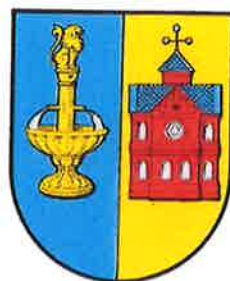


ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „HAARSPOTT II“

**TEXTFESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**

Projekt 942/ Stand: Juni 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert worden ist.

- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

erstellt durch:

WSW & PARTNER GMBH

HERTELSBRUNNENRING 20

67657 KAISERSLAUTERN

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. CHRISTOPH BÖKENBRINK

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 auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.1.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlichen oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.

Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauGB (zur Erläuterung: Vergnügungsstätten) werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebiete: 0,4

Mischgebiete: 0,6

1.2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Wohngebiete: 0,8

Mischgebiete: 1,2

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

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, sowie im Mischgebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

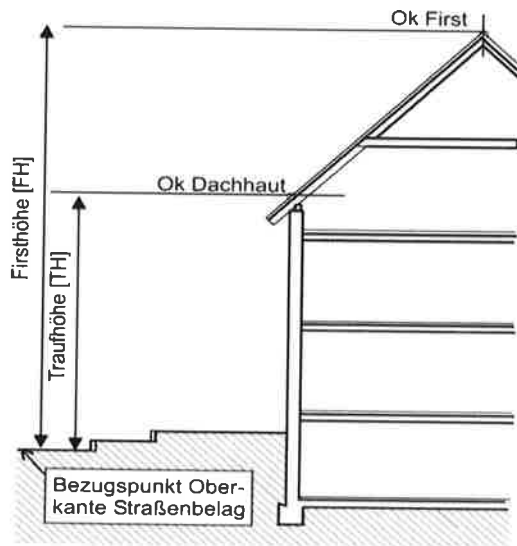
Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Firsthöhen / Gebäudehöhen:

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 10,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist dies der obere Abschluss der Attika.

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



Traufhöhen:

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf 6,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut (Ziegel) und dem Bezugspunkt (nicht Dachrinne!).

Dabei darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,5 m sowie bei Zwerchhäusern und Nebengiebeln um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

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

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird entsprechend den Kennzeichnungen in den Nutzungsschablonen die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser sind ausgeschlossen.

1.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, u.ä. sind innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig.

1.3.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind sie nur auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze bis maximal zur Tiefe der hinteren Baugrenze zulässig. Die Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nicht für Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen und –kreuzungen.

Garagen müssen mit ihrer Zufahrt (Garagentor) einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ansonsten müssen Garagen, Stellplätze und offene Carports zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bis zur Tiefe der festgesetzten hinteren Baugrenze zulässig. Die Beschränkung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nicht für Eckgrundstücke an Straßeneinmündungen und –kreuzungen.

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

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

Die in der Planzeichnung enthaltene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

An Grundstücken, an denen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt sind, sind ausschließlich die sonstigen Grundstücksteile als Zufahrten zu benutzen. An Grundstücken, an denen keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt sind, bestehen hinsichtlich der Anlage von Zufahrten keine Einschränkungen.

1.5 Öffentliche Grünfläche

.....(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer autochthonen Wiesenmischung einzusäen. Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets darf in einer Breite von max. 3,5 m als Bedarfszufahrt zu den nördlich an das Plangebiet grenzenden Waldparzellen genutzt werden.

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

1.6.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

1.6.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Fällen / Roden von Gehölzen

Fällungen / Rodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Nach erfolgter Rodung sind die Baumaßnahmen zügig voranzutreiben. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung zulässig.

Sonstige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die im Fachbeitrag „Artenschutz“ formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer zeitlichen und technischen Ausführung zu beachten. (siehe auch „Hinweise“)

1.6.3 Pflanzenauswahl

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenlisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

- Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige).
- Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt.

1.6.4 Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/ gärtnerisch anzulegenden Freiflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. §§ 10 Abs. 4 bzw. 88 Abs. 1 LBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen 50 % des Baugrundstücks nicht unterschreiten. Sie dürfen nicht bebaut oder befestigt werden. Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder mindestens 4 Sträucher 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.

Die Vorgartenbereiche, d. h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden dürfen mit Ausnahme der Herstellung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hauszugängen nicht befestigt werden. Sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.5 Externe Ausgleichsfläche (Teilbereich II des Bebauungsplanes)

In der Gemarkung „Alsenborn“, Gemarkungsnummer 4962, Gewinn: „Grundbirndell“, Flur 0, Fl.st.Nr.: 450, ist auf einer Fläche von 15.790 qm eine Ackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese umzuwandeln.

Dazu ist die Fläche mit Regio – Saatgut einzusäen (z.B. Rieger – Hofmann, Nr. 1 Blumenwiese 2018-19, Produktionsraum 6, Ansaatstärke: 4 g/m² (40 kg/ha). Die Fläche ist ein – zweimal pro Jahr zu mähen. Der früheste Mahdzeitpunkt soll nicht vor Mitte Juni liegen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche 20 heimische Obsthochstämme in der Pflanzqualität „Hochstamm 3x v. m. B. 18 – 20 Stu.“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

1.8 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im westlichen Teil des Plangebietes können Einwirkungen durch Sickerwasser aus oberhalb liegenden Retentionsbecken nicht ausgeschlossen werden. Gebäude in den mit Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung festgesetzten Flächen sind nach DIN 18195 Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser abzudichten.

1.9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Verteilung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie verteilt sich im Verhältnis: 24,6 % öffentlicher Eingriff zu 75,4 % privater Eingriff.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan „Haarspott II“ vorbereiteten Eingriffen folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

Flächen aus dem Ökokonto:

- 1,25 ha aus dem Flurstück 1327/6, (insges. 2,6 ha) (Waldumwandlungs- und Aufforstungsmaßnahmen mit standortgerechtem Laubmischwald)
- Gemeinde Enkenbach – Alsenborn Gewinn: „Sauweiher“, südlich der A 6, (0,5 ha)

Zusätzliche externe Ausgleichsfläche:

- Umwandlung einer Ackerfläche zu einer Streuobstwiese auf extensiv Grünland im Alsenztal - Flurstück: „Gemarkung Alsenborn, Gemarkungsnummer 4962, Gewinn: „Grundbirndell“, Flur 0, Fl.st.nr.: 450.

Die Anlage der Streuobstwiese erfolgt auf 15.790 qm.

PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

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	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster 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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO

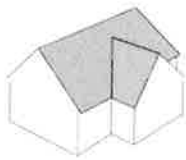
2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Flachdach, Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach zulässig.

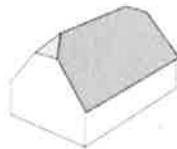
Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt

- bei Pultdächern und Zeltdächern: 10° - 30°
- bei sonstigen Dachformen: 20° - 45°

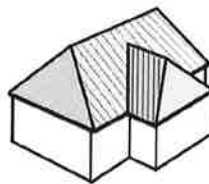
Der Nebenfist von Gauben und Zwerchhäusern muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfist liegen.



Satteldach



Krüppelwalmdach



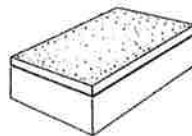
Walmdach



Versetztes Pultdach



Zeltdach



Flachdach (begrünt)



Pultdach

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Firsthöhe um max. 2,0 m und der Länge um max. 4,0 m voneinander abweichen.

Geneigte Dächer mit einem First müssten auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Firstlinie aufweisen.

Flachdächer ab einer Fläche > 30 qm sind zumindest extensiv (Substrataufbau mindestens 8 cm) zu begrünen.

2.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern (Dachneigung > 14°) sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.1.4 Einfriedungen

An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße (Vorgartenbereich) sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Maschendraht- und Stabgitterzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2.1.5 Gestaltung von Stellplätzen und Hofflächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur wasserdurchlässige Materialien (Abflussbeiwert höchstens 0,7) wie kleinteilige Natursteinpflaster, Rausengittersteine, wassergebundene Decken oder Pflaster mit großen Fugen zulässig.

2.1.6 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und bei Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Verwendung von Hangflorsteinen und sonstigen Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind im Vorgartenbereich einander anzupassen.

2.1.7 Müllsammelanlagen

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind sichtgeschützt zu gestalten.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

3 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 4 I.V.M. § 51 ABS. 4 LANDESWASSERGESETZ RLP)

Auf den privaten Baugrundstücken wird die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Rückhaltemaßnahmen sollen dabei ca. 2 m³ pro 100 qm versiegelter Fläche betragen. Von den dezentralen Rückhaltemaßnahmen sind Drosselabflusseinrichtungen an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Auf den Schutz der angrenzenden Grundstücke ist zu achten. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der anstehenden geologischen Bodenschichtungen ausdrücklich nicht empfohlen! Bei der Anordnung von Zisternen wird die anschließende Brauchwassernutzung empfohlen.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten § 88 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 / Entwässerung der privaten Grundstücksflächen

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist an ein Retentionsbecken im Nordosten des Plangebietes mit Drosselabfluss in Richtung Alsenz vorgesehen.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich der Bauherren. Dazu ist in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche auf dem Grundstück ein Retentionsvolumen in Höhe von 2 qbm / 100 qm versiegelter Fläche zu schaffen. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

