

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

“Schorlenberger Straße 13“

Bebauung des Grundstücks Fl.St.Nr. 1065/21

67677 Enkenbach-Alsenborn

Erstellt durch:

Manfred Decker
Architekt – Dipl.-Ing.(FH)
Otterberger Straße 75
67659 Kaiserslautern

Mobil	0163 5490975
Fax	0631 5704218
eMail	decker.m@web.de

Stand: 11. Juni 2008

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

2.1.1 Grundflächenzahl

2.1.2 Geschossflächenzahl

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

2.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Trauf- und Firsthöhen sind Höchstwerte

2.2.1 TH max = 5,00 m

2.2.2 FH max = 10,00 m

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die erforderlichen Abstandsflächen gemäß §8 LBauO bestimmt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 (1) LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dächer

Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 35 Grad zulässig.

Garagendächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 35 Grad zulässig.

C) Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

D) Oberflächenentwässerung

1. Stellplätze

1.1 Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

2. Regenwasser

2.1 Das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Rückhaltemulden mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Darüber hinaus ist das anfallende Regenwasser ökologisch zu bewirtschaften (z.B. Sammlung zu Brauchwasserzwecken sowie breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone).

Begründung

Bebauungsplan

“Schorlenberger Straße 13“

Bebauung des Grundstücks Fl.St.Nr. 1065/21

67677 Enkenbach-Alsenborn

Erstellt durch:

Manfred Decker
Architekt – Dipl.-Ing.(FH)
Otterberger Straße 75
67659 Kaiserslautern

Mobil	0163 5490975
Fax	0631 5704218
eMail	decker.m@web.de

Stand: 11. Juni 2008

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung

0	Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage	3
1	Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2	Planungserfordernis	4
2.1	Planungsleitsätze	4
2.2	Planungsanlass	4
3	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern	4
4	Angaben zum Plangebiet	5
4.1	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.2	Bestandssituation	5
4.2.1	Umgebende Nutzungsstruktur	5
4.2.2	Äußere Verkehrserschließung und ÖPNV	5
4.2.3	Landespflegerische Situation	5
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	5
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept	6
5.2	Städtebauliches Konzept	6
5.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.3	Verkehrskonzept	7
5.4	Grünordnerisches Konzept	8
6	Kosten und Finanzierung	8
7	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	8
8	Umweltverträglichkeit	8

0 Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) aufgestellt.

Weitere Rechtsgrundlagen:

Baunutzungsverordnung – (BauNVO)

i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90)

i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz – (LBauO)

i.d.F. der Bek. vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.7.2007, (GVBl. S.105)

1 Allgemeines / Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Für den rückwärtigen Teilbereich des Grundstück Fl.St.Nr. 1065/21 im Ortsteil Alsenborn der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn soll die Möglichkeit einer Bebauung mit Wohngebäuden und zugehörigen Garagen geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die rechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung zu schaffen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Aufwertung des zur Zeit im wesentlichen brachliegenden Areals
- Neunutzung der Fläche im Sinne des raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung von Wohnbauflächen in zentrumsnaher und verkehrsgünstiger Lage
- Minimierung der durch eine zukünftige Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft

2 Planungserfordernis

Das Grundstück liegt mit einer Breite von ca. 18,50 m an einem öffentlichen Weg zwischen der Leininger Straße und der Schorlenberger Straße und erstreckt sich ca. 120 m in die Tiefe. Das Grundstück ist zum öffentlichen Weg hin mit einem Wohngebäude bebaut. Die Restfläche ist eine brach liegende Wiesenfläche mit überaltertem Baumbestand. Diese Fläche soll über eine private innere Erschließung zur Wohnbaufläche umgewandelt werden. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist für die geplante Wohnnutzung wie auch für die geplante Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.1 Planungsleitsätze

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan entspricht dem raumordnerischen Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und berücksichtigt damit insbesondere auch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB).

2.2 Planungsanlass

Planungsanlass ist die Absicht, den rückwärtigen Teil des Grundstücks mit zusätzlichen Wohnhäusern zu bebauen. In der Vergangenheit wurden dazu bereits mehrere Bauvoranfragen gestellt. Eine Bebaubarkeit dieses Grundstückteils ließ sich über § 34 des BauGB bisher jedoch nicht feststellen.

