

**B E B A U U N G S P L A N**

**„HOCHSPEYERER STRASSE/ W E L C H E S W E G“**

**GEMEINDE ENKENBACH- ALSENBORN**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BEGRÜNDUNG**

**JANUAR 2004**

---

- **RECHTSGRUNDLAGEN**

- **BAUPLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002, BGBl. I S. 2850.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132. Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaufland, BGBl. I S. 466.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**

In der Fassung vom 18. Dezember 1990, BGBl. I 1991 S. 58.

- **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung vom 24. November 1998, GVBl. S. 365. Zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 18. Dezember 2001, GVBl. S. 303.

- **SONSTIGE GRUNDLAGEN**

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350). Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914.

- **Landespflugesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Februar 1979, GVBl. S. 36. Zuletzt geändert am 30. November 2000, GVBl. S. 504.

- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG)**

In der Fassung vom 23. März 1978. Zuletzt geändert durch Artikel 139 des Gesetzes vom 12. Oktober 1999, GVBl. S. 325 ff.

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)**

In der Fassung vom 14. Dezember 1990, GVBl. 1991 S. 11. Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 2001, GVBl. 2001 S. 303.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

##### **1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

##### **1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

##### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

###### **1.2.4.1 Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Straßenoberfläche (Achse) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

###### **1.2.4.1 Firsthöhen**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Nutzungsschablonen 1 und 2 beträgt die maximale Firsthöhe der Gebäude 9,00 m.

#### **1.2.4.2 Traufhöhen**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Nutzungsschablonen 1 und 2 beträgt die maximale Traufhöhe der Gebäude 4,80 m.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

#### **1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Mit Ausnahme der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bestehenden Gebäude (Nutzungsschablone 3) ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

#### **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

##### **1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen, Terrassen, Mülltonnenplätze sind bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **1.4.3 Stellung der Garagen**

Garagen sind bis zu einer Tiefe von 16 m auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

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

##### **1.5.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten (Drain- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, o.ä.)

##### **1.5.3 Oberflächenwasser**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder

technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dazu sind auf dem jeweiligen Baugrundstück Rückhaltegräben mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

#### **1.6. Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Einwirkungsbereich des Lärms innerhalb der in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenstern, Wänden, Türen und Dach = 35 dB(A)).

#### **1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### **1.7.1 Private Freiflächen**

Auf den Baugrundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

##### **1.7.2 Erhaltung des Bewuchses im Bereich des Gewässerrandstreifens**

Der auf der innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung dieser Fläche als Spiel-, Lagerfläche oder Vergleichbares sowie das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Fläche ist unzulässig.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

#### **2.1.1 zulässige Dachformen und Dachneigungen**

Hauptgebäude sind nur mit Satteldach, gegenläufigem Pultdach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 15° und 45°.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung aneinander anzupassen.

#### **2.1.2 Materialien im Dachbereich**

Als Dachmaterial sind rote bis braune Dachsteine zulässig. Glasierte Dachsteine sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

#### **2.1.3 Gauben und Dachaufbauten**

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten.

#### **2.1.4 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

#### **2.1.5 Einfriedungen**

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

#### **2.1.6 Anzahl der Stellplätze**

Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) herzustellen.

## PFLANZENEMPFEHLUNGLISTEN

### 1. Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Evonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

## 2. Saatgut

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europæus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberschärte)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

## 3 Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen  
Campsis radicans (Trompetenblume)

## **Hinweise:**

### **Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sollten dauerhaft mit geeigneten Pflanzen begrünt werden.

### **Oberflächenwasser**

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

### **Eisenbahntechnische Besonderheiten**

Durch die Baumaßnahme

- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden
- die Standsicherheit des Bahnkörpers muß gewährleistet sein
- die Sicht auf Signale muß gewährleistet sein
- bei evtl. Pflanzmaßnahmen der Böschung sind die DS 800 01 und das Merkblatt „Grün an der Bahn“ zu beachten.
- Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung etc. sind blendfrei zum Bahngelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Immissionen durch Bahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub usw.)