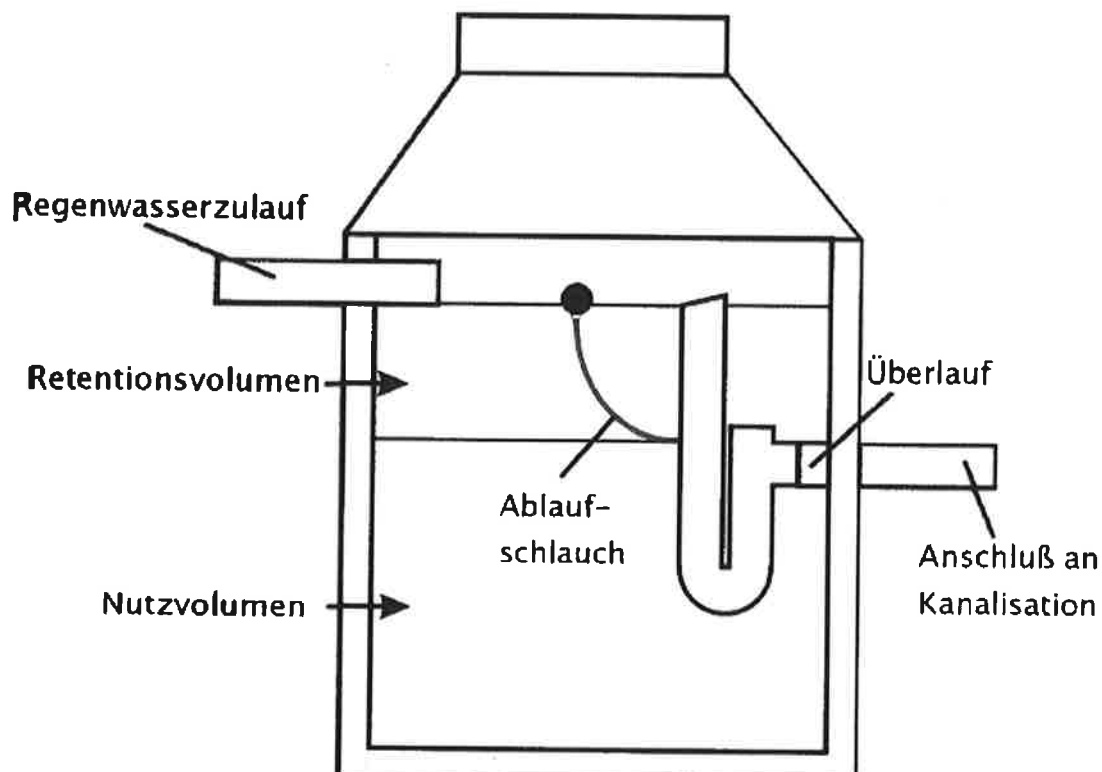
Zur Schaffung des erforderlichen Retentionsvolumens bietet sich die Speicherung mit Drosselabfluss auf Flachdächern oder/ und die Herstellung von Zisternen mit Retentionsfunktion an.

Der Nachweis der privaten Regenwasserrückhaltung ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen!

Zur Verdeutlichung des Funktionsprinzips dienen nachstehende Erläuterungen:

Zisterne mit Retentionsfunktion

Die Retentionszisterne speichert das Regenwasser und gibt dieses zeitverzögert über eine Drossel an



den Mischwasserkanal ab. Eine Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung ist natürlich möglich. Der Tank wird hierfür kann je nach Bedarf etwas größer gewählt. So kann neben dem benötigten Rückhaltevolumen auch noch ein Teil des Regenwassers genutzt werden. Die Installation einer Retentionszisterne kann somit erheblich Arbeit abnehmen und gleichzeitig zu einer nachhaltigen Kostenentlastung führen, denn außer bei der Pflanzenbewässerung kann der Einsatz einer Retentionszisterne auch im häuslichen Bereich einen Großteil des Wassers sparen.

Abbildung: Schemaskizze einer Retentionszisterne (Drosselabfluss im Freispiegelgefälle)

Um die Rückhaltung des Regenwassers zu gewährleisten wird je nach Rückhalte- bzw. Nutzvolumen ein verzögerter Ablauf in den Kanal montiert. Bei starkem Regen steigt der Wasserstand in der Zisterne über das Niveau des Nutzvolumens und wird über eine schwimmende Abflussdrossel verzögert in den Kanal geleitet.

Hierbei ist ein möglicher Freispiegelabfluss der Drossel in den Kanal im Einzelfall zu prüfen, ggf. ist der Drosselabfluss mittels Pumpe in den Kanal zu pumpen. Eine solche Zisterne kann so gestaltet werden, dass Zulauf und Ablauf auf einer Höhe liegen. Fließt Regenwasser in die Zisterne, steigt der Wasserstand bis der Schwimmschalter der Pumpe diese automatisch einschaltet. Die Pumpe fördert dann das Wasser mit dem vorgegebenen Drosselabfluss in den Kanal bis der Minimalfüllstand der Zisterne erreicht ist. Dann schaltet der Schwimmschalter der Zisterne wieder aus.

Auch hier ist eine Kombination von Nutzung und Retention möglich, die Pumpe wird dann entsprechend höher angebracht.

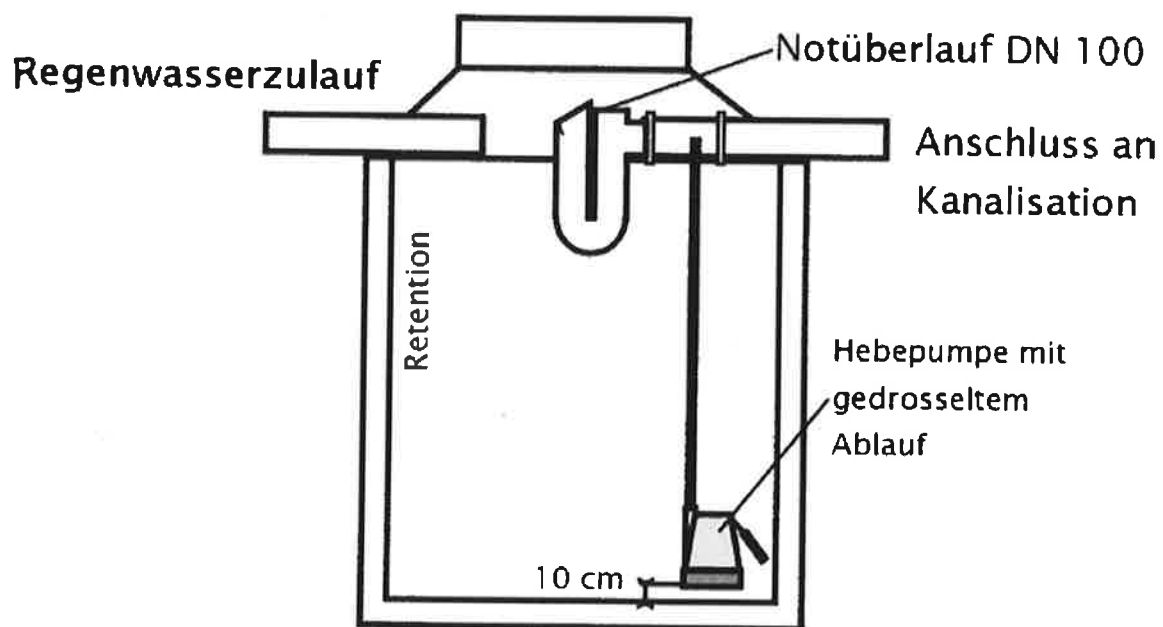


Abbildung: Schemaskizze einer Retentionszisterne (Drosselabfluss mit Pumpe)

Folgende reine Rückhaltevolumina (Retentionsvolumen) zur Entlastung des Kanalnetzes müssen im Bauantrag nachgewiesen und durch den Bauherrn hergestellt werden:

Bei 100 m² befestigter Fläche 2 m³ Rückhaltevolumen mit 0,25 l/s Drosselabfluss
Bei 200 m² befestigter Fläche 4 m³ Rückhaltevolumen mit 0,50 l/s Drosselabfluss
Bei 300 m² befestigter Fläche 6 m³ Rückhaltevolumen mit 0,90 l/s Drosselabfluss

Bei 400 m² befestigter Fläche 8 m³ Rückhaltevolumen mit 1,00 l/s Drosselabfluss
Dies sind demnach 2 m³ pro 100 m² befestigte Fläche.

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, Zutage leiten 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.

Die Beschaffenheit des Untergrundes ermöglicht zwar die Versickerung von Niederschlagswasser, aufgrund der tiefer anstehenden Schichtung der Gesteine kann jedoch das Austreten von in größerem Umfang versickertem Wasser auf unterhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücken nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anlage von privaten Rückhaltemulden / Gartenteichen nur mit Abdichtung und einem Überlauf an die Oberflächenwasserkanalisation erfolgen kann.

Boden und Baugrund - Radonprognose

Im Plangebiet ist mit niedrigem – mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m³ zu rechnen. Eine der Radonsituation angepasste Bauweise wird empfohlen. Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig werden.

Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Da zudem der Radongehalt je nach Untergrundbeschaffenheit lokal deutlich schwanken kann, wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des privaten Bauherrn. Ihnen wird empfohlen, grundstücksbezogene orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen.

Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Immissionen (Schall)

Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm vom 26. August 1998 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In Mischgebieten sind tags 60 dB(A) und nachts 45dB(A) zulässig Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gem. Ziffer 6.2 der TA Lärm ist bezüglich Immissionsrichtwerten für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden folgendes zu beachten: Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körper-

schallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes in einem der in Nummer 6.1 unter Buchstaben a bis f genannten Gebiete: tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Weitergehende baurechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

Immissionen (Geruch)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein produzierender Gewerbebetrieb (Schleifmittelwerk, Fa. Lapport). Die von diesem Betrieb ausgehende Emissionssituation sowie die im geplanten Baugebiet zu erwartende Immissionssituation wurde gutachterlich beurteilt (Geruchsimmissionsprognose für den Betrieb Lapport Schleiftechnik GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Haarspott II“ in Enkenbach-Alsenborn (08/2017), erstellt von: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Ausweisung des geplanten Wohngebietes und des Mischgebiets in der Nachbarschaft des bestehenden Betriebes „Lapport“ verträglich sind. Die Geruchsbelastung für das Bebauungsplangebiet liegt deutlich unter dem zulässigen Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (LAI 2008).

