betragen bis zu maximal 1,20 m, so daß horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1 : 1,5 in einer Breite von bis zu 1,80 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassung der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts von 0,5 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.8 FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.8.1 Für die Bewirtschaftung des auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung, entsprechend dem Entwässerungskonzept, durchzuführen. Die dazu benötigten Flächen und Maßnahmen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.9 UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

1.9.1 Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB ist zum Schutz vor Immissionen und als Sichtschutz, in Folge der Nachbarschaft zur vorhandenen B 420, eine Schutzanpflanzung anzulegen.

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, WIE FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.10.1 Die Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m über der jeweiligen Straßenoberfläche zulässig.

1.10.2 Die Lage und Führung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß der Plandarstellung.

1.11 DER BEBAUUNGSPLAN SETZT DIE GRENZEN SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FEST
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.11.1 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Plandarstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

1.12 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
§ 9 Abs. 8 BauGB

1.12.1 Die Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und auf dem Plan dargestellt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind im Mischgebiet Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, angelehnte und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. FürNebengebäude (Anbauten), die mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, ist die Neigung des Hauptgebäudes zumindest für die Dachflächen verbindlich, die der Erschließungsstraße zugeordnet sind.

2.3 DACHAUFBAUTEN, DACHLIEGEFENSTER UND LOGGIEN

2.3.1 Im Mischgebiet sind zur Belichtung des Dachgeschosses Dachaufbauten als Giebel- oder Schleppgauben sowie Dachliegefenster und Loggien zulässig. Die gesamte horizontale Länge der einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten und Loggien darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

2.4 DACHEINDECKUNG

2.4.1 Im Mischgebiet sind grundsätzlich nur harte Bedachungsarten aus Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Die Farbe ist in rötlichen Tönen zu halten.

2.5 KNIESTÖCKE

2.5.1 Im Mischgebiet dürfen Kniestöcke bis zu einer Dachneigung von 30° eine Höhe von 0,50 m, bei Dachneigungen von 31 - 40° eine Höhe von 0,75 m und bei Dachneigungen von über 40° eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die jeweils angegebene Höhe bezieht sich auf das Maß von OK-Rohboden bis UK-Fußpfette. Letztere darf nicht dicker als statisch bzw. konstruktiv erforderlich sein.

2.6 AUSSENWÄNDE

2.6.1 Im Mischgebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Putze und unglasierte Klinker von weiß bis ocker zulässig. Darüber hinaus sind auch Holzhäuser zugelassen. Im Sockelbereich werden Verkleidungen mit Sandstein oder ähnlichen Materialien sowie unglasierten Klinkern zugelassen. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

2.7 EINFRIEDUNGEN

2.7.1 Innerhalb des Mischgebietes dürfen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten nur Einfriedungen aus Heckenanpflanzungen und Holzzäunen bis maximal 0,75 m Höhe errichtet werden. Feste durchgehende Sockel sind unzulässig. Einzelfundamente für Pfosten bzw. Pfeiler sind erlaubt.

2.8 STÜTZMAUERN

2.8.1 Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Eventuelle Höhenunterschiede zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Grundstück sind mit bepflanzten Böschungen zu überwinden. Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

2.9 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

2.9.1 Im Mischgebiet sind Garagenzufahrten, Stellflächen und sonstige Zuwege mit wasserversickerungsfreundlichen Materialien anzulegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasennoppensteinen etc.).

2.9.2 Auf den unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind standortgerechte, einheimische Vegetationsformen anzupflanzen. Anzupflanzende Gehölzarten sind der nebenstehende Pflanzliste zu entnehmen.

2.10 AUFFÜLLUNGEN

2.10.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind hangseitige Auffüllungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände zugelassen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das eine Fläche von ca. 6,0 ha umfassende, nach Nordwesten hin abfallende Plangebiet schließt sich an den nordwestlichen Ortsrand Ulmets an. Im Westen und Südwesten wird das Plangebiet durch die B 420 und im Osten durch die stillgelegte Bahntrasse (Kusel - Lauterecken) begrenzt. Nach Süden schließt sich die Ortslage Ulmets an. Nördlich angrenzende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und durch die Sportplatzanlage gekennzeichnet.

