

ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN ROSENHOFSTRASSE 67

- BEGRÜNDUNG -

Inhalt

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung 1.2 Lage des Plangebietes 2 Planungsrechtliche Situation 2.1 Verfahren 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 3 Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet 4 Städtebauliches Konzept 4.1 Verkehrliche Erschließung 4.2 Ver- und Entsorgung 4.3 Immissionen und Emissionen 5 Umweltverträglichkeit 5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6 Planungsrechtliche Festsetzungen 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulichen Nutzung 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen	1	Allgemein	1
Planungsrechtliche Situation		1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	1
2.1 Verfahren 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 3 Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet		1.2 Lage des Plangebietes	1
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 3 Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet	2	Planungsrechtliche Situation	5
Städtebauliches Konzept 4.1 Verkehrliche Erschließung 4.2 Ver- und Entsorgung 4.3 Immissionen und Emissionen 5 Umweltverträglichkeit 5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		2.1 Verfahren	5
4.1 Verkehrliche Erschließung 4.2 Ver- und Entsorgung 4.3 Immissionen und Emissionen 5 Umweltverträglichkeit 5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6 Planungsrechtliche Festsetzungen 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4.1 Verkehrliche Erschließung	3	Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet	7
4.2 Ver- und Entsorgung 4.3 Immissionen und Emissionen 5 Umweltverträglichkeit 5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen	4	Städtebauliches Konzept	7
4.3 Immissionen und Emissionen		4.1 Verkehrliche Erschließung	7
5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6 Planungsrechtliche Festsetzungen 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		4.2 Ver- und Entsorgung	8
5.1 Fauna/Artenschutz 5.2 Boden / Altlasten 5.3 Lokalklima 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.5 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen. 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		4.3 Immissionen und Emissionen	8
5.2 Boden / Altlasten	5	Umweltverträglichkeit	11
5.3 Lokalklima		5.1 Fauna/Artenschutz	11
5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung 5.5 Ortsbild 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 6 Planungsrechtliche Festsetzungen 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		5.2 Boden / Altlasten	12
5.5 Ortsbild		5.3 Lokalklima	12
5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter		5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung	12
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		5.5 Ortsbild	13
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen	6	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen		6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen 6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen 7 Gestalterische Festsetzungen 8 Bodenordnende Maßnahmen			
6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten			
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche			
6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen			
Umwelteinwirkungen			15
8 Bodenordnende Maßnahmen			15
	7	Gestalterische Festsetzungen	17
9 Städtebauliche Rahmendaten	8	Bodenordnende Maßnahmen	17
	9	Städtebauliche Rahmendaten	17

1 Allgemein

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn den Standort eines Lebensmitteldicounters (Aldimarkt) in der Rosenhofstraße im Ortsteil Alsenborn städtebaulich neu zu ordnen.

Der Betreiber hat angekündigt, den Markt am vorhandenen Standort bis 2013 aufzugeben und in Richtung Enkenbach auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes neu zu errichten.

Seitens der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn wurden umfangreiche Anstrengungen unternommen, am Standort Rosenhofstraße 67 eine adäquate Nachfolgenutzung zu installieren, da der Markt v.a. für die älteren Bewohnen des Ortsteils Alsenborn eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Diese Bemühungen führten jedoch nicht zum Erfolg.

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, die neben dem Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung auch die Funktion eines Grundzentrums erfüllt, hatte zur Folge, dass für die in Rede stehende Fläche Siedlungskonzepte mit einer extrem hohen Verdichtung in Form von Reihenhausstrukturen entwickelt wurden.

Da diese hoch verdichteten Baustrukturen nicht dem baulichen und sozialen Umfeld entsprechen und seitens der Gemeinde auch verkehrliche Probleme in den angrenzenden Gemeindestraßen befürchtet werden, hat sich der Gemeinderat entschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen um insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 395 (Rosenhofstraße), die die beiden Ortsteile Enkenbach und Alsenborn miteinander verbindet, im Ortsteil Alsenborn.

Südlich wird das Gebiet durch die Rosenhofstraße, westlich durch die Ritterstraße, Nördlich durch die Thomasstraße und östlich durch die Parkstraße begrenzt.