Da sich das subjektive Geruchsempfinden individuell jedoch unterschiedlich darstellen kann, wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geruchsimmissionen wahrgenommen werden können.

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 darzustellen 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 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Archäologische Funde

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit Direktion Landesarchäologie rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund

unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig zu sichern.

3. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

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.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

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

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) ist bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden hinweg sicherzustellen.

Die Hälfte der v. g. Menge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen z.B. Löschwasserteiche, -brunnen, -behälter, offenen Gewässern entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Hydranten sind in Abständen von 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzuwenden.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Rhein-Selz während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Zur Gewährleistung, dass durch das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG ausgelöst werden, sind die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Rodungs-, und Erdarbeiten (Abschieben der Vegetation) sind außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Rodungen von Gebüsch nach § 37 Abs. 5 Nr. 2 außerhalb dieses Zeitraums sind nur mit Absprache der UNB und unter Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung denkbar. Von dem Rodungsverbot sind auch gebüschartige Stockausschläge erfasst. Rodungsgut ist umgehend bzw. außerhalb der Brutsaison abzufahren oder zu häckseln, da Reisighaufen von bestimmten Vogelarten (z.B. Amsel) bevorzugt und rasch als Bruthabitate angenommen werden. Ebenso sollten Gebäude und Schuppen außerhalb des vorgenannten Zeitraums rückgebaut werden. Werden belegte Nester nachgewiesen, muss das Ende des Brutgeschäfts bis zum Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abgewartet werden.

Die im westlichen Plangebiet an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Ruderal- und Ginsterflächen dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt oder durch Befahren mit Baufahrzeugen verdichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bebauungsplan wird die Pflanzung von großkronigen, langlebigen und stabilen Bäumen (Hochstämme) festgesetzt. An diesen sollten zur kurzfristigen Kompensation Nistkästen (Nisthöhlen mit unterschiedlichen Schlupflochdurchmessern) in 2,0 – 3,0 m Höhe installiert werden.

Die Nistkästen sind 1 x jährlich außerhalb der Vogelbrutsaison zu reinigen sowie ihre Funktionalität zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Gem. artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung ist im Baugebiet nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind dennoch bei Rodungsarbeiten über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Eidechsen) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Eidechsenarten) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 sind bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Erschließungstechnische Hinweise

Zu den Grundstücken „Römerstraße 33 und 37“ ist entlang der geplanten Erschließungsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus ist entlang dieser Grundstücksgrenzen auch keine Zugangsmöglichkeit zu den Grundstücken erlaubt.

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 Festset-
zungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Enkenbach - Alsenborn, den.....

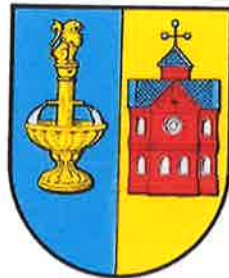
.....
Ortsbürgermeister

**Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungspla-
nes "Haarspott II" der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage
des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehal-
ten.**

Enkenbach – Alsenborn , den.....

.....
Ortsbürgermeister

ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „HAARSPOTT II“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Allgemein	3
1.1. Planungsanlass und Ziele der Planung	5
1.2. Lage und Größe des Plangebietes	6
2. Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	8
2.2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	10
3. Städtebauliches Konzept	10
3.1. Verkehrliche Erschließung	11
3.2. Ver- und Entsorgung	11
3.3. Immissionen und Emissionen	12
4. Bestandsaufnahme	14
4.1. Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung	14
Topographie	14
Untergrundverhältnisse - Bodenarten und Baugrundverhältnisse	14
Grundwassersituation	14
Klima	15
4.2. Energieeffizienz und erneuerbare Energien	15
4.3. Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	15
4.4. Altlasten	15
4.5. Archäologie und kulturelles Erbe	16
4.6. Waldflächen	16
5. Umweltverträglichkeit	18
6. Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
6.1. Art der baulichen Nutzung	18
6.2. Maß der baulichen Nutzung	19
6.3. Bauweise und höhe baulicher Anlagen	19
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	20
6.6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20

6.7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	20
7. Erforderlichkeit der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	21
7.1. Dachformen und Dachneigung	21
7.2. Belichtung des Dachraumes	21
7.3. Gestaltung der Vorgärten	21
7.4. Einfriedungen	21
7.5. Zahl der notwendigen Stellplätze	21
8. Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Festsetzungen	22
9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	22
10. Bodenordnende Maßnahmen	23
11. Städtebauliche Rahmendaten	23

1. Allgemein

Vorwort zur III. Offenlage:

Im Rahmen der II. Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass im bisherigen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haarspott II“ noch keine Beteiligung der Nachbargemeinden stattgefunden hat. Diese erfolgt mit der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Haarspott II“ in der Fassung vom September 2020.

An den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haarspott II“ in der Fassung vom November 2019 wurden mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Punkte keine Änderungen gegenüber der II. Offenlage vorgenommen.

Textteil:

In die Hinweise zum Bebauungsplan wurde folgender Wortlaut aufgenommen:

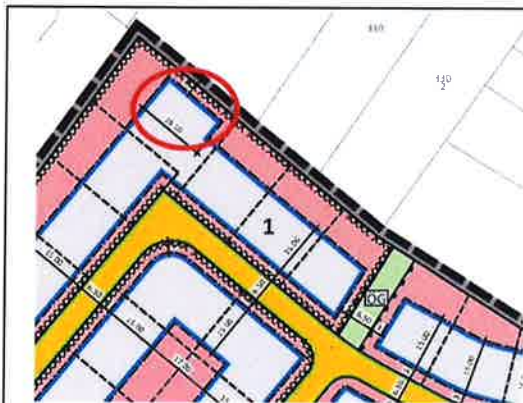
„Zu den Grundstücken „Römerstraße 33 und 37“ ist entlang der geplanten Erschließungsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus ist entlang dieser Grundstücksgrenzen auch keine Zugangsmöglichkeit zu den Grundstücken erlaubt.“

Begründung:

Für die Festsetzung eines Zugangsverbots fehlt die baurechtliche Grundlage. Aus diesem Grund wird auf das Zugangsverbot, aus dem sich erschließungsbeitragsrechtliche Aspekte ergeben können, als „Hinweis“ in den Bebauungsplan aufgenommen

Planzeichnung: Vergrößerung des Abstandes „Baugrenze“ – „Wald“

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde die Baugrenze auf die Linie der östlich angrenzenden Baugrenze zurückgenommen.



B-plan Haarspott II, 2. Offenlage



B-plan Haarspott II, 3. Offenlage

Begründung:

Die Rücknahme der Baugrenze schafft einen gleichen Abstand zu den nördlich angrenzenden

Privatwaldflächen, analog der westlich angrenzenden Baugrenze.

Planzeichnung: Vergrößerung einer privaten Grünfläche

Im westlichen Bereich wurde die im Beteiligungsverfahren von einem Grundstückseigentümer vorgebrachte Anregung aufgenommen, eine als „private Grünfläche“ festgesetzte Fläche auf der gesamten Grundstücksbreite auf 5,0 m festzusetzen.



B-plan Haarspott II, 2. Offenlage

B-plan Haarspott II, 3. Offenlage

Begründung:

Die Anpassung der privaten Grünfläche erlaubt die bessere Nutzbarkeit der Fläche für den Eigentümer. Die Anpassung macht zwar auch eine geringfügige Verlegung des Privatweges zum nördlich angrenzenden Grundstück (private Grünfläche) erforderlich, diese wurde jedoch mit beiden Betroffenen erörtert und in der vorliegenden Form abgestimmt. Die sehr geringfügige Inanspruchnahme des Retentionsbeckens ist zu vernachlässigen. Das Retentionsvolumen bleibt im erforderlichen Umfang erhalten.

1.1. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Enkenbach - Alsenborn besteht eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für das Familienwohnen. Um diesem Bedarf zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde eine Fläche von ca. 6,55 ha, die derzeit fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, mit einem Wohngebiet sowie zu einem kleinen Teil mit einem Mischgebiet entlang des Fritz-Ullmayer-Rings zu überplanen.

Der Gebietsauswahl waren verschiedene Alternativbetrachtungen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestellt wurden, vorausgegangen. Schlussendlich zählte die Fläche, die nun für die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und zu einem kleinen Teil als „Mischgebiet“ vorgesehen ist, zu den bestgeeignetsten.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes unmittelbar nördlich des Fritz – Ullmayer - Rings, der zu etwa 1/3 als „Wohngebiet“ und zu 2/3 als „Mischgebiet“ festgesetzt wird, war im bisherigen Flächennutzungsplan nicht Gegenstand der Betrachtungen zur Ausweisung weiterer Bauflächen. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das geplante Baugebiet jedoch entsprechend dargestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben (Schleifmittelwerk „Lapport“) soll die dem Betrieb am nächsten gelegene Fläche als „Mischgebiet“ vorgesehen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde neben der bestehenden Emissionssituation eine zusätzliche Betrachtung der möglichen Emissionssituation der Fa. Lapport unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Betriebserweiterung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes „Haarspott, teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandhof“ v. 4.02.1960 – 2. Änderung“ (2007) angestellt.

Dazu wurden die auf das geplante Baugebiet potenziell einwirkenden Immissionen (Geruch und Schall) gutachterlich untersucht. Im Ergebnis war festzuhalten, dass die unmittelbar nördlich an den Fritz – Ullmayer Ring angrenzenden im Bebauungsplan – Entwurf (Stand: Juni 2018) bisher als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Flächen im westlichen Teil auch die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets“ erlauben würden.