Entschädigungsansprüche und Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für geeignete Schutzmaßnahmen zu sorgen.

### **Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

# Begründung zum Bebauungsplan

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>3</b>
4.1	Städtebauliche Situation/Lage im Ortsgefüge .....	3
4.2	Flächennutzungen und Baubestand .....	3
4.3	Planungsrechtliche Situation.....	4
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2.1	Grundflächenzahl .....	6
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	6
6.2.3	Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.2.4	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten .....	7
<b>7</b>	<b>IMMISSIONEN UND EMISSIONEN</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>ALTLASTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>9</b>

## **1 ALLGEMEINES**

Die in Enkenbach-Alsenborn ansässige Bauunternehmung Sprengart hat vor kurzer Zeit ihren Geschäftsbetrieb aufgeben. Die nun aufgelassenen Flächen stehen für eine Folgenutzung zur Verfügung.

Um die Flächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine Wohnbebauung vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Enkenbach der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn am Ortsausgang Richtung Fischbach. Im Westen wird das Gebiet durch die Hochspeyerer Straße begrenzt. Im Norden bildet die Südgrenze der Wegeparzelle des Welchesweges die Plangebietsgrenze. Östlich schließt der Klosterbach an das Plangebiet an. Im Süden bildet die Nordgrenze der Parzelle 773/9 die Gebietsgrenze.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich die Parzellen 773/13, 773/2, 773 und 776. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen. Dabei umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,0 ha.

## **3 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Die Bauunternehmung Sprengart wurde in den 50er Jahren gegründet. Sukzessive entwickelte sich der Betrieb immer weiter und dehnte sich letztlich bis zum Klosterbach aus. In der Umgebung sind fast ausschließlich Wohngebäude vorhanden.

Die Auflassung dieser bislang gewerblich genutzten Fläche bietet die Möglichkeit, die Gemengelage aufzulösen und wohnverträgliche Nutzungen auf dieser Fläche anzusiedeln. Aus diesem Grunde soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden. Immissionsintensive Nutzungen, die sich hier aufgrund der bisherigen Nutzung und des vorhandenen Gebäudebestandes potenziell ansiedeln könnten, sollen planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Nach der Betriebsaufgabe der Bauunternehmung Sprengart soll eine der Umgebung angepasste bauliche Entwicklung in diesem Bereich vorgenommen werden. Um potenzielle Konflikte mit der Umgebungsbebauung bzw. den Freiflächen zu vermeiden, soll eine emissionsarme, verträgliche Nutzung auf diesem Gelände durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Dazu soll das Gelände entsprechend der umgebenden Nutzungen als Wohnbauland festgesetzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohngebäude mit den entsprechenden üblichen Nebenanlagen zu errichten.

Durch das Flächenrecycling ehemals bereits bebauter Bereiche werden innerörtliche Flächenpotenziale sinnvoll genutzt und wertvolle Flächen im Außenbereich vor der Inanspruchnahme durch Bebauung geschont. Große flächig versiegelte Bereiche können entsiegelt werden - somit wird durch die Neuplanung ein Beitrag zum Bodenschutz vorbereitet.

## **4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **4.1 Städtebauliche Situation/Lage im Ortsgefüge**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn im Bereich des Ortsausganges Richtung Fischbach-Hochspeyer.

Nördlich angrenzend beginnt die historische Ortskernbauung von Enkenbach mit überwiegender Straßenrandbebauung. Diese setzt sich auch entlang der Hochspeyerer Straße Richtung Süden noch teilweise fort. Die südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung ist neueren Datums und durch eine offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

Die östlich des Gebietes verlaufende Bahntrasse stellt eine antropogene Siedlungsgrenze dar. Der Anschlussbereich der Bahntrasse ist durch größere Grün- und Gartenflächen gekennzeichnet.