Betroffen sind die Flurstücksnummern 594 / 14, 594 / 15, 594 / 16, 594 / 17, 594 / 18, 594 / 19, 594 / 20, 594 / 22. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

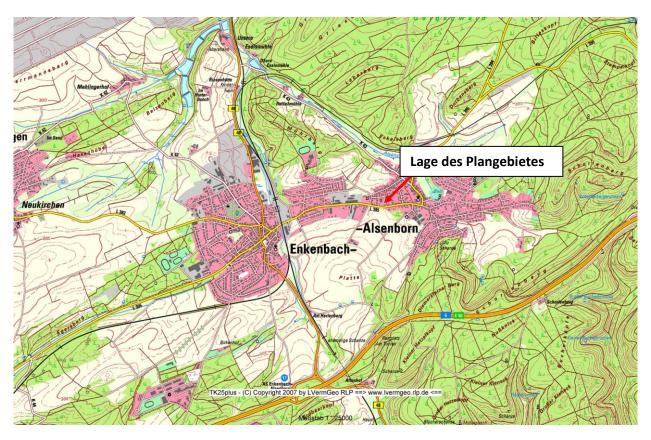


Abb. : Lage des Plangebietes im Ortsgrundriss



Abb.: Luftbildaufnahme des Plangebietes mit der derzeitigen Nutzung (Aldimarkt) (Bildquelle: google - maps)

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen fast ausschließlich von Wohnbebauung in meist freistehender Ein- und Zweifamilienhausbauweise umgeben. Südlich begrenzt die L 395 (Rosenhofstraße) das Plangebiet, südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, an die östlich ein parkartiges Villengrundstück (Ritterpark) angrenzt.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des Marktstandortes der Fa. Aldi zur Entwicklung eines Wohngebietes ist als "Wiedernutzbarmachung" im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl eine Grundfläche von maximal ca. 2.600 m² zulässt und somit deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Mit dem Vorhaben ist gegenüber dem bisherigen Zustand, der durch großflächige Überbauung mit dem Marktgebäude und einem befestigten Kundenparkplatz zu insgesamt ca. 4.400 m² versiegelt ist, sogar von einer deutlichen Verringerung des versiegelten Zustandes um ca. 1.800 m² auszugehen.

Diese Flächen werden zukünftig gärtnerisch angelegt werden und tragen damit zur Erhöhung des innerörtlichen Grünvolumens bei.

Innerhalb des Plangebietes finden sich einzelne Laubbäume mittleren Alters. Da zur Baureifmachung des Gebietes kaum interne Erschließungen erforderlich werden, können diese Bäume ggf. teilweise erhalten werden. Auf eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9, Abs. 21 Nr. 25b BauGB wurde jedoch verzichtet, da nicht absehbar ist, wie die zukünftigen Grundstücke konkret aufgeteilt werden und wo die erforderlichen Grundstückszufahrten liegen werden.

Da jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen eines Baumes je 200 qm Grundstücksfläche getroffen werden, wird sich das Grünvolumen im Gebiet zukünftig wesentlich erhöhen.

Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Umnutzung eines Gewerbegrundstücks zu Wohnzwecken im Innenbereich handelt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, in Enkenbach – Alsenborn Wohnbaumöglichkeiten im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu schaffen. Im Plangebiet ist daher die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebiets" nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Verträglichkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit den umgebenden Nutzungen sind die Anforderungen an eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung gewahrt.

3 Flächennutzungen, sonstige Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit noch als Marktstandort (Lebensmitteldiscounter) mit Kundenparkplatz genutzt. Im Südosten befindet sich ein Einfamilienwohnhaus mit Garten auf einem separaten Grundstück. Dieses Anwesen wird nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Das Gelände liegt nahezu eben. Die Ausdehnung zwischen der Thomasstraße im Norden und der Rosenhofstraße im Süden beträgt ca. 100 m, zwischen der Ritterstraße im Osten und der Parkstraße im Westen im Mittel ca. 70 m.

Das Gebiet ist im nördlichen Teil mit einem eingeschossigen Marktgebäude (Grundfläche ca. 1.600 m² bebaut. Südlich davon schließt sich zur Rosenhofstraße orientiert, ein Parkplatz mit einer Fläche von ca. 2.800 m² an. Die Randbereiche sind mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bepflanzt, bzw. als Zierrasen angelegt.

4 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet, das eine Gesamtgröße von ca. 0,66 ha aufweist, soll als "Allgemeines Wohngebiet", vorwiegend für das Familienwohnen entwickelt werden. Für diese Nutzung wird an dem vorgesehenen Standort Bedarf gesehen.

Für das Wohngebiet ist eine Bebauung mit Familienheimen in Form- von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die hier festgesetzten Höhen orientieren sich an einer eineinhalbgeschossigen Bebauung.