Da sich die Nachfragesituation nach Mischgebietsflächen mit einer gem. Baunutzungsverordnung vorgegebenen quantitativ und qualitativ ausgewogenen Nutzungsmischung aus „Wohnen“ und „das Wohnen nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetrieben abgeschwächt hat, wurde der westliche Teil nördlich des Fritz – Ullmayer Rings daher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das geplante Baugebiet schließt sich östlich an das inzwischen weitgehend bebaute Wohngebiet „Haarspott I“ an. Städtebaulich kann dadurch eine Arrondierung der bebauten Ortslage zwischen dem Baugebiet „Haarspott I“ und der älteren Bebauung auf der Westseite der Römerstraße erreicht werden.

1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Alsenborn in der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn. Es wird im Nordosten durch ältere Wohnbebauung an der Alsenzstraße und im Südosten durch die Wohnbebauung an der Römerstraße gefasst. Nordwestlich schließt sich ein kleiner Waldausläufer an. Südwestlich begrenzt der Fritz-Ullmayer-Ring das Plangebiet. Westlich befinden sich Retentionsbecken für das Niederschlagswasser aus dem dahintergelegenen Neubaugebiet „Haarspott I“.

Innerhalb des ca. 6,55 ha umfassenden Plangebiets können etwa 75 – 80 Wohnbaugrundstücke für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Nach Süden, direkt erschlossen vom Fritz-Ullmayer-Ring, ist rechts (östlich) der geplanten Gebietszufahrt die Ausweisung eines kleineren Mischgebietes vorgesehen. Hier können 5 – 6 Grundstücke angeboten werden.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn (Bildquelle: google earth)

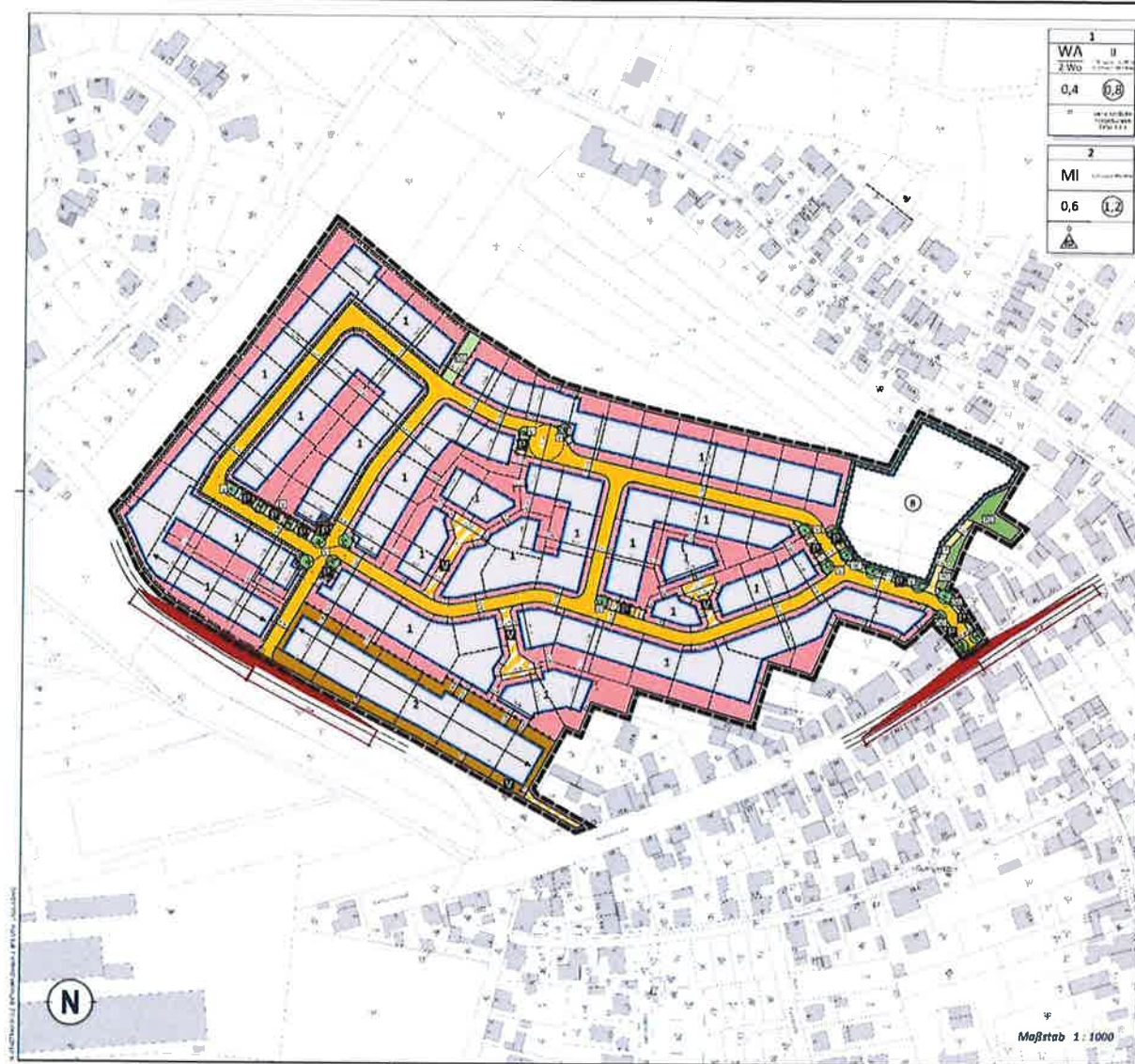


Abbildung 2: Planzeichnung, Bebauungsplan – Entwurf (Stand November 2019)

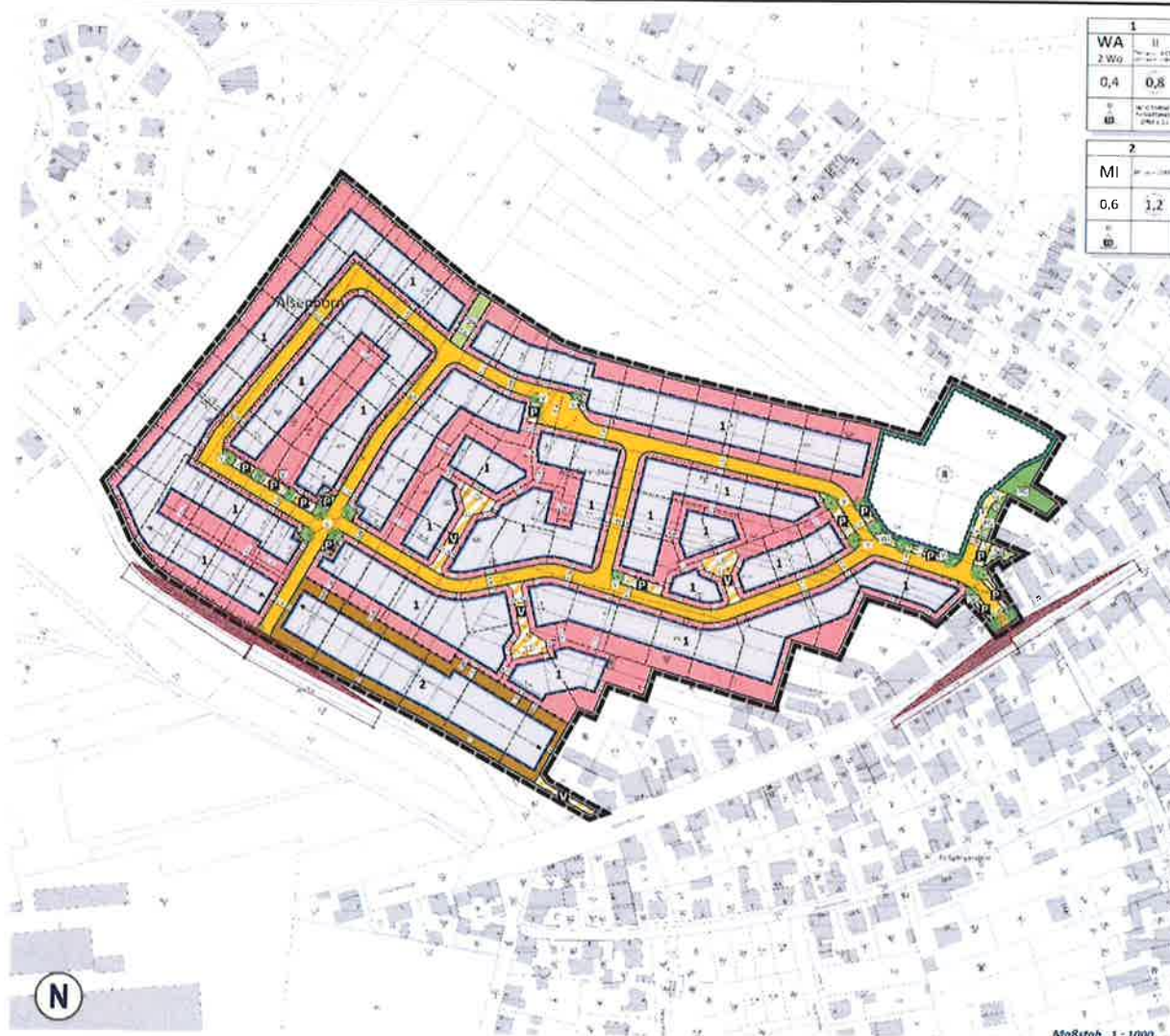


Abbildung 3: Planzeichnung, Bebauungsplan – Entwurf (Stand September 2020)

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz¹ im Übergangsbereich zwischen der Darstellung „Siedlungsfläche Wohnen“ und „sonstige Freiflächen“.