### **4.2 Flächennutzungen und Baubestand**

Das Plangebiet befindet sich, wie zuvor beschrieben, zwischen der Hochspeyerer Straße und dem Welchesweg. Nördlich des Welchesweges befinden sich Grünflächen, die als Gartenflächen oder Wiesen genutzt werden. Diese Grünflächen sollen geordnet und gesichert werden; hier soll mittelfristig der Klosterpark entstehen mit freier Sichtbeziehung zur nahegelegenen Kirche.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Klosterbach begrenzt. Dieser ist als Gewässer 3. Ordnung einzustufen. Der Klosterbach weist in diesem Abschnitt einen relativ geraden Verlauf auf. Im Nordosten wird der Bach unter den dort verlaufenden Gleisanlagen durchgeführt. Die Uferböschung des Bachs in diesem Abschnitt ist relativ schmal und zum Teil dicht bewachsen. In diesem Areal schließt das Betriebsgelände der Baufirma direkt an den Uferbereich an.

Im Südosten grenzt ein Wohngebäude mit großen Gartenflächen an das Plangebiet an.

Im Bereich der Hochspeyerer Straße befinden sich innerhalb des Plangebietes 2 Wohn- und Bürogebäude. Diese sind zweigeschossig und weisen eine für Wohngebäude übliche Grundfläche auf. Nordöstlich anschließend befanden sich innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Werkstatt- und Lagerhallen der Bauunternehmung in unterschiedlichen Größen. Die weitaus größte Fläche des Plangebietes ist versiegelt und wurde als Lagerfläche für Baumaterialien und Baumaschinen genutzt. Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Hallen abgerissen.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Schienenstrecke Enkenbach-Alsenborn - Hochspeyer.

### **4.3 Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan trifft in diesem Bereich von Enkenbach sehr kleinteilige Darstellungen:

Die Fläche der Bauunternehmung Sprengart ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes, die Parzelle Nr. 773, ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten.

Der nördlich angrenzende Bereich ist, wie bereits dargelegt durch den Bebauungsplan „Ortsmitte“ als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Da die Darstellung des Mischgebietes in diesem Bereich im Flächennutzungsplanes identisch mit dem Grundstück der Fa. Sprengart ist, kann abgeleitet werden, dass der FNP für diesen Bereich den bisherigen Baubetrieb planungsrechtlich manifestiert hat. Durch den Bebauungsplan und die darin vorgesehene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst, da südlich angrenzend bereits neuere Wohnbauflächen im FNP dargestellt sind. Da durch den Bebauungsplan eine bisherige Gemengelage aufgelöst wird, trägt der Bebauungsplan zu einer Neuordnung und konfliktfreien baulichen Entwicklung in diesem Bereich bei.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausweisung von Teilen des Plangebietes im FNP als Wohnbaufläche und fehlenden bodenrechtlichen Spannungen wird von einer ordnungsgemäßen Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ausgegangen.

Rechtlich und planerisch relevant ist der östlich an das Plangebiet angrenzende Klosterbach als Gewässer 3. Ordnung. Der erforderliche Schutzabstand nach Landeswassergesetz ist bei der Bebauungsplanung zu beachten.

Die in der Nähe verlaufenden Bahnanlagen bzw. planfestgestelltes Gelände werden durch die Planung nicht direkt betroffen.

## **5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das Baugebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Dabei soll das Baugebiet weitestgehend über den bereits ausgebauten Welchesweg an das örtliche Straßennetz angeschlossen werden. Lediglich der Gebäudebestand im Westen sowie eine zusätzliche Baumöglichkeit in diesem Bereich sollen an die Hochspeyerer Straße direkt angeschlossen werden.

Die innere Erschließung des Gebietes ist über 3 Wohnwege als Stichwege vorgesehen. Da die Stiche nur eine Länge von ca. 30 – 40 m aufweisen und jeweils lediglich 3-4 Gebäude durch diese Wege erschlossen werden, ist eine geringe Dimensionierung der Wohnwege möglich. Die Wege sind komplett vom Welchesweg einsehbar. Aufgrund der geringen Anzahl an Fahrbewegungen pro Tag, hier kann von ca. 10 Fahrten/Tag je Wohnweg ausgegangen werden, erscheint eine Dimensionierung der Straßen für den Begegnungsfall PKW-Fußgänger mit einer Breite von 3,5 m ausreichend. Aufgrund der geringen Länge der Wohnwege ist die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich. Hier sind am Welchesweg Stellplätze für die Müllbehälter vorzusehen.