Die Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der Zielrichtung "Familienwohnen". Es soll vermieden werden, dass in diesem Gebiet größere Wohnanlagen entstehen und es so zu Spannungen mit den umliegenden Nutzungen und den mit Ausnahme der Rosenhofstraße, beengten Straßenräumen kommt.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Straßen, die die Fläche unmittelbar umgeben, erschlossen. Lediglich in der Mitte des Gebietes wird für eine sinnvolle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche eine kurze Sticherschließung, die von der Parkstraße her vorgesehen ist, erforderlich. Da diese lediglich der Erschließung von zwei Grundstücken dient und nur eine Länge von ca. 27 m aufweist, genügt diese in einer Breite von 3,50 m als Zufahrt und Rettungsweg.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes in den angrenzenden Gebieten keine Unverträglichkeiten zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird im Verhältnis zur aktuellen Nutzung (Discounter) deutlich geringer.

Aufgrund der beengten Verhältnisse in den umgebenden Gemeindestraßen werden im Planungskonzept auch öffentliche Parkplätze im Plangebiet an der Ritterstraße und an der Parkstraße angeordnet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit war vom Grundstückseigentümer angeregt worden, dass für das eigentliche Baugebiet 5 öffentliche Parkplätze ausreichend seien. Der Gemeinderat hat sich jedoch in Anbetracht des planerischen Erfordernisses, nachdem auch die Parkplatzproblematik angrenzender Wohnbereiche städtebaulich gelöst werden soll, dazu entschieden

zusätzlich auch öffentlich nutzbare Parkplätze für Besucher angrenzender Wohngebiete vorzusehen. Die dazu erforderlichen Flächen müssten ggf. von der Gemeinde erworben werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze, die in den umgebenden Gemeindestraßen und in der Rosenhofstraße verlegt sind, gesichert. Die örtlichen Systeme sind gem. Stellungnahme des Versorgungsträgers¹² ausreichend dimensioniert. Die Telekommunikationslinien werden unterirdisch im Straßenraum geführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Abwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Das innerhalb des Gebietes anfallende Oberflächenwasser kann voraussichtlich innerhalb des Gebietes rückgehalten und versickert werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden sich die Versiegelung der Fläche um ca. 1.800 qm und damit auch der zu erwartende Oberflächenwasserabfluss verringern.

Nach tel. Rücksprache mit Herrn Sprissler (SGD – Süd) ist aufgrund der Verringerung der Versiegelung gegenüber dem Ausgangszustand eine zusätzliche entwässerungstechnische Vorplanung nicht erforderlich.

4.3 Immissionen und Emissionen

Das Bebauungsplangebiet ist insbesondere dem Schall des Verkehrsaufkommens in der Rosenhofstraße ausgesetzt. In einer Entfernung von ca. 250 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (Schleifmittelherstellung, Lapport). Darüber hinaus war seitens der SGD Süd – Gewerbeaufsicht angeregt worden, auch mögliche Geruchsimmissionen zu prüfen. Nach Produktionsumstellungen und umfangreichen Modernisierungen des Betriebes liegen dem Gemeinderat jedoch keine Anhaltspunkte mehr vor, dass in der unmittelbaren, durch Wohnnutzungen geprägten, Nachbarschaft unverträgliche Geruchsimmissionen wahrgenommen werden.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurde es erforderlich, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, das die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen untersucht und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen bewertet.

In dem schalltechnischen Gutachten³ wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht:

Verkehrslärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund der L 395 - Rosenhofstraße.

¹ Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Enkenbach Alsenborn v. 15.11.2011

² Stellungnahme der Stadtwerke Kaiserslautern vom 3.09.2012 als Träger der Gasversorgung

³ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Rosenhofstraße 67", erarbeitet durch WSW & Partner, Juni 2013

Beurteilungsgrundlage: DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987

• Gewerbelärm im Plangebiet: Geräuscheinwirkungen im Plangebiet aufgrund eines vorhandenen Gewerbebetriebs (Schleifmittelherstellung Lapport)

Beurteilungsgrundlage: DIN 18.005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Über die Vorgaben der DIN 18805 hinaus nennt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998 immissionsschutzrechtlich verbindlich für gewerbliche Anlagen die an den schutzwürdigen Nutzungen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Die Zahlenwerte der Immissionsrichtwerte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms der L 395 werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wurden folgende Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf ihre grundsätzliche Realisierbarkeit geprüft:

Maßnahmen an der Quelle:

Maßnahmen an den maßgeblichen Schallquellen, hier dem Straßenverkehr, wie z.B. Emissionsminderung der Fahrzeuge, Verwendung einer geräuscharmen Straßen- und Schienenfahrbahnoberfläche, Verkehrsverlagerung, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, Troglage, Teilabdeckung oder Tunnel sind für die vorliegende Planungssituation nicht geeignet oder im Zuge der Bauleitplanung nicht durchsetzbar.

• Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen):

Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Fortsetzung der Bebauungskante an der Rosenhofstraße nicht möglich wäre.

Differenzierte Baugebietsausweisung/Nutzungsgliederung:

Die Suche nach einer weniger empfindlichen Nachnutzung für die Fläche blieb erfolglos, nur eine der hohen Nachfrage nach Wohnbauland entsprechende Entwicklung der Fläche ist möglich. Deshalb kommt eine differenzierte Baugebietsausweisung nicht in Betracht.

• Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder Schallschutzwälle):

Da die Baugrundstücke in der 1. Bebauungszeile von der Rosenhofstraße erschlossen werden, ist die Errichtung einer durchgehenden Schallschutzwand nicht möglich. Aufgrund der fehlenden Überstandslängen sind unterbrochene Lärmschutzwände nicht ausreichend wirksam. Hinzukommen die negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation. Daher stellen Schallschutzwände keine geeignete Schallschutzmaßnahme dar.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen:

Als ergänzende Schallschutzmaßnahmen wurden an den schutzwürdigen Nutzungen die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) geprüft.

Das schalltechnische Gutachten empfiehlt ein Schallschutzkonzept, dass sich aus folgenden Schallschutzmaßnahmen zusammensetzt:

Vorgabe der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen

Vorsehen von Lüftungseinrichtungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen Vorgabe für die Orientierung der Außenwohnbereich entlang der L 395 (Rosenhofstraße)

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht werden.

Gewerbelärm im Plangebiet

Aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms wird es nicht erforderlich, im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Das ausführliche Schalltechnische Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt

5 Umweltverträglichkeit

Gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Mit dem Vorhaben ist gegenüber dem bisherigen Zustand, der durch großflächige Überbauung mit dem Marktgebäude und einem befestigten Kundenparkplatz zu insgesamt ca. 4.400 m² versiegelt ist, sogar von einer deutlichen Verringerung des versiegelten Zustandes um ca. 1.800 m² auszugehen.

Diese Flächen werden zukünftig gärtnerisch angelegt werden und tragen damit zur Erhöhung des innerörtlichen Grünvolumens bei.

FFH-Gebiete, sonstige Schutzobjekte der FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.1 Fauna/Artenschutz

Ein großer Teil des Geländes ist durch Überbauung und Parkplatzflächen geprägt. Die übrigen Bereiche bestehen aus intensiv gepflegten Rasenflächen mit vereinzeltem Baum- und Strauchbewuchs (Ziersträucher).

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben die Flächen aufgrund der derzeitigen Nutzung als Discountmarkt mit großflächigem Parkplatz und der artenarmen intensiv gepflegten Grünflächen mit Zierrasen und Ziergehölzen eine relativ geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Vogelwelt des Untersuchungsgebiets enthält ausschließlich Arten der Gruppe der häufigen und ungefährdeten Vogelarten der Siedlungen⁴. Es dominierten Haussperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Amsel, Türkentaube und Kohlmeise.

Mit Vorkommen sonstiger geschützter Arten wie insbesondere z. B. Eidechsen oder Fledermäusen ist aufgrund der Struktur des Gebietes und seiner angrenzenden Randbereiche nicht zu rechnen. Auch aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden liegen hierzu keine entsprechenden Hinweise vor.

-

⁴ Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen:

Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mauersegler, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Trauerschnäpper, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp

Aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung, innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine "planungsrelevanten" geschützten Arten betroffen sind.

Einige der ca. 6 mittelgroßen Bäume im Plangebiet können im Zuge der geplanten Bebauung mit Einund Zweifamilienhäusern evtl. erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass je Baugrundstück mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes um ca. 1.800 m² zugunsten von gärtnerisch anzulegenden Flächen verringern.

Die potenziell vorkommenden Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sind kommune Arten, die im zukünftigen Plangebiet sowie im unmittelbaren bis näheren Umfeld ausreichend Brut- und Nistmöglichkeiten finden, um im günstigen Erhaltungszustand der Population nicht beeinträchtigt zu sein.

Grundsätzlich sind Gehölze, die nicht erhalten werden können, außerhalb der Vegetationszeit zu roden.