Weitere regionalplanerische Ziele oder Grundsätze (Vorranggebiete / Vorrangflächen) stehen dem Vorhaben nach bisherigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Im bisherigen Beteiligungsverfahren wurde seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Bebauungsplanes nicht den Potenzialdarstellungen für

¹ Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan, Genehmigt mit Bescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (MWKEL) vom 25. Juli 2012; rechtsverbindlich mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz Nr. 28 vom 06. August 2012.

Wohnbauland in der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn entspreche.

Im Rahmen einer umfangreichen Siedlungsflächeneignungsbewertung im Zuge der Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn (mit ehem. VG Hochspeyer) war jedoch das Plangebiet für die Neuaufnahme zukünftiger Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn als die am besten geeignete Fläche bezeichnet worden.

Sie stellt städtebaulich eine Arrondierung der Siedlungsfläche nach Norden zwischen dem Baugebiet „Haarspott I“ und der Bebauung an der Römerstraße dar. Insofern ist eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gegeben. Mit Schreiben vom 12.04.2019 hat die Planungsgemeinschaft Westpfalz erneut zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen, und ausdrücklich weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes² wird der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn bis 2030 ein Schwellenwert zur Wohnbauflächenausweisung im Umfang von 10,42 ha zuerkannt. Der Bebauungsplan „Haarspott II“ hat eine Flächenausdehnung von insgesamt 6,55 ha. Darin sind Wohnbauflächen in Größe von 4,65 ha und Mischgebietsflächen im Umfang von 0,46 ha ausgewiesen. Insofern wird der der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn bis 2030 zugewiesene Schwellenwert zur Neuausweisung von Wohnbauflächen (10,42 ha) eingehalten, da abzusehen ist, dass der Bebauungsplan in etwa zeitgleich mit der Rechtswirksamkeit der Fortschreibung des FNP zur Rechtskraft kommen wird.

Die nachweisbar hohe Nachfrage nach erschwinglichen Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde kann selbst durch die theoretisch noch zur Verfügung stehenden privaten Baulücken z. B. im Baugebiet „Haarspott I“ bei weitem nicht gedeckt werden, da diese Baugrundstücke bis auf weiteres gar nicht oder aber nur zu Preisen verkauft werden, die für das Gros der Nachfragenden unerschwinglich sind.

Aufgrund der Tatsache, dass im geplanten Baugebiet „Haarspott II“ erhebliche Flächen im Besitz der Ortsgemeinde sind, kann hier insofern preisdämpfend eingewirkt und ein Beitrag zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur geleistet werden

² 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, Begründung (Entwurf), , erstellt durch: IGR, Rockenhausen, März 2019

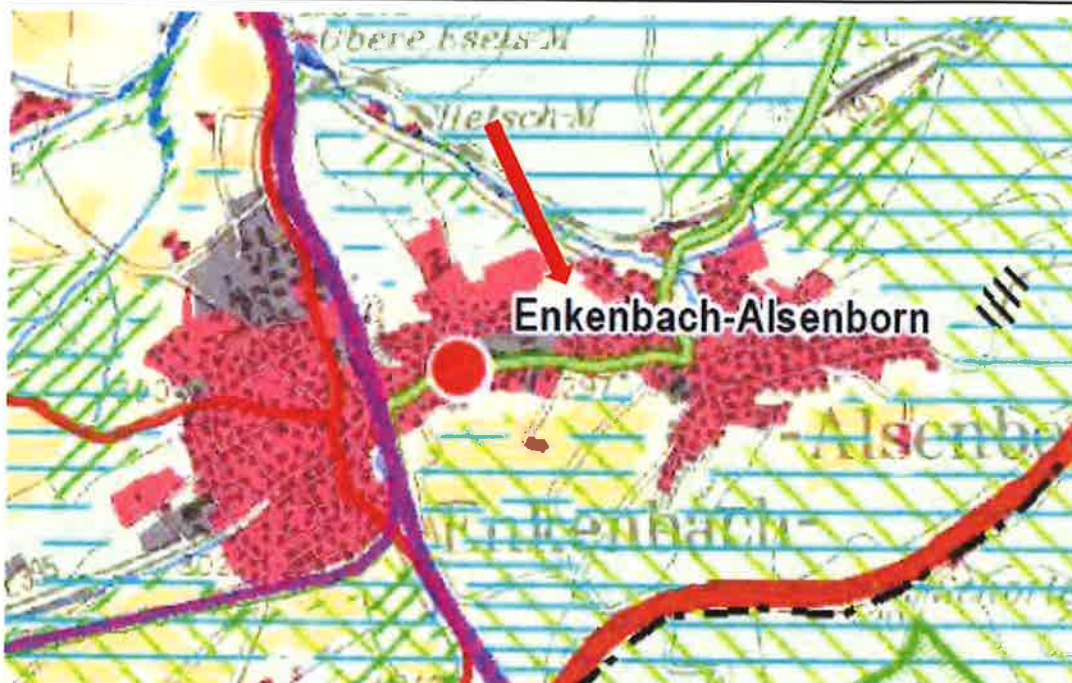


Abbildung 4.: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2014, Lage des Plangebietes

2.2. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Siedlungsflächeneignungsbewertung als besonders geeignet ermittelt und soll daher vorrangig einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Im östlichen und westlichen Anschluss schließen sich „Wohnbauflächen“ an, nördlich grenzen „Flächen für Wald“ an. Südlich grenzen „gemischte Bauflächen“ sowie ein „Gewerbegebiet“ an.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht weit überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA, 4, 65 ha) gem. § 4 BauNVO sowie nach Südwesten am Fritz-Ullmayer-Ring ein kleineres Mischgebiet (MI 0,46 ha) gem. § 6 BauNVO vor. Dem Charakter des westlich anschließenden bereits weitgehend bebauten Gebietes „Haarspott I“ entsprechend, ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Damit soll der Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnbaugrundstücken mit hohem privatem Freiflächenanteil entsprochen werden.

Die äußere Verkehrserschließung des Gebietes ist sowohl von der Römerstraße als auch vom Fritz-Ullmayer-Ring her vorgesehen. In der Römerstraße befindet sich zwischen den Gebäuden Nr. 33 und 37 eine ausreichend breite Baulücke, über die die Straßenanbindung angeschlossen werden kann. Vom derzeit in diesem Bereich nicht angebauten Fritz-Ullmayer-Ring her ist eine Verkehrserschließung ebenfalls möglich. Beide Gemeindestraßen verfügen über ausreichende Breiten um das mit dem geplanten Baugebiet verbundene Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Das Konzept der Ringerschließung erlaubt darüber hinaus eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes und bietet Vorteile hinsichtlich der zu verlegenden Versorgungsinfrastruktur (z. B. bei der

Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen).

Durch die mögliche abschnittsweise Erschließung könnte auch die zurzeit auf dem Gelände befindliche Dirt-Bike-Strecke, sofern das Erfordernis besteht, für eine gewisse Zeit erhalten bzw. integriert werden. Da zwischenzeitlich bereits eine weitere Dirt –Bike-Strecke in der Nähe der Integrierten Gesamtschule „Am Mühlberg“ ausgewiesen wurde, kann auf den Erhalt der Strecke im Plangebiet jedoch verzichtet werden.

Das gesamte Gebiet ermöglicht ca. 75 – 80 Wohnbaugrundstücke. Vorgesehen sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 und 650 qm. Bei entsprechend hoher Nachfrage nach den Baugrundstücken wird in Erwägung gezogen, das Gebiet in einem Zug zu erschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan spart gegenüber der zu vor offengelegten Version eine ca. 400qm umfassende Fläche im Einmündungsbereich des Fritz Ullmayer Rings in die Römerstraße aus. Diese Fläche wird bereits im Bebauungsplan „Haarspott, teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandhof“ v. 4.2.1960 – 2. Änderung“ als „öffentliche Grünfläche“ überplant.

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird im Wesentlichen über die bereits vorhandenen Straßen, insbesondere den Fritz-Ullmayer-Ring und die Römerstraße erschlossen.

Zusätzliche Fußwegenverbindungen sind an das bestehende Ortsrandwegenetz im Norden vorgesehen.

Die innere Erschließung des Gebiets ist über eine ringförmige Straßenführung vorgesehen von der dort, wo es aufgrund der Bebauungstiefen erforderlich ist, kurze Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten abzweigen. Für einzelne „Hinterliegergrundstücke“ wird deren Erschließung auf eigener Grundstücksfläche vorgesehen.

Für das östlich im Bereich des „Mischgebiets“ gelegene Grundstück wurde Kaufinteresse seitens des unmittelbar an der Römerstraße angrenzenden Eigentümers für eine Betriebserweiterung signalisiert. Damit kann dieses Grundstück über das Vorderliegergrundstück („Römerstraße“ 11“) oder alternativ über die vorhandene Verkehrsfläche (Fl.St. 305/9) erschlossen werden.

Unmittelbar um das Plangebiet befinden sich drei Bushaltestellen der Saar – Pfalz Buslinie / VRN „An der Haarspott“ (Fritz-Ullmayer-Ring), „Katharinenhof“ (Römerstraße) und „Römerstraße“ (Römerstraße).

3.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie kann durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze, deren Leitungen im Wesentlichen in den umgebenden Straßen verlegt sind, sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser kann an den Mischwasserkanal in der Alsenzstraße / Wiesenstraße abgeleitet werden.

