BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE NEUHEMSBACH TEILGEBIET "SIONSBERG"

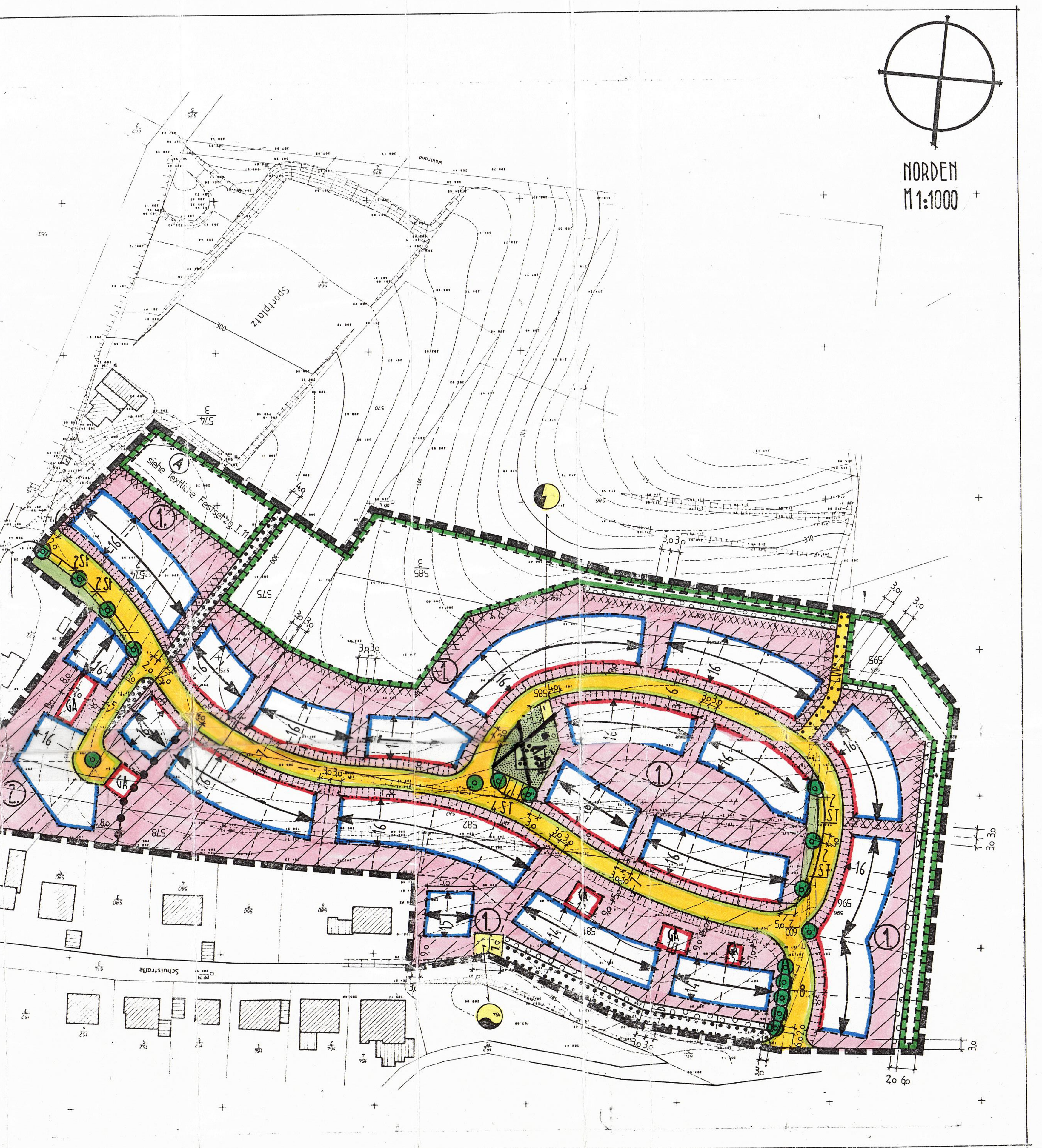
SIONSBERG

①

WA	
GRZ=0,3	GFZ=0,6
Z=I	ED

②

WA	
GRZ=0,3	GFZ=0,6
Z=I	○



LEGENDE:

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Planzeichen entsprechend "Anlage zur PlanZVO 1990"

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9 (1) Nr.1 BauGB; §4 BauNVO) — Anl. z. PlanZVO Nr. 1.2.3.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ = 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: 0,5 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.1.

