

 **schreiber**  
architektur

*dipl.-ing.gauthier schreiber*  
a r c h i t e k t

schreiber architektur eisenbahnstr.1 67655 kaiserslautern

## ORTGEMEINDE HOCHSPEYER



### BEBAUUNGSPLAN

### „WOHN-PARK HAUPTSTRASSE“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### BEGRÜNDUNG

67655 kaiserslautern  
eisenbahnstraße 1  
tel.+ 49 (0)171-270 3805  
tel.+ 49(0)631-2041 246-1  
fax + 49(0)631-2041 246-3  
schreiber@architektur-kl.de  
[www.architektur-kl.de](http://www.architektur-kl.de)

- **Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 A BauGB i.V.M. § 13 BauGB:**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **1. BEGRÜNDUNG:**

Zur Deckung von behindertengerechten und barrierefreien Wohnungen, wurde durch private Initiative für das Grundstück Hauptstraße FL Stück 606/1 u. 605/4 eine Planung erstellt. Die folgende Beschreibung soll die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichen.

Für das geplante Grundstück bestehen seitens der Landesplanung keine Vorgaben

(H. Rene Mar- Stadtplaner AK RLP) sofern der Bestand, mit seiner Baumpflanzung, berücksichtigt wird.

Eine Kartierung des Baumbestandes durch Frau Eva Groß wurde erstellt.

## **2. GELTUNGSBEREICH:**

Das Gesamtgrundstück ist rd. 7980 m<sup>2</sup> groß; durch eine Abteilung im Westen von rd. 1400 m<sup>2</sup>, verbleiben für das geplante Mehrfamilienhaus rd. 6580 m<sup>2</sup>; der im Westen abgetrennte Teil (durch Knödellinie) zuzüglich der beiden Parzellen

610/4 und 606/3 mit insgesamt 128 m<sup>2</sup> soll dem Gesamtgeltungsbereich zugeteilt werden.

Auf diesem westlichen Teil – in der Verlängerung der bestehenden Villa – soll zur Arrondierung eine bebaubare Fläche von rd. 87 m<sup>2</sup> GRZ für ein Einfamilienhaus genehmigt werden.

### **3. ERSCHLIESSUNG:**

Die Erschließung dieses Grundstück für das EFH erfolgt inkl. Ver- und Entsorgungsleitungen über die Privatstraße der Villa, und hat keine Anbindung zur Hauptstraße.

Die Erschließung des Grundstücks für das Mehrfamilienhaus (15 WE) erfolgt von der Hauptstraße aus. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden ebenfalls an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angebunden. Die Verkehrserschließung des Grundstücks für das MFH wird durch einen 5m breiten befahrbaren Pflasterstreifen zur Tiefgarageneinfahrt und den Besucherparkplätzen vorgesehen; farbliche Hervorhebung der Gehwegbereiche. Die Versorgung für Wasser und Strom erfolgt über die Hauptstraße.

### **4. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT:**

Die Entwässerung des Bereiches für das MFH erfolgt im Trennsystem. Eine Rückhaltung des Regenwassers wird durch Versickerungsrohre in 2 Regenrückhaltebereichen mit Versickerungsbecken geleitet; im westlichen und östlichen Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses. Notüberläufe werden an den öffentlichen Kanal in der Hauptstraße angeschlossen.

### **5. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION:**

Aussagen zur Landespflge und/ Naturschutz wird in einem eigenständigen Bericht von Frau Eva Groß Landschaftsplanung getroffen.

### **6. Archäologie:**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.