Die Dimensionierung und die Lage der Wohnwege lässt eine Befahrung der Wohnwege mit Rettungsfahrzeugen uneingeschränkt zu.

Eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ist im östlichen Einmündungsbereich des Wohnweges geplant. In diesem Bereich sind zusätzlich mehrere Besucherparkplätze vorgesehen.

Über die Wohnwege werden 13 der ca. 14 Baugrundstücke erschlossen. Diese weisen eine durchschnittliche Größe von ca. 400 bis 550 qm. Vorgesehen ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit 1 – 2 Vollgeschossen.

Das Baugebiet soll in Bezug auf das Schmutzwasser an den bestehenden Abwasserkanal im Welchesweg angeschlossen werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken selbst zurückgehalten werden. Entsprechende Festsetzungen für die Errichtung von Rückhaltemulden auf den Baugrundstücken sind im Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich ist geplant, die Errichtung von Zisternen bzw. Rückhaltemulden in den Kaufverträgen festzuschreiben.

Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Kanal zugeführt werden. Bislang wurde fast das gesamte auf dem Betriebsgelände anfallende Oberflächenwasser gezielt bzw. ungezielt in die Mischwasserkanalisation geleitet. Durch die Entsigelung großer Flächen und die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken kommt es zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich des ökologischen Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser. Dies sichert einen schonenden Umgang mit dem Oberflächenwasser. Bei der Rückhaltung/Versickerung sind eventuell vorhandene Altlasten zu berücksichtigen. Innerhalb des Betriebsgeländes waren unterirdische Tankanlagen vorhanden, die im Rahmen der Freilegung des Geländes rückgebaut und unter fachlicher Begleitung der zuständigen Bodenschutzbehörde und eines eingeschalteten Fachbüros entsorgt werden.

Die endgültige Gestaltung des Entwässerungskonzeptes wird mit den Werken, den zuständigen Wasserfachbehörden und der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Details werden in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Ansonsten erfolgt die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser über die vorhandenen Ortsnetze. Eine Versorgung mit Gas wurde vom zuständigen Versorgungsunternehmen in Aussicht gestellt.

Der Bachbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Der vorhandene Bewuchs im Uferbereich soll erhalten werden. Um den Bachbereich aufzuwerten, sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ergänzende Pflanzmaßnahmen vorzunehmen. Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den Einmündungsbereichen der Wohnwege vorgesehen, um zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes beizutragen.

## **6 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Begründet wird dies mit dem großen Flächenbedarf von Gartenbaubetrieben. Tankstellen werden aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen Immissionen innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an den gemäß der BauNVO zulässigen Obergrenze. Ziel ist eine relativ aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise; dennoch soll eine kleinteilige Parzellierung der Baugrundstücke möglich sein, um auch finanziell weniger leistungsfähigen Bevölkerungsgruppen die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Die geplante Bauplatzgröße von ca. 420-550 qm orientiert sich an den üblichen nachgefragten Grundstücksgrößen.

Durch die Ausschöpfung der Obergrenze der Grundflächenzahl können maximal 60 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Daher wird durch Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung hinsichtlich des Bodenschutzes eine deutliche Verbesserung der bisherigen Versiegelungssituation erreicht werden können.

### **6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation wird im Sinne einer Eingriffsminimierung und Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit die Höhenentwicklung der Baukörper stringent geregelt.