5.2 Boden / Altlasten

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altablagerungen⁵ vor.

Aufgrund der bestehenden Bebauung / Grundstücksnutzung und der unmittelbar angrenzenden Situation, die ebenfalls durch Ein- Zweifamilienhausbebauung geprägt ist, ist zu vermuten, dass sich hinsichtlich der geplanten Nutzung und Bebaubarkeit hinsichtlich der anstehenden Bodenverhältnisse keine besonderen Auffälligkeiten ergeben.

5.3 Lokalklima

Klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist gegenüber der Ausgangssituation mit einer geringen Verbesserung des Lokalklimas zu rechnen, da sich der Versiegelungsgrad reduziert und das Verdunstungspotenzial durch größere Grün- bzw. Gartenflächen erhöhen wird.

5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.

Informationen zu Grundwasserständen, die sich auf das geplante Vorhaben auswirken könnten, liegen aktuell nicht vor.

Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird eine Entwässerungskonzeption erstellt und mit der SGD – Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

⁵ Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz v. 21.09.2012

5.5 Ortsbild

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch freistehende Ein- und Zweifamilienhaus Bebauung in ein – zweigeschossiger Bauweise geprägt. Insofern stellt die vorhandene Nutzung des Plangebietes mit dem flachen Marktgebäude und dem vorgelagerten Kundenparkplatz eine gestalterische Zäsur im Ortsbild dar.

Die städtebauliche Intention der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn liegt darin, diese Zäsur zu überwinden.

5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet "Rosenhofstraße 67" keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rosenhofstraße 67" werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen.

Diese Festsetzung erfolgt aus folgenden Gründen:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Die genannten Betriebe weisen einen hohen Flächenbedarf auf und führen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung insbesondere durch an- und abfahrenden Verkehr. Dies erscheint mit der beabsichtigten hochwertigeren Wohnnutzung nicht vereinbar.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die städtebauliche Zielvorstellung ist die Entwicklung eines Baugebietes, das entsprechend seiner innerörtlichen Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung durch eine relativ aufgelockerte, dörfliche Bebauung charakterisiert sein wird.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Da im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer besseren Vermarktbarkeit relativ kleine Grundstücksgrößen angestrebt werden, ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO angemessen. Es gilt eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,2.

6.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Neben den grundlegenden Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung werden Regelungen zur Bauweise sowie zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Diese dienen in erster Linie der Realisierung des Baugebietes in ortsüblicher Weise. Die umgebende bestehende Wohnbebauung ist durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Diese soll auch im vorliegenden Plangebiet realisiert werden.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient hauptsächlich der Einbindung der künftigen Baukörper in die bauliche Umgebung. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Die Höhenfestsetzungen erlauben eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung.

6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen, die Entwicklung eines Wohngebietes für das "Familienwohnen" sicherzustellen.

Durch die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten soll dieser Gebietscharakter gewährleistet werden.

Sie verhindert darüber hinaus vor allem jedoch auch einen unverträglichen Anstieg der Verkehrsbelastung in den angrenzenden Gemeindestraßen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Plangebietes ausschließlich über die Festlegung von Baufenstern geregelt, die mit Baugrenzen begrenzt werden.

Sie weisen in den allgemeinen Wohngebieten eine Regeltiefe von 15 m auf. In Teilen ermöglichen sie mit einer größeren Tiefe eine flexiblere Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, und damit eine teilweise Ausrichtung der Freibereiche nach Süden. Die Begrenzung von GRZ und GFZ, gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen verhindert die Errichtung überdimensionaler Baukörper auf diesen Grundstücken.

6.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des geplanten Baugebietes an der Rosenhofstraße (L 395) ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden, aus der die Erforderlichkeit und die Art passiver Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden. (vgl. dazu Kap. 4.3)

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der in der Planzeichnung als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fläche sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche, "maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegel-	'Maßgeb-	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils		
bereiche	licher Außen-	(erf. R' _{w, res} in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und		bau – Anforderungen und
gem.	lärm-pegel'	Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8		
DIN 4109 vom				
November				
1989, Tabelle				
8				
		Bettenräume in Kranken-	Aufenthaltsräume von	Büroräume und ähnliches
		anstalten und Sanatorien	Wohnungen, Übernach-	
			tungsräume in Beherber-	
			gungsstätten, Unterrichts-	
			räume und ähnliches	
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
11	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert von 45 dB(A) einhält.