Zur Sicherung von Leitungsrechten f. Schmutz- und Niederschlagswasser wurde eine dingliche Sicherung auf privaten Grundstücksflächen über Grunddienstbarkeiten zwischen dem

Retentionsbecken und der Alsenzstraße vorgenommen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll entsprechend der Topographie nach Nordosten hin abgeleitet und an den bestehenden Anschluss in der Alsenzstraße / Wiesenstraße angeschlossen werden. Von dort soll das Oberflächenwasser zu einer Retentionseinrichtung nördlich der Wiesenstraße geleitet und an die Alsenz abgeschlagen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden die Einzelheiten und Erforderlichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit den zuständigen Planungsträgern und Behörden abgestimmt.

Bei der Konzeption der Oberflächenentwässerung war das angrenzende Baugebiet „Haarspott I“ insofern in die Überlegungen einzubeziehen, als das zu diesem Baugebiet gehörige Retentionsbecken unmittelbar im westlichen Anschluss an das Gebiet „Haarspott II“ angrenzt.

Dieses Becken wurde damals lediglich für die Niederschlagsmengen eines 5 – jährigen Regenereignisses dimensioniert. Es verfügt über einen Drosselabfluss in die angrenzenden nördlichen Waldflächen. Der Notüberlauf, der bisher noch nie zum Tragen kam, entwässert jedoch in das geplante Neubaugebiet „Haarspott II“. Daher ist die Verlegung dieses Überlaufs erforderlich um auch zukünftig Beeinträchtigungen des geplanten Baugebiets sicher ausschließen zu können. Dieser erfolgt zukünftig ebenfalls nach Norden, wo sich unbebaute Waldflächen anschließen. Darüber hinaus wurde geprüft, dass das Retentionsbecken für das Baugebiet „Haarspott“ angesichts der in den vergangenen Jahren zunehmenden Starkregenereignissen auch die Niederschlagsmengen eines 100jährigen Regenereignisses aufnehmen können. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Becken sowohl in Bezug auf das Volumen als auch auf die Statik geeignet ist, die erforderlichen Mengen aufnehmen zu können³⁴. Um etwaige Beeinträchtigungen der zukünftigen Bebauung im unmittelbar an das bezeichnete Becken angrenzenden Bereich durch drückendes Sickerwasser ausschließen zu können, wird vorsorglich festgesetzt, dass Gebäude in diesem Teil des Plangebietes nach DIN 18195, Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser abzudichten sind.

3.3. Immissionen und Emissionen

Das geplante Baugebiet ist verschiedenen Emissionsquellen ausgesetzt. Emissionsquellen für Verkehrslärm sind v.a. der Fritz-Ullmayer-Ring, die Römerstraße und die Alsenzstraße.

Hinsichtlich gewerblicher Immissionen im geplanten Baugebiet war insbesondere die Emissionssituation des ca. 200 m südwestlich befindlichen Schleifmittelwerkes „Lapport“ in der Rosenhofstraße zu betrachten. Neben Schallemissionen waren hier ganz wesentlich auch Geruchsemissionen zu berücksichtigen.

Der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens angeführte Abstandserlass, nach dem ein Abstand zwischen den emittierenden Anlagen und dem geplanten Wohngebiet ein Abstand gem. „Abstandsklasse V“ von 300 m einzuhalten wäre, ist im vorliegenden Fall zur Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Baugebietes mit dem bestehenden Betrieb „Lapport“ schon deshalb

³ Vgl. „Entwässerungstechnische Voruntersuchung: NBG Haarspott II“ erstellt durch WSW & Partner, August 2018

⁴ Vgl. (Geotechnischer Bericht zur Prüfung der Standsicherheit der Versickerungsmulden im Baugebiet „Haarspott“, ROMAG, 17.10.2018).

nicht heranzuziehen, da es sich um eine bereits bestehende „Gemengelage“ handelt. In wesentlich näherer Entfernung zum Betrieb „Lapport“ befinden sich bereits Wohnnutzungen. Maßgeblich zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im geplanten Baugebiet „Haarspott II“ ist daher die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) und für die Schallimmissionen die TA – Lärm.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie beschreibt das Verfahren zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Basis des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und in Ergänzung zur TA Luft. Als einziges Beurteilungsverfahren basiert die GIRL auf Immissionswerten (IW), die anhand von Belästigungsbefragungen bei Anwohnern abgeleitet wurden und explizit den Expositions-Wirkungszusammenhang zwischen Geruchsbelastung und Geruchsbelästigung berücksichtigen. Infolgedessen ist sie in ihrer Aussagekraft anderen Bewertungsverfahren, wie z. B. Abstandsregelungen, eindeutig überlegen und wird im Immissionsschutz und in der Bauleitplanung gleichermaßen angewandt. Die GIRL wird bundesweit zur Beurteilung von Geruchsimmissionen eingesetzt und ist von den Gerichten allgemein anerkannt.

Die dazu angestellten gutachterlichen Untersuchungen⁵ kommen zu dem Ergebnis, dass der geplanten Ausweisung des Baugebiets „Haarspott II“ weder hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms noch hinsichtlich Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen immissionsschutzrechtliche Bedenken entgegenstehen. Dabei wurde nicht nur der Status Quo des bestehenden Schleifmittelwerkes, sondern auch eine maximal mögliche Betriebserweiterung (Angaben durch Fa. Lapport) im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes „Haarspott, teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandhof“ v. 4.02.1960 – 2. Änderung“ (2007) angestellt.

Für das Bebauungsplangebiet „Haarspott II“ berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 5 % der Jahresstunden. Der Immissionswert nach Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete beträgt 10 % der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeit. Damit liegt die berechnete Geruchsbelastung für das Bebauungsplangebiet unter dem Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie. Auf das mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich verwiesen.

Darüber hinaus waren auch die durch das geplante Baugebiet zu erwartenden Veränderungen des Ziel- und Quellverkehrs sowie damit ggf. verbundene Erhöhungen des Verkehrslärms in angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu untersuchen.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan hat daher auch die Auswirkungen durch Zunahme von Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Baugebiet. (siehe dazu S. 29 / 30 sowie Karten A15 und A 16.) betrachtet. Im Baugebiet „Haarspott“ wurden exemplarisch die Immissionspunkte angrenzender Wohnbebauung im Fritz – Ullmayer – Ring, Hs.Nrn. 40 u. 52 sowie Hs.nr. 27 untersucht. Die durch das Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet „Haarspott II“ an diesen Punkten ermittelte Zunahme an Verkehrslärm beträgt sowohl tagsüber als auch nachts 1,5 dB. Somit sind keine erheblichen Zunahmen mit der Ausweisung des Baugebiets „Haarspott II“ verbunden. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Sowohl die schalltechnische Beurteilung als auch die Geruchsimmissionsprognose⁶ gelten in vollem

⁵ Vgl. „Umweltbericht zum Bebauungsplan „Haarspott II“

⁶ Ingenieurbüro Lohmeyer, GmbH & Co. KG, Karlsruhe, ergänzende Stellungnahme vom 19.01.2021 (AZ: 63847 – 18-03-HLa

Umfang auch für die im Rahmen der 3. Offenlage vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes, die im Kap. 1 dieser Begründung ausführlich beschrieben sind.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Naturräumliche Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

Topographie

Das Plangebiet fällt leicht nach Nordosten hin ab und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 300 - 290 m ü.NN.

Untergrundverhältnisse - Bodenarten und Baugrundverhältnisse

Bei den Böden auf der Fläche des Plangebietes handelt es sich um Lehm - Sandböden. Die Fläche wird derzeit fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Der Untergrund wird im Wesentlichen als gut – sehr gut tragfähig eingestuft⁷.

Bedingt durch die Klüftigkeit des anstehenden Sandsteins im Untergrund, wäre dieser zwar zur Versickerung des zukünftig im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass konzentriert versickerndes Niederschlagswasser an tiefer gelegenen Stellen (z. B.) im Bereich der Bebauung an der Alsenzstraße wieder zutage tritt, wird von einer Versickerung im Baugebiet abgeraten⁸.

Grundwassersituation

Zur Grundwassersituation im Plangebiet führt das im Vorfeld der Erstellung des Entwässerungskonzeptes angefertigte Bodengutachten⁹ aus, dass in Tiefen zwischen 1,1 und 2,6 m kein Grundwasser angetroffen wurde. Jahreszeitlich bedingt könne der Grundwasserstand jedoch schwanken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Grundwassersituation nicht zu überdurchschnittlichen Aufwendungen bei einer Bebauung führen wird.

Angeichts der in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Starkregenereignissen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens seitens der Fachbehörde „Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft“ angeregt, das westlich angrenzende Retentionsbecken des Baugebietes „Haarspott“ so zu bemessen, dass es auch ein 100jähriges Regenereignis aufnehmen kann. Nach Überrechnung der vorhandenen Kapazität und Prüfung der Standsicherheit des Beckens und seiner Wallbereiche ergibt sich, dass dies möglich ist. Um etwaige Beeinträchtigungen der zukünftigen Bebauung im unmittelbar an das bezeichnete Becken angrenzenden Bereich durch drückendes Sickerwasser sicher ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, dass Gebäude in diesem Teil des Plangebietes nach DIN 18195, Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser abzudichten sind.

Für die allgemeine Bauausführung sind die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 4124, EN 1610, DIN 18

⁷ROMAG, Enkenbach – Alsenborn: April 2018

⁸ Vgl. ebd.

⁹ROMAG, Enkenbach – Alsenborn: April 2018

300 etc.) und technischen Vorschriften zu beachten.

Klima

Klimatisch betrachtet liegt Enkenbach-Alsenborn innerhalb des klimatischen Großraumes des Mittelrheingebietes, welches mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 7,5 - 10°C zu den wärmeren Gegenden von Rheinland-Pfalz¹⁰ zählt. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschläge belaufen sich auf 650 - 800 mm p.a.¹¹

Lokalklimatisch ist die Planfläche des Bebauungsplanes nur eingeschränkt von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen lediglich kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei, großräumig bedeutsame Kaltluftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.¹²

4.2. Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Gewinnung erneuerbarer Energien.