Neben der Regelung über Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen differenziert über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Grundsätzlich sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Neben der eher gröberen Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde eine ergänzende Feinsteuerung über die explizite Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gewählt. Unter Beachtung der festgesetzten möglichen Dachneigungen und -formen sowie der üblichen Gebäudegrößen und -tiefen wurden abgestimmte Trauf- und Firsthöhen ausgewählt, die die Errichtung von bedarfsgerechten und funktionalen Gebäuden ermöglichen. Hierbei wurde im vorliegenden Fall eine Begrenzung gewählt, die aufgrund der reduzierten Traufhöhe keine 2 Vollgeschosse im aufgehenden Wandteil ermöglicht, sondern das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss zwingt. Somit wurde in Anbetracht der Ortsrandlage auf eine maßstäbliche, harmonische Ortsrandarchitektur geachtet.

Die gewählten Höhen stellen sicher, daß sich der Baukörper nicht unverhältnismäßig - aus Blickrichtung von der freien Landschaft her - aus dem Gelände heraushebt und ein unverträglicher Übergang zur freien Landschaft entsteht. Gleichwohl orientieren sich die Höhen an der Umgebungsbebauung.

Lediglich für die bestehenden Gebäude im Westteil des Plangebietes werden im Bebauungsplan durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudehöhen 2 Vollgeschosse im aufgehenden Mauerwerk zugelassen.

### **6.2.3 Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Dabei wird sichergestellt, daß gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in einem Grundstücksteil konzentriert werden. Dies ermöglicht auf den verbleibenden Grundstücksteilen die Bildung eines zusammenhängendes Grünvolumen, das neben gestalterischen Aufgaben auch siedlungsökologische Funktionen übernehmen kann. Entlang des Klosterbaches wird die hintere Baugrenze in einem größeren Abstand definiert, um eine möglichst große Pufferfläche zum Bach zu schaffen. Die nach Wasserrecht erforderlichen Abstände vom Bach werden deutlich überschritten. Hier werden die Baufenster etwas kleiner festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Verdichtete Bauweisen, wie beispielsweise Reihenhäuser würden der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur in Ortsrandlage widersprechen.

### **6.2.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Für den durch die Wohnwege erschlossenen Baugrundstücke erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude. Diese Festsetzung soll eine Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Größere Wohnblocks würden dem Ziel des Familienwohnens in aufgelockerten, ländlich geprägten Baustrukturen zuwiderlaufen.

Außerdem würde eine größere Verdichtung die möglichen Anforderungen an die hier sehr sparsam dimensionierte Verkehrsinfrastruktur überlasten. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit einer hohen Aufenthaltsqualität der umgebenden Freiräume versehener Bereich, der überwiegend junge Familien mit Kindern ansprechen soll. Entsprechend familienfreundlich soll das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet werden. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

## **7 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN**

Planungsrelevant ist der Verkehrslärm entlang der Hochspeyerer Straße. Die Neubebauung wird hier jedoch in größerem Abstand von der Straße festgesetzt, um die Immissionswirkungen zu verringern. Östlich an das Plangebiet schließt die Bahntrasse der Strecke Enkenbach-Hochspeyer an. Hier ist mit Belastungen des Gebietes durch Bahnlärm zu rechnen.

Zusätzlich kommt es zukünftig zu Geräuschbelastungen aufgrund des Neubaus der Ortsumgehung Enkenbach. Südlich des Gebietes führt in einem Abstand von 90 – 120 m die neue Trasse der L-395 vorbei.

Um Aufschluß über die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu erhalten wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das dieses Gutachten erstellende Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Emissionspegel der Landesstraße L-395 und der Bundesstraße B-48 wurden nach den Vorgaben der RLS-90, der DIN 18005 und der Schall 03 berechnet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass als Lärmquelle vor allem der Verkehrslärm der L-395 beachtlich ist. Die Erhöhung dieser Immissionspegel durch den Zugverkehr ist gering.