2. BESTEHENDE SOWIE PLANERISCHE SITUATION

Das geplante Misch- und Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan größtenteils als "geplantes Misch- und Gewerbegebiet" ausgewiesen. Somit entspricht diese Bebauungsplanung der Vorgabe nach § 8 Abs. 2 BauGB.
Südlich des Gewerbegebietes und des geplanten Wendehammers weicht die Mischgebietsplanung vom Flächennutzungsplan ab. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Bereich (= Ausweisung von MI) wurde aus folgenden Gründen vorgenommen: Zum einen wird eine "städtebauliche Lücke" zwischen dem bestehenden, genehmigten Gewerbegebiet und der vorhandenen Ortslage geschlossen, wodurch an anderer Stelle Neuausweisungen von Neubaugebieten und damit die weitere Zersiedelung der offenen Landschaft verhindert wird. Die Ortslage wird abgerundet.
Zum anderen besteht zur Zeit in der Ortsgemeinde Ulmet ein erhöhter Bedarf an Wohnflächen, der durch die Ausweisung des MI-Gebietes gedeckt werden kann, bei gleichzeitiger Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe im Anschluß an die bestehende Infrastruktur des bestehenden Gewerbegebietes.
Ferner erfolgt ein abgestufter Übergang vom Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet der bebauten Ortslage. Auch wird durch die Mischgebietsausweisung eine wirtschaftliche Bebauung angestrebt, da an der Erschließungsstraße (Richtung Wendehammer) eine beidseitige Bebauung ermöglicht wird.
Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird der bestehende und genehmigte Bebauungsplan "Brühllücke" aus dem Jahre 1974 überplant, geändert und erweitert.
Der östliche, bisher nicht in Anspruch genommene Teil (nordöstlich der Feldstraße) des bestehenden Bebauungsplanes "Brühllücke" wird nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern als Mischgebiet. Dadurch entsteht ebenfalls ein abgestufter Übergang der Ortslage und sowohl der Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen als auch nach Wohnbauflächen kann von der Ortsgemeinde bereitgestellt werden.
In der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches, im Bereich des geplanten Gewerbegebietes existieren bereits Gewerbebetriebe, die durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand städtebaulich gesichert werden sollen. Die bisherige Anbindung der Gewerbebetriebe erfolgt überwiegend über den asphaltierten Weg entlang der Aue zur B 420. Die anderen Wege zu den bestehenden Gewerbebetrieben haben den Charakter von befestigten (asphaltierten), meist landwirtschaftlich genutzten Feldwegen.
Östlich des räumlichen Geltungsbereiches grenzt die ehemalige Bahntrasse an, die zur Zeit nicht in Betrieb ist. Der Landkreis Kusel beabsichtigt auf dieser Trasse ein Fahrrad-Draisinenprojekt zu verwirklichen.

3. ANGESTREBTE BEBAUUNG

Das Plangebiet ist gegliedert in ein Gewerbegebiet (GE) und ein Mischgebiet (MI). Im Mischgebiet werden bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie maximal 2 Vollgeschossen und ausbaufähigen Dachgeschossen Wohn- und Gewerbebetriebe mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben wird angestrebt.
Im Mischgebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Regionaltypische Strukturen und Materialien finden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ihren Niederschlag. In diesem Zusammenhang wird zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Störung des Ortsbildes Ulmets das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern mit in der Regel 1 - 3 Wohnungen pro Gebäude besteht, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und Doppelhaus auf 3 begrenzt. Somit soll die städtebauliche Einbindung des geplanten Mischgebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet werden und der Charakter des Ortsbildes Ulmets erhalten werden.
Für das Gewerbegebiet werden großzügig gestaltete planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um dem Charakter eines Gewerbegebietes gerecht zu werden, und um ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. In den Gewerbegebietsflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,00 m.

4. VERKEHR

Das Plangebiet soll eine ausgebaute Anbindung an die westlich vorbeiführende Bundesstraße B 420 erhalten, um einen reibungslosen Anschluß des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Es ist geplant eine Fahrbahn mit 6,50 m Breite und einen abgesetzten Gehweg von 1,50 m Breite einzurichten. Dieser ist durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt.
Die innere Erschließung erfolgt über 4,50 m bis 6,50 m breite Strassen. Das Mischgebiet wird in nordwestlicher Richtung teilweise über Stichstraßen mit integrierten Wendemöglichkeiten erschlossen.
Zur Auflockerung des Straßenkörpers und zur Durchgrünung des Plangebietes werden an entsprechenden Stellen Laubbaum-Hochstämme angepflanzt.

5. ÖKOLOGISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird von den Schichten der Lebacher Gruppe des Unterrotliegenden (ruK_2) gebildet.
Auf diesen wurden holozäne Ablagerungen aus Kiesen, Sanden und Tonen sedimentiert. Bodenkundlich handelt es sich im Plangebiet um Braunerden mit unterschiedlichen Anteilen an Lehmen, Schluffen und Sanden. Auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage über dem Fluß sind wechselnde Einflüsse durch Grundwasser bemerkbar, so daß vereinzelt Vergleyungserscheinungen vorhanden sind.
Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen 187 m und 204 m ü. NN.
Das Gebiet wird im Osten ackerbaulich genutzt. Neben den bestehenden Gewerbeflächen und Straßen finden sich im räumlichen Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Das weitere Umfeld ist im wesentlichen durch die Glanaue (-tal) geprägt.
Durch die bauliche Erschließung sind keine mesoklimatischen Änderungen im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Jedoch im lokalen Kleinklima können sich Änderungen bemerkbar machen, denn durch versiegelte Flächen entstehen im allgemeinen höhere Temperaturen als durch unversiegelte.
Um den Eingriff, der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entsteht, zu kompensieren, sind verschiedene Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorgesehen. Es ist geplant, auf dem Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn (entlang des Gewerbegebietes) eine Raumkante durch Hochstammanpflanzung herzustellen, die einen Alleecharakter bewirkt. Gleichzeitig wird der der Erholungswert durch die Landschaftsbildverbesserung für Spaziergänger in Richtung Felschbachhof gesteigert. Weiterhin ist vorgesehen, die Obstbaumfläche am Kreuzungspunkt der Erschliessungsstraße im Norden des Plangebietes zu erhalten. Sie wird gekoppelt mit einer Fläche für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser. Die Abstandsflächen zur B 420 werden als Grünflächen genutzt auf denen Immissionsschutzanpflanzungen erfolgen. Als weitere Maßnahme, um den Eingriff auszugleichen, ist beabsichtigt, auf jedem potentiellen Grundstück 2 Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Ihre Lage ist nur angedeutet und kann auf dem Grundstück frei gewählt werden.
Darüber hinaus plant die Gemeinde, den Felschbach etwa ab dem ehemaligen Gerbhaus auf die andere Straßenseite zu verlegen, um den derzeitigen, teilweise sehr schlechten Zustand zu verbessern. Zur Zeit fließt er in einem begradigten, mit Wasserbausteinen befestigten und in Teilabschnitten verrohrten Bett. Es ist vorgesehen, ihn naturnah, in einem offenen, geschwungenen Gerinne zu gestalten. Er soll einen extensiv gepflegten Uferrandstreifen mit standortgerechtem Bewuchs (sowohl Stauden als auch Gehölze) erhalten. Parallel zum jetzigen Verlauf wird er dem Glan zugeführt. Die Gemeinde muß nur für neu überplante Flächen (außerhalb des genehmigten Bebauungsplanes "Brühllücke") einen ökologischen Ausgleich erbringen. Dazu ist die naturnahe Umgestaltung des Felschbaches nicht notwendig. Dennoch hält die Gemeinde an der Umgestaltung fest und beabsichtigt diese als Ersatzmaßnahme für andere Projekte vorzuhalten.
Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird ein Eingriff nach § 4 Landespflegegesetz (LPflG) vorbereitet. Gemäß § 5 LPflG und § 17 LPflG wurden die erarbeiteten Maßnahmen des zu diesem Bebauungsplan aufgestellten landespflegerischen Planungsbeitrages zur Minimierung und zum Ausgleich mitberücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgeführt, die in der Lage sind, den Eingriff hinreichend zu kompensieren.

6. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die zur Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 5 LPflG entstehenden potentiellen Kosten werden den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab wird die zulässige Grundfläche gemäß § 135 b Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen.

7. BODENORDNUNG

Wenn möglich soll die Bodenordnung über eine freiwillige Umlegung erfolgen. Andernfalls wird eine gesetzliche Umlegung durchgeführt.

8. VER- UND ENTSORGUNG, ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

Die neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nach Möglichkeit an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
Auf Grund eines Bodengutachtens, das unter anderem die Versickerungsfähigkeit der im Baugebiet existierenden Böden beurteilte, ist der Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ungeeignet. In Frage käme laut Gutachten eine gedrosselte Ableitung über Muldenelemente, die hangparallel bzw. straßenbegleitend angelegt werden müßten.
Es ist vorgesehen, diese Muldenelemente mit einer größeren Fläche für die Wasserbewirtschaftung an der Kreuzung der Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes zu verbinden. Auf dieser Fläche sollen die oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten und verdunstet werden. Ein Notüberlauf führt das Wasser unter der Erschließungsstraße dem neugestalteten Felschbachlauf zu.
Zur Reduzierung des Abwasseranteiles sowie zur Entlastung des Kanalsystems und der Kläranlage ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen.

9. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (1989) wird der Ortsgemeinde Ulmet, neben den angewiesenen besonderen Funktionen (L, E) ein grundsätzlicher Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Im Zuge dieser Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Ulmet aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie der Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe die Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wird die bereits vorhandene Siedlungsstruktur ausreichend berücksichtigt. Dabei entspricht die Umsetzung dieses Vorhabens u. a. einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, die der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichendem preiswertem Wohnraum in der Region Westpfalz dient. Wichtiger Effekt dieser Realisation ist die Verhinderung des Abwanderns insbesondere der jungen Bevölkerungsschichten aus dieser strukturschwachen Region in die bereits überlasteten Agglomerationsräume.
Mit der Ausweisung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes werden die Voraussetzungen geschaffen, Arbeitsplätze wohnungnah bereitzustellen, was ebenfalls dem Abwandern von Bevölkerungsteilen entgegenwirkt.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die eventuell einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Altenglan sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
2. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.
3. Die Ableitung von Drainagewasser in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
4. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, angezeigt werden.
5. Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser ist grundsätzlich dezentral über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
6. Es wird angeregt und dringend empfohlen, daß für den Ausgleich der Wasserführung Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, daß der durch die Versiegelung anfallende Mehrabfluß zurückgehalten wird. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:
   - Minimierung der versiegelten Flächen
   - Rückhaltung durch abflußlose Mulden
   - Kleinrückhalt an Durchlässen und Abläufen mit Einstau und Versickerung auf dem Grundstück
   - Schaffung von Rigolen u.ä.
   - Regenwassernutzung
7. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
8. Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.
9. Bauanträge für die betroffenen Baugrundstücke innerhalb der 60 m-Abstandslinie zu den Bahnanlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung der Deutschen Bahn-AG zur Stellungnahme zuzuleiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV90 -1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — 1.1 ALLGEMEINES MISCHGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO

GE — 1.2 GEWERBEGEBIET
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

3 WO — 1.3 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden = 3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 bei MI, GRZ 0,8 bei GE — 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO

GFZ (0,8) bei MI, GFZ (1,6) bei GE — 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO

II — 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 18 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 LBauO
Zwei Vollgeschosse Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — 3.1 OFFENE BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — 3.1.1 EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

3.3 STELLUNG DER GEPLANTEN GEBÄUDE FIRSTRICHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

28-48° — 3.4 DACHNEIGUNG
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 7 LBauO

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

4.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

5.1 unterirdisch

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

6.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.2 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

6.2.1 Elektrizität (Trafotation bestehend)

7. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ÖG — 7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PG — 7.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 17 LPflG

8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.4 ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN UND EINHEIMISCHEN BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

8.6 ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

515 — 9.2 VORHANDENE - BESTEHENDE - GRUNDSTÜCKE
Mit Flurstücksnummer

12 — 9.3 BESTEHENDE GEBÄUDE
ggf. mit Hausnummer

9.4 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

9.5 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

5.00 — 9.6 MASSANGABE IN METER

189.51 — 9.7 ANGABEN DER HÖHEN IN METER ÜBER NN

9.8 BESTEHENDE BÖSCHUNGEN

9.9 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

9.10 BESTEHENDE BACHVERROHRUNG

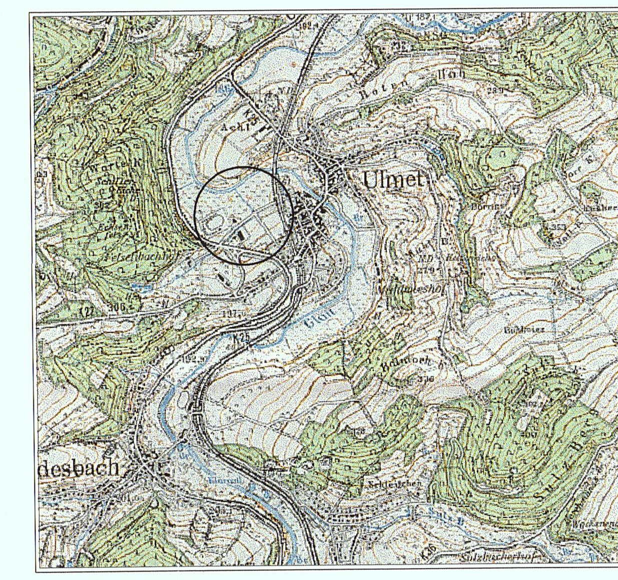
9.11 GEPLANTE BACHVERROHRUNG

9.12 GEPLANTER BACHVERLAUF

9.13 GEPLANTE FURT
(Lage wird in der Objektplanung bestimmt)

9.14 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Firsthöhe (FH)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung



AUSWAHLLISTE FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN ZU VERWENDENDE PFLANZENARTEN

A) HOCHSTÄMME

WUCHSHÖHE: > 20 m

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

WUCHSHÖHE: 10 m - 20 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasus	Kirsche

WUCHSHÖHE: < 10 m

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica	Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

B) STRÄUCHER UND HEISTER

Acer campestre (Ac)	Feldahorn
Alnus glutinosa (Ag)	Schwarzerle
Betula pendula (Bp)	Hängebirke
Cornus alba (Ca)	Weißer Hartriegel
Corylus avellana (Cav)	Hasel
Carpinus betulus (Cb)	Hainbuche
Crataegus laevigata (Cl)	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna (Cm)	Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas (Cma)	Kornell-Kirsche
Cornus sanguinea (Cs)	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus (Ee)	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides (Hr)	Sanddorn
Lonicera xylosteum (Lx)	Rote Heckenkirsche
Prunus padus (Pp)	Traubenkirsche
Pyrus pyraster (Ppy)	Wildbirne
Prunus spinosa (Ps)	Schlehe
Rosa arvensis (Ra)	Ackerrose
Rosa canina (Rc)	Hundsrose
Rhamnus cathartica (Rca)	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula (Rf)	Faulbaum
Rubus fruticosus (Ruf)	Brombeere
Sorbus aucuparia (Sa)	Eberesche
Salix caprea (Sc)	Salweide
Sambucus nigra (Sn)	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana (Vl)	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus (Vo)	Gemeiner Schneeball

C) KLETTERPFLANZEN

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Hedera helix	Efeu	(Selbsklimmer)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	(Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	(Selbstklimmer)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 18.04.1997 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 22.04.1998 bekanntgemacht und am 08.05.1998 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurde, wurden mit Schreiben vom 13.07.1998 frühzeitig beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

   Zwölf dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben, die vom Gemeinderat am 04.11.1999 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft wurden (§ 4 Abs. 3 BauGB). Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen bzw. Belange vorgebracht haben, mit Schreiben vom 25.11.1999 mitgeteilt.

5. Der Gemeinderat hat am 20.06.2000 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

6. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages hat in der Zeit vom 18.08.2000 (Arbeitstag) bis einschließlich 22.09.2000 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

   Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

   Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.08.2000 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

7. Während der Auslegung gingen drei Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.09.2000 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Anregungen bzw. Belange vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.10.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

8. Der Gemeinderat hat am 24.11.00 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO).

9. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt!

Ulmet, 27.11.2000 .... (DS - Ortsbürgermeister)

Der Satzungsbeschluß wurde am 4.01.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen in Kraft getreten. Jedermann kann diesen Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie der Begründung bei der im ortsüblich bekanntgemachten Beschluß angegebenen Dienststelle einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Ulmet, 05.01.2001 .... (DS - Ortsbürgermeister)

Index	Art der Änderung	Datum	Geändert von	Geprüft von
F				
E				
D				
C				
B	Dateneintrag Verfahrensvermerke	Okt. 00	Wachowski J.	Sinnewe C.
A	Einarbeitung der TÖB - Abwägung	Dez. 99	Wachowski J.	Sinnewe C.

Projekt: BEBAUUNGSPLAN "BRÜHLLÜCKE - ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I" IN DER ORTSGEMEINDE ULMET

Auftraggeber: Ortsgemeinde Ulmet, 66887 ULMET

Ulmet, 25.11.2000 (DS und Unterschrift) Ortsbürgermeister

Inhalt: BEBAUUNGSPLAN

Planung: Ingenieurbüro für Hoch-, Tief-, Städtebau und Landschaftsplanung
WALTER SCHRÖER Dipl.-Ing. (FH)
Heinrich-Heine-Straße 3a, 66914 WALDMOHR, Tel. 06373/8146-0 Fax 8146-29
Baumholderstraße 15, 66629 FREISEN, Tel. 06855/1760 Fax. 996778

	Datum	Zeichen
Aufgenommen	Jun. 97	Klink, H.
Bearbeitet	Apr. 98	Schröer W., Sinnewe C.
CAD-Kartographie	Apr. 98	Wachowski, J.
Geprüft	Apr. 98	Sinnewe C.

M 1:1.000 — Waldmohr, 16.10.2000 (Unterschrift)

Anlage	Blattgröße
01	1400x804
Blatt Nr.:	Projektnr.:
01	94/0179SL

940179.dwg