Bei der Umsetzung der Planung ist der Einsatz erneuerbarer Energien durch den Anschluss an das gemeindliche Biomasse – Heizkraftwerk vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes insbesondere die Dächer der privaten Wohngebäude für Photovoltaik und / oder zur Gewinnung von Wärmeenergie zu nutzen.

4.3. Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Gebiet wird derzeit fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen schließt das Wohngebiet aus dem Bebauungsplan „Haarspott-teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Sandhof vom 04.02.1960-2. Änderung“ an. Im Osten und Norden schließt ältere, überwiegend Wohnbebauung mit zum Teil ehemals landwirtschaftlicher Nutzung an. Zu diesen Gehöften gehören auch Teile der Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

Relativ zentral ist zurzeit eine Dirtbike Strecke vorhanden, die ihren Zugang von Fritz-Ullmayer-Ring hat.

4.4. Altlasten

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Im Bereich der „Dirt – Bike“ Bahn wurden die vorhandenen Aufschüttungen im Rahmen der gutachterlichen Bodenuntersuchung¹³ untersucht. Es handelt sich überwiegend um unbedenkliche

¹⁰ Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung des Landes Rheinland-Pfalz, Langjähriges Mittel der mittleren Tagesmitteltemperatur im meteorologischen Jahr (1981-2010), <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8833#kwisform>, Stand: 09.06.2016

¹¹ Ebd.

¹² Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) 2015, http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand: 08.06.2016

¹³ ROMAG, Enkenbach – Alsenborn: April 2018

Erdaushubablagerungen, diese sind jedoch teilweise überdurchschnittlich hoch mit Cyanid-Verbindungen belastet, sodass vor einer Verbringung weitere Untersuchungen auf ihre Eignung zum Einbau in die durchwurzelbare Bodenschicht empfohlen werden.

4.5. Archäologie und kulturelles Erbe

Für das Plangebiet lagen zunächst keine Erkenntnisse zu den archäologischen Fundstellen vor. Laut Denkmalliste sind weder Denkmalzonen noch Einzeldenkmäler im Plangebiet vorhanden.¹⁴

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wies die Generaldirektion „Kulturelles Erbe“, Rhl. Pf., darauf hin, dass aufgrund der kulturgeschichtlich und archäologisch bedeutsamen Region für keltische Funde mit dem Vorhandensein von bedeutsamen Bodendenkmälern gerechnet werden müsse und empfahl eine entsprechende Untersuchung.

Daraufhin wurde im Frühjahr 2017 ein Bodengutachten für die Fläche erstellt.¹⁵ Mit Hilfe eines geomagnetischen Messverfahrens konnten neben chemischen Untersuchungen keine potenziellen archäologischen Befunde in der Erde identifiziert werden. Archäologisch bedeutsame Grabhügel können für das Gebiet vollständig ausgeschlossen werden.

4.6. Waldflächen

Im Nordwesten grenzen an das Plangebiet Waldgrundstücke an. Es handelt sich um einen kieferndominierten Mischwald mit einzelnen Laubbäumen wie Eiche, Buche, Birke, etc. Zum südwestlich angrenzenden Plangebiet ist ein weitgehend naturnaher Waldsaum ausgebildet.

Seitens des Katasteramtes und des Forstamtes Otterberg wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes auf die Nähe von zukünftigen Baugrundstücken zum nordwestlichen Waldrand (Fallbereich von Bäumen) hingewiesen. Ein Sicherheitsabstand von 25 m wurde angeregt.

Darüber hinaus wurde angeregt, zugunsten der Waldbesitzer von den zukünftigen unmittelbaren Grundstücksanliegern eine vordruckte Erklärung zu unterzeichnen. In dieser geht es um den Verzicht auf Schadensersatzansprüche, die sich aus dem Waldbestand, der Waldbewirtschaftung und dem Forstbetrieb ergeben können, sowie um die Übernahme ggf. entstehender erhöhter Kosten für die Waldbewirtschaftung und die Haftungsübernahme für Schäden die von den zukünftigen Baugrundstücken ausgehen könnten (Funkenflug, Ableitung von Wasser, etc.). Es wurde empfohlen, diese auch grundbuchmäßig abgesichert auf die Grundstücksnachfolger zu übertragen.

Der Gemeinderat hat sich mit diesen Aspekten befasst und erkennt den Hinweis auf die Nähe zum Waldrand und die damit zusammenhängenden Sachverhalte zwar grundsätzlich als berechtigt an, kommt aber zu folgendem Ergebnis.

Der vorhandene Waldsaum besteht in dieser Form bereits seit vielen Jahren. Es handelt sich um gesunde und gutverwurzelte Bäume. Die vorherrschenden Hauptwindrichtungen (West, Südwest) lassen ein Umstürzen von gesunden Bäumen in das geplante Baugebiet kaum erwarten. Aus der Historie des Geländes „Haarspott II“ sind auch nach Extremsturmereignissen keine Fälle bekannt, in

¹⁴ Denkmalliste Landkreis Kaiserslautern

¹⁵ Messbericht: Geomagnetische Untersuchungen nach archäologischen Resten (04/2017), erstellt von: GGU mbH, Karlsruhe

denen Bäume auf das Gelände des Bebauungsplanes gestürzt wären.

Zur Abwehr von Gefahren durch Windwurf aus den angrenzenden Waldflächen hat die Gemeinde mit den beiden angrenzenden Privateigentümern im nordwestlichen Teil des angrenzenden geplanten Wohngebiets eine Übereinkunft getroffen. Durch die Gemeinde werden im Rahmen einer Durchforstung sämtliche potenziell umsturzgefährdeten Bäume – vorwiegend Kiefern - bis zu einer Tiefe von ca. 30m entnommen. Im Anschluss werden die Flächen mit standortgerechten Laubgehölzen unter Wahrung erforderlicher Schutzabstände sowie niedrigeren Gehölzen im Randbereich wieder aufgeforstet. In gleicher Weise soll im Bereich der nördlich angrenzenden Waldflächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, verfahren werden. Die erneute Beurteilung der Situation durch den zuständigen Revierförster kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die bestehende Waldrandsituation wurde am 25.08.2020 durch den zuständigen Revierförster begutachtet. Dabei wurde folgendes festgehalten¹⁶:

„1. Standsicherheit des Baumbestandes allgemein:

Der überwiegend aus Kiefern bestehende Waldrand mit ca. 15m hohen Kiefern weist eine hohe Standfestigkeit auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass gesunde Bäume entgegen der Hauptwindrichtung aus dem Bestand herausfallen. Es sind einzelne trockene Kiefern und Eichen vorhanden, die nicht standsicher sind.

2. Standsicherheit des Baumbestandes nach Rodung einzelner Bäume im Bestand bzw. der vorderen Reihen nahe Baugebiet:

Sollte es zu einer Entnahme von gesunden Bäumen aus dem Bestandesrand kommen, ist der dahinterliegende Bestand durch Wind und Sonne gefährdet. In diesem Fall ist die Entnahme einer kompletten Baumlänge (ca. 20m) sinnvoll um langfristig einen stufigen Waldrand aufzubauen. Die Entnahme bereits abgestorbener Bäume hat keine Auswirkung auf die Standsicherheit des Gesamtbestandes.“

Den Belangen des Artenschutzes wird durch eine fachliche Begleitung der Maßnahme Rechnung getragen.

¹⁶ Stellungnahme der Forstverwaltung Enkenbach – Alsenborn v. 24.08.2020

5. Umweltverträglichkeit

Zur Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen liegen ein detaillierter Umweltbericht und eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vor. Die dazu angestellten Einschätzungen und gutachterlichen Untersuchungen lassen nicht darauf schließen, dass mit der Ausweisung des Baugebiets „Haarspott II“ unzulässige oder gravierende dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Menschen verbunden sind.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich, sofern nicht innerhalb des Plangebietes möglich, erfolgt auf externen Ausgleichsflächen.

Es handelt sich um die bereits ins Ökokonto gebuchten Flächen:

- 1,25 ha aus dem Flurstück 1327/6, (insges. 2,6 ha) (Waldumwandlungs- und Aufforstungsmaßnahmen mit standortgerechtem Laubmischwald)
- 0,5 ha aus dem Flurstück 2050/45, (insges. 5,84 ha) (Waldumwandlungs- und Aufforstungsmaßnahmen mit standortgerechtem Laubmischwald)

Zur Deckung des verbleibenden Ausgleichsdefizits von ca. 1,33 ha wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern nachfolgend beschriebene Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und als Geltungsbereich II des Bebauungsplanes rechtlich gesichert.

- Umwandlung einer Ackerfläche zu einer Streuobstwiese auf extensiv Grünland im Alsenztal - Flurstück: „Gemarkung Alsenborn, Gemarkungsnummer 4962, Gewinn: „Grundbirndell“, Flur 0, Fl.st.nr.: 450.

Die insgesamt 20.190 qm große Fläche ist im südwestlichen Bereich zu 4.400 qm mit Wald bestockt. Die Anlage der Streuobstwiese erfolgt auf 15.790 qm.

6. Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie zum Teil als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an denen des westlich anschließenden Baugebiets „Haarspott I“, da eine städtebauliche Homogenität des Erscheinungsbildes erreicht werden soll.

Dabei wird die vorgesehene Siedlungsergänzung im Zusammenhang mit den Bestandsnutzungen betrachtet. Diese setzen sich in erster Linie aus Wohnnutzungen zusammen. Bei der geplanten Errichtung von Wohngebäuden gelten die Schutzansprüche hinsichtlich Schall- oder Geruchsimmissionen eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Die geplante Wohnnutzung fügt sich somit in die umliegenden Nutzungsstrukturen ein.