GRZ = 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§9 (1) Nr.1 BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: 0.3 — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.5.

Z = II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§9 (1) Nr. BauGB; §16 BauNVO) hier z.B.: II (zwei) — Anl. z. PlanZVO Nr. 2.7

III. BAUWEISE, BAUGRENZEN

○ — OFFENE BAUWEISE (§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 BauNVO) — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.

ED — NUR EINZEL- UN DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§9 (1) Nr.2 BauGB; §22 BauNVO) — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.1.4.

BAULINIEN/BAUGRENZEN (überbaubare Fläche) Auf der festgesetzten Baulinie müssen min. 50 v.H. der Außenwandlänge errichtet werden. Zusätzlich sind geringfügige Abweichungen zulässig, soweit diese zur Ausbildung einer geraden Außenwand, lotrecht zur Strassenbegrenzungslinie erforderlich sind. (§9 (1) Nr.2 BauGB; §23 BauNVO) — Anl. z. PlanZVO Nr. 3.4. UND 3.5

IV. VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§9 (1) Nr. 11 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.1.

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§9 (1) Nr. 11 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.2.

LW — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; hier: LANDWIRTSCHAFTLICHER WIRTSCHAFTSWEG (§9 (1) Nr. 11 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 6.3.

V. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKRIZITÄT (§9 (1) Nr. 12 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 7.

WASSER (§9 (1) Nr. 12 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 7.

VI. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Zweckbestimmung: PARKANLAGE (§9 (1) Nr.15 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 9.

VII. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr.25a BauGB; zu A: siehe textliche Festsetzung I.11) — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.1.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§9 (1) Nr.25a BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr.25a BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.1.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr.25b BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 13.2.2.

VIII. SONSTIGE PLANZEICHEN

GA — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§9 (1) Nr.4 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.3.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§9 (1) Nr. 26 BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.9.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BES. BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§9 (5) BauGB) — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.11.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.13.

HAUPTBAUKÖRPERSTELLUNG, auch: HAUPTFIRSTRICHTUNG (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 86 LBauO) — sinngemäß entwickelt

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§16 (5) BauNVO) — Anl. z. PlanZVO Nr. 15.14.

IX. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

567/2 — FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

NEUPARZELLIERUNG

STELLPLATZEINTEILUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Zeichnerischen Festsetzungen mit Legende
- Textlichen Festsetzungen
- Begründung

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuhemsbach hat in seiner Sitzung am 16.11.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 29.11.1989 im Amtsblatt Nr. 48 der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn bekanntgemacht.

3. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde in der Zeit vom 30.09.1991 bis 14.10.1991 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 18.09.1991 im Amtsblatt Nr. 38 der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn hingewiesen.

4. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 25.03.1992 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. 5 dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Gemeinderat am 14.01.1993 geprüft wurden.

5. Der Gemeinderat hat am 14.01.'93 und erneut am 03.04.'93 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und der landespflegerischen Begleitplanung hat in der Zeit vom 08.02.'93 bis 08.03.'93 bzw. vom 24.05.'93 bis 24.06.'93 öffentlich ausgelegen.
Auf die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.1993 bzw. am 12.05.1993 im Amtsblatt Nr. 4 bzw. im Amtsblatt Nr. 19 der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn hingewiesen.
Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 28.01.1993 bzw. vom 27.05.1993 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
Während der Auslegung gingen 1 Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 08.04.1993 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 27.05.1993 mitgeteilt.
Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

6. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Neuhemsbach hat aufgrund der §§ 1; 2 und 8 bis 10 des BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, in der jeweils geltenden Fassung) und des § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S.307 in der jeweils geltenden Fassung) und des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 27.März 1987 (GVBl. S.64, in der jeweils geltenden Fassung) in seiner Sitzung am 27.07.1993 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung und der landespflegerischen Begleitplanung als Satzung beschlossen.