Die Außenwohnbereiche der von der Rosenhofstraße erschlossenen Grundstücke sind nur abgewandt von der Rosenhofstraße, nördlich der Gebäude zulässig.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass auf dem Außenwohnbereich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Orientierungswert von 55 dB(A) einhält.

7 Gestalterische Festsetzungen

Dachformen, -neigungen

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan kann als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB dienen.

9 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	0,66	100
Allgemeine Wohngebiete	0,63	95 %
Straßenverkehrsfläche (Parkplätze)	0,03	4 %
Straßenverkehrsfläche (Wohnweg)	0,09	1 %



ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN ROSENHOFSTRASSE 67

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

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 vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 282).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBI. S. 319).

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBI. S. 47).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBI. S. 280).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBI. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 1 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBI. S. 47).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass geringfügige Überschreitungen der GRZ zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

1.2.1 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) im "Allgemeinen Wohngebiet" sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

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

Im "allgemeinen Wohngebiet" sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenoberfläche am dem Gebäude nächstliegenden Punkt.

1.3.1.2 Firsthöhen: "Allgemeines Wohngebiet"

Die Firsthöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3.1.3 Traufhöhen: "Allgemeines Wohngebiet"

Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. 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).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

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)

In der als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Fläche gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

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 und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

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

1.6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Innerhalb der in der Planzeichnung als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichneten Fläche sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche, "maßgeblicher Außenlärmpegel" und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Lärmpegel- bereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle	'Maßgeb- licher Außenlärm- pegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' _{w, res} in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8		
8		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
11	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zusätzlich sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert von 45 dB(A) einhält.

Die Außenwohnbereiche der von der Rosenhofstraße erschlossenen Grundstücke sind nur abgewandt von der Rosenhofstraße, nördlich der Gebäude zulässig.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass auf dem

Außenwohnbereich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag den Orientierungswert von 55 dB(A) einhält.

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

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Verkehrsbegleitgrün / Stellplatzbereiche

Je 3 Stellplätze sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m^2 offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können angerechnet werden.

1.8.2 Private Freiflächen

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im "Allgemeinen Wohngebiet" ist gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen. Werden vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück erhalten, können diese angerechnet werden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer platanoides	Acer campestre	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Feldahorn	Hartriegel
Fagus silvatica	Carpinus betulus	Corylus avellana
Rotbuche	Hainbuche	Hasel
Fraxinus excelsior	Prunus avium	Crataegus laevigata
Esche	Wildkirsche	zweigr. Weißdorn
Quercus robur	Pyrus communis	Crataegus monogyna
Stieleiche	Wildbirne	eingr. Weißdorn
Tilia cordata	Sorbus aria	Euonymus europaea
Winterlinde	Mehlbeere	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Lonicera xylosteum
Flatterulme	Speierling	Heckenkirsche
Ulmus minor	Sorbus torminalis	Rosa canina
Feldulme	Elsbeere	Hundsrose
		Rosa rubiginosa
		Weinrose
		Viburnum lantana
		Wolliger Schneeball

Pflanzqualitäten		
Mind. Hochstamm,	mind. Heister,	Mind. Sträucher,
3 x v. mit Ballen,	2xv, 125-150 cm h	verpflanzt,
STU 14-16 cm		100-150 cm h

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind auch Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen sind analog anzuwenden, wobei der höchste Punkt des Pultdaches als Firsthöhe anzunehmen ist.

3.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachgauben und -einschnitte darf auf jeder Gebäudeseite max. 1/2, die Länge jeder Einzelgaube max. 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

3.1.3 Einfriedungen

Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebiets" sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind 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.

3.1.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Hinweise:

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.

Oberflächenwasser

Nach Abstimmung mit der SGD – Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) zu ergänzen.

Schallschutz

Zur zu erwartenden Schalltechnischen Situation insbesondere durch das Verkehrsaufkommen in der Rosenhofstraße liegen derzeit keine Schalltechnischen Gutachten vor. Das Verkehrsaufkommen in der Rosenhofstraße lässt jedoch erwarten, dass für die der Rosenhofstraße zugewandte Gebäudeteile Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden. Diese sind im weiteren Verfahren genauer zu bestimmen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1: 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 - 46 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4109, Fassung 1989 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn eingesehen werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mind. 6 Wochen vorher mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und –pflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Radonprognose

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten wie im Plangebiet haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn am örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Enkenbach - Alsenborn, den
Wenzel, Ortsbürgermeister
Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Rosenhofstraße 67", der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vomvorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
Enkenbach - Alsenborn, den