Lediglich an den den Lärmquellen -Bahn und Umgehungsstraße- nächstgelegenen Fassaden kommt es zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte. Diese Fassaden werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Hier sind die Außenbauteile, Fenster und Türen gemäß dem Lärmpegelbereich 3 zu dimensionieren. Die für diese Fassaden erforderlichen zusätzlichen Anforderungen sind vergleichsweise gering. Da außerdem im wesentlich lediglich an einer Gebäudeseite (Südfassade) Überschreitungen der Orientierungswerte vorhanden sind, sind die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen an diesen Fassaden vertretbar. Hier sind die Anforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten. In den sonstigen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten. Besondere Schutzmaßnahmen gegen Außenlärm sind hier nicht erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund des unverhältnismäßigen Kosten-Nutzen Verhältnisses aus.

## **8 ALTLASTEN**

Offizielle Altstandorte sind innerhalb des Gebietes nicht bekannt. Allerdings sind innerhalb des Geländes der ehemaligen Bauunternehmung zur Zeit noch mehrere unterirdische Tankanlagen vorhanden, die im Zuge der Baumaßnahmen aufzunehmen und ordnungsgemäß entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen sind.

Zwischenzeitlich wurde das Büro Peschla und Rochmes als Fachbüro für die Beurteilung potenzieller Bodenverunreinigungen vom Vorhabenträger beauftragt. In Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde wurde festgelegt, die Rückbaumaßnahmen gutachterlich begleiten zu lassen und im Verdachtsfall weitere Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes zu beachten. Die Sanierungsmaßnahmen wurden von der SGD als zuständige Fachbehörde festgelegt und werden vom jetzigen Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Grundstücke sind nach den Sanierungsarbeiten nur altlastenfrei zu veräußern.

Zwischenzeitlich wurden die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen.

Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung bedürfen der Zustimmung der SGD-Süd als der für den Vollzug des Bodenschutzrechtes zuständigen Behörde. Diese Flächen unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung.

## **9 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Aufgrund der geringen Flächengröße gehört der Bebauungsplan nicht zu den UVP-pflichtigen Bebauungspläne gemäß UVPG. Der maßgeblichen Schwellenwerte von 2

ha überbaubarer Grundstücksfläche für eine Vorprüfung wird nicht erreicht. Insofern ist keine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Prinzipiell ist festzustellen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung und seiner Lage im Innenbereich, das Gebiet gemäß § 34 BauGB baulich nutzbar wäre. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Aus diesem Grund wurde auch auf die Erstellung eines eigenständigen Landespflegerischen Planungsbeitrages verzichtet.

Aus landespflegerischer Sicht bleibt festzustellen, dass mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verbesserung der ökologischen Situation verknüpft ist. Aufgrund der jetzt vorhandenen vollständigen Versiegelung der Fläche wird die Umwidmung zu Wohnbaugelände zu einer merklichen Entsiegelung beitragen. Die Freiflächen werden als Gartenflächen genutzt und entsprechend bepflanzt, sodass die Umsetzung der Bebauungsplanung zu einer deutlichen Erhöhung des Grünvolumens beiträgt.

Die für Bodenverunreinigungen potenziell gefährlichen unterirdischen Tankanlagen wurden entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Entsorgung wurde durch die Bodenschutzbehörde fachlich begleitet.

Die notwendigen Schutzabstände zum Bach werden deutlich überschritten. Zusätzlich werden Bindungen für die Erhaltung der Grünbestände und Ergänzungsbepflanzungen entlang des Baches im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum tragen zu einer weiteren Erhöhung des Grünvolumens und Attraktivierung des Straßenraumes bei.

Zusammenfassend bleibt aus landespflegerischer Sicht festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes kein neuer Eingriff in die natürlichen Schutzgüter erfolgt sondern die ökologische Situation insbesondere im Bereich des ehemaligen Baubetriebes verbessert wird. Da die ökologisch positiv wirkenden Maßnahmen meist auf den Baugrundstücken hergestellt werden und auf die Erstellung eines eigenständigen Landespflegerischen Planungsbeitrages aus genannten Gründen verzichtet wurde, kommt eine Berücksichtigung der Maßnahme in ein Ökokonto nicht in Betracht.

## **10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Da nur 2 Eigentümer betroffen sind, wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.