Um eine geordnete städtebauliche Konzeption und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu erreichen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Lage des Plangebietes / Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauungen entlang der Leininger Straße und der Schorlenberger Straße begrenzt.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

4.2 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück, das im westlichen Teil mit einem Wohnhaus bebaut ist. Der überwiegende Flächenanteil des ca. 120 m langen Grundstücks stellt sich jedoch als brachliegende Wiesenfläche mit überaltertem Baumbestand dar.

4.2.1 Umgebende Nutzungsstruktur

Die umgebende Baustruktur ist weitestgehend durch Wohnnutzungen geprägt.

4.2.2 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über einen öffentlichen Weg zwischen der Leininger Straße und der Schorlenberger Straße bereits erschlossen.

4.2.3 Landespflegerische Situation

Große Teile des Geltungsbereichs betreffen die private Gartenfläche des Grundstücks. Es handelt sich um eine brachliegende Wiesenfläche mit einigen überalterten Einzelbäumen. Dieser Fläche kommt daher keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Durch die bisherige Wohn- und Gartennutzung des Privatgrundstückes ist eine Altlast im Sinne des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (LAbfWAG) von Rheinland-Pfalz nicht vorhanden.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Grundzüge der Planung / Städtebauliches Konzept

Der brachliegende Gartenteil des Grundstücks soll mit zwei Wohngebäuden bebaut werden. Durch die Festsetzung der Nutzung, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung soll die geplante Bebauung in die Nachbarbebauung eingefügt werden.

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Daher wird, durch eine gezielte Nachverdichtung, der Schaffung von innerörtlichen Wohnbauflächen gegenüber der Erhaltung von innerörtlichen Grün- und Freiflächen der Vorrang gegeben.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

▪ Art der baulichen Nutzung

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest:

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen und durch ergänzende Abstimmungen zwischen der Verbandsgemeinde und dem Grundstückseigentümer eine qualitätsvolle urbane Bebauung herbeizuführen.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll der Gebietscharakter geschützt und gebietsinterne Störwirkungen ausgeschlossen werden.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden.

Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich an den angrenzend bereits bestehenden Gebäuden.

▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt.

Die überbaubaren Flächen bestimmen sich durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Baugrenzen sowie die Abstandflächen gemäß § 8 LBauO.

▪ **Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Dem Eingriff in den innerörtlichen Naturhaushalt ist, durch die Verringerung der zusätzlich im Gemeindegebiet erforderlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, im Grundsatz bereits Rechnung getragen.

Im Plangebiet selbst soll der Eingriff durch die konkrete Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Festsetzungen über die Behandlung der Freiflächen und des Oberflächenwassers so gering wie möglich gehalten werden.

▪ **Belange des Schallschutzes**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Durch die vorgenommene Festsetzung, allgemeines Wohngebiet, Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, wird künftig sichergestellt, dass in der genannten Nachbarschaft die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen. Ein schalltechnisches Gutachten ist daher nicht erforderlich.

5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Angestrebt wird die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.

5.3 Verkehrskonzept

Eine Erhöhung des Verkehrs durch die geplante Nutzung und Bebauung mit zwei Wohngebäuden hat, für die Verkehrsplanung der Gemeinde, keine Relevanz.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen privaten Fahrweg, der in den öffentlichen Weg zwischen Leiniger Straße und Schorlenberger Straße einmündet. Der private Fahr-

weg führt entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Entlang des geplanten Privatweges stehen bereits die Nebengebäude der nördlich angrenzenden und bebauten Wohnbaugrundstücke. Die zu erwartenden Verkehrsemissionen werden daher zum größten Teil abgemindert und liegen in einem zumutbaren Bereich.

5.4 Grünordnerisches Konzept

Durch die Festsetzung, dass 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind wird das Plangebiet in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt.

6 Kosten und Finanzierung

Kosten fallen für die Verbandsgemeinde nicht an. Die Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie die Kosten für die innere Erschließung des Gebietes und die Neuvermessung des Grundstückes werden vom Grundstückseigentümer selbst getragen.

Die anfallenden Kosten der Verbandsgemeindeverwaltung werden ebenfalls vom dem Grundstückseigentümer erstattet. Die wurde in der Kostenübernahmeerklärung vom 06.08.2007 vereinbart.

7 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich im Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

8 Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.