Zum Übergang an das südlich gelegene Gewerbegebiet werden die an den Fritz-Ullmayer-Ring angrenzenden Grundstücke, die dem vorhandenen Industriebetrieb in der Rosenhofstraße am nächsten liegen, als Mischgebiet ausgewiesen.

Im vorgesehenen Mischgebiet ist lediglich die Ansiedlung kleiner und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig. Unverträgliche Steigerungen des Verkehrsaufkommens sind insofern nicht zu erwarten.

Im Mischgebiet wird die gem. § 6 BauNVO grundsätzlich zulässige Ansiedlung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten wegen ihrer verkehrserzeugenden Wirkung ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Wohngebiet 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet beträgt die GRZ 0,6 um eine entsprechende Nutzung gemäß §6 BauNVO zu ermöglichen.

Damit wird ein Maß festgesetzt, das sich an den baulichen Dichten der Umgebung orientiert. Der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn ist wesentlich daran gelegen, dass sich die ermöglichte Bebauung in das Gesamtbild insbesondere in der Nachbarschaft zum westlich angrenzenden Baugebiet „Haarspott“ einfügt.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf max. „2“ begrenzt. Dies gilt sowohl für das allgemeine Wohngebiet, als auch für das Mischgebiet.

6.3. Bauweise und höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel – und Doppelhäuser. Damit soll sichergestellt werden, dass die bestehenden Wohnsiedlungsstrukturen fortgeführt werden.

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.

Für das Plangebiet ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10m vorgesehen.

Zur Definition eines eindeutigen Bezugspunktes zur Ermittlung der Gebäudehöhen wird die jeweils nächstgelegene Oberfläche der Erschließungsstraße in Fassadenmitte festgesetzt.

Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zielten auf eine mögliche Einsparung von Bauflächen durch eine konzentriertere Bebauung mit Geschoßwohnungsbau ab. Da diese jedoch im näheren und weiteren baulichen Umfeld der Gemeinde der Ortsbaulichen Struktur in keiner Weise entspricht, wird am gewählten Städtebaulichen Konzept festgehalten.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung bestimmt. Die Baugrenzen ermöglichen dem Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum. Um den Bauherren eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen, können Bauteile, deren Oberflächen zu 70% aus Glas bestehen diese Grenze um bis zu 1m überschreiten. Dadurch können zum Beispiel Wintergärten aus Hauswänden herausragen, obwohl diese an der Baugrenze errichtet wurden.

6.5. 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.

6.6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen auf den Grundstücken sollen die standörtlichen, natur- und kulturräumtypischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Die vorgeschlagenen autochthonen Pflanzen sind der anhängenden Pflanzliste zu entnehmen. Weiterhin wird festgesetzt, dass mindestens 50% der Fläche eines jeden Baugrundstückes als gärtnerische Freiflächen anzulegen sind. Nur so ist die gewünschte Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Unterstützt wird diese Maßnahme durch die zwingende Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern. Gegenüber dem überwiegenden Ausgangszustand (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche) kann damit zu einer wesentlichen Erhöhung des Grünvolumens hinsichtlich Vielfalt, Verdunstungs- und Verschattungspotenzial und landschaftsgestalterischer Aspekte beigetragen werden.

6.7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Im westlichen Teil des Plangebietes können Einwirkungen durch Sickerwasser aus oberhalb liegenden Retentionsbecken nicht ausgeschlossen werden. Um etwaige Beeinträchtigungen der zukünftigen Bebauung im unmittelbar an das bezeichnete Becken angrenzenden Bereich durch drückendes Sickerwasser sicher ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorsorglich festgesetzt, dass Gebäude in diesem Teil des Plangebietes nach DIN 18195, Teil 6 gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser abzudichten sind.

7. Erforderlichkeit der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Im Blick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes werden Vorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der Freiflächen sowie über den Stellplatznachweis getroffen. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert.

7.1. Dachformen und Dachneigung

Damit ein homogenes Erscheinungsbild am Ortsrand gewährleistet wird, werden Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, die sich zugleich an den bestehenden Wohngebieten orientieren. Demnach sind Flach-, Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- sowie Pultdächer zulässig. Bei Pult- und Zeltdächern muss die Dachneigung bei 10°-30° liegen, bei allen anderen Dachformen zwischen 20° und 45°.

Flachdächer sind ab einer Größe von > 30 qm zumindest extensiv zu begrünen. Damit soll insbesondere auch dem Aspekt der Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstung), des Artenschutzes (Insekten, Vögel) sowie der Retention von Niederschlagswasser Rechnung getragen werden.

7.2. Belichtung des Dachraumes

Das Erscheinungsbild des Daches wird neben der Farbe wesentlich von Dachneigung, Dachaufbauten und -überständen bestimmt. Zur Belichtung des Dachraumes sind ausschließlich Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf in Ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

7.3. Gestaltung der Vorgärten

Um eine einheitliche und ökologisch wirksame Gestaltung der Gärten und insbesondere der Vorgartenbereiche sicherzustellen, werden Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten festgesetzt. Als Hinweis für die Bepflanzungen sind Pflanzen aus der beiliegenden Pflanzlisten zu verwenden.

7.4. Einfriedungen

Um ein durchgängiges Straßenbild zu gewährleisten, sind nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig.

7.5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Aus Gründen der örtlichen Situation soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden. Es soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken gedeckt wird, um die Sicherheit und den reibungslosen Ablauf des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

8. Erforderlichkeit der wasserrechtlichen Festsetzungen

Die geologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet weisen Schichtverläufe auf, die größere Mengen versickernden Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet unter ungünstigen Umständen im Bereich tiefer liegender Bebauung wieder zutage treten lassen könnten. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen gilt es zu vermeiden.

Die in den letzten Jahren vermehrt zu verzeichnenden extremen Regenereignisse erfordern darüber hinaus eine Anpassung der vorzuhaltenden Retentionsflächen um Folgeschäden im Falle des Versagens zu gering dimensionierter Retentionsvolumen zu vermeiden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher mithilfe einer zentralen Retentionsfläche im Nordosten des Plangebiets gesammelt und zeitverzögert nach Norden zur Alsenz hin gedrosselt abgeleitet werden.

Hierfür wird der Bereich der Rückhaltung des Oberflächenwassers gemäß §9 (1) Nr. 14 als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Becken wird für die Wassermengen eines 100 jährigen Niederschlagsereignisses dimensioniert.

Darüber hinaus soll das anfallende Oberflächenwasser bereits auf den Grundstücken soweit wie möglich zurückgehalten und nur gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Im Bebauungsplan sind dazu Hinweise enthalten, in welcher Form dies – auch unter Berücksichtigung einer gewünschten Brauchwassernutzung- umgesetzt werden kann.

9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig dazu, den anhaltend hohen Bedarf an Wohnbauflächen für Bauwillige in Enkenbach-Alsenborn abzudecken und die Möglichkeit zu schaffen, vor Ort Eigentum bilden zu können. Im neuen Baugebiet soll dies entsprechend der aktuellen Nachfrage in erster Linie in Form von freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern erfolgen. Voraussichtlich entstehen werden ca. 75 – 80 Baugrundstücke.

Die im Gemeindegebiet – insbesondere im westlich anschließenden Baugebiet „Haarspott“ - noch vorhandenen unbebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen nachweislich bis auf weiteres nicht zur Verfügung, da sie v.a. für Familienmitglieder zurückgehalten werden.

Dadurch, dass mit dem Baugebiet zahlreiche bauwillige Bürger nach Enkenbach - Alsenborn ziehen oder vor Ort gehalten werden können, ergibt sich für zahlreiche Einrichtungen der Gemeinde der Vorteil, ihren Auslastungsgrad auch zukünftig sicherstellen zu können. Dies ist vor allem für die vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung, aber auch Vereine, Handel, Dienstleistung und Gastronomie können davon profitieren.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht und lassen keine unverträglichen Auswirkungen auf die bestehenden angrenzenden Nutzungen erwarten. Um dies zu gewährleisten werden zudem Nutzungen, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen könnten (z. B. Tankstellen), ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Nähe eines Gewerbebetriebes im Süden des Plangebietes (Schleifmittelwerk „Lapport“) wurden die auf das geplante Baugebiet potenziell einwirkenden Immissionen (Geruch und

Schall) gutachterlich untersucht. Im Ergebnis war festzuhalten, dass die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets „Haarspott II“ auch unter Berücksichtigung von durch Baurecht (Bebauungsplan: „Haarspott, teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes „Sandhof“ v. 4.02.1960 – 2. Änderung“ (2007) maximal möglichen Betriebserweiterungen sachgerecht und verträglich ist. Aufgrund der berechneten Geruchsstunden – Häufigkeit von 5 % der Jahresstunden (zulässig wären bis zu 10% der Jahresstunden) entstehen aus dem geplanten Baugebiet keine Ansprüche, die eine Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes hervorrufen könnten.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter sind entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

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

11. Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	65.500	6,55	100,00
Baufläche gesamt	51.100	5,11	78,02
Allgemeine Wohngebiete	46.470	4,65	70,95
Mischgebiete	4.630	0,46	7,07
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	9.390	0,94	14,34
Straßenverkehrsflächen	7.145	0,72	10,91
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.735	0,17	2,65
Verkehrsbegleitgrün	510	0,05	0,78
Private Straßenverkehrsflächen	160	0,02	0,24
Flächen für die Wasserwirtschaft	4.245	0,42	6,48
Öffentliche Grünflächen	180	0,02	0,27
Private Grünflächen	425	0,04	0,65