Neuhemsbach, den 09. MAI 1994

(Dienstsiegel)

Der Bürgermeister / Ortsbürgermeister

7. ~~Gehört zum Bescheid vom ______ Az. ______~~
~~Gegen die Satzung werden keine Bedenken wegen Rechtsverletzung i.S.v. §11(3) BauGB geltend gemacht.~~
~~Kreisverwaltung Kaiserslautern, Kaiserslautern den ______~~
~~Unterschrift u. Amtsbezeichnung~~

8. In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 10. AUG. 1994

9. Ausfertigungsvermerk Genehmigungsverfahrens
Nach Abschluß des Anzeigeverfahrens ... wird der Bebauungsplan hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem §12 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Neuhemsbach 08. AUG. 1994
Ort und Datum

Unterschrift u. Amtsbezeichnung
Ortsbürgermeister

4

I. FERTIGUNG

Genehmigt

mit Verfügung vom 06. Juli 1994
Az.: 61/610-13/OG Neuhemsbach

Kaiserslautern, den 06. Juli 1994
Kreisverwaltung
gez. Conrad
(Conrad)
Baudirektor

(Siegel)

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Neuhemsbach, 08.08.1994

(Scheiber)
Ortsbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
Für das gesamte Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§4 BauNVO).
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
Von den nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
Die Zahl der Vollgeschoße (Z) wird als Obergrenze mit Z=I festgesetzt (§17(4) BauNVO).
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt (entsprechend § 17 BauNVO in Verbindung mit §1(8) BauNVO).
Eine Überschreitung der festgesetzten Werte um maximal 50% ist entsprechend den Regelungen des §19 (4) Satz 2 erster Halbsatz BauNVO, zulässig.
Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,6 festgesetzt (§17 (1) BauNVO).
Die maximale Traufhöhe wird auf der Talseite der Gebäude mit 6,20m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe auf der Bergseite der Gebäude wird mit 3,70m festgesetzt. Bezugsgröße für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante der Strassendecke. An geneigten Strassenflächen wird der Mittelwert der angegebenen Gebäudelänge zur Bestimmung der Traufhöhe verwendet. Das gleiche Bestimmungsverfahren gilt auch für die strassenabgewandte Seite. Bezugsgröße ist dann jedoch die natürliche Geländeoberkante.
Die Oberkante der untersten Rohdecke (Fußboden Erdgeschoß) darf eine Höhe von maximal 0,35m über Strassenniveau nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

4. Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB)
Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und Abgrenzungen ist für einen Teil des Baugebiets offene Bauweise (§22 (2) BauNVO), für andere Teile eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §14 (1) BauNVO sind zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die gewerbsmäßige oder ähnliche Tierhaltung sind nicht zulässig (§14 (1) BauNVO).
Im Anschluß an die Straßenbegrenzungslinie sind für jede Wohneinheit maximal zwei offene oder überdachte Stellplätze oder Garagen zulässig. Garagen sind um mindestens 2 Meter von der Baulinie zurückgesetzt zu erstellen.

6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellte Verkehrsfläche ist als Mischprofil auszubilden und mit Steinpflaster auszubauen.

7. Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr.15 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr.25a BauGB)
Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche ist auf min. 30% ihrer Fläche mit Baum und Strauchpflanzungen entspr. u.a. Listen zu begrünen und dauerhaft von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)
Auf den entsprechend der Planurkunde festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen entsprechend o.a. Pflanzliste vorzunehmen. In den Teilbereichen mit φ>10,0m ist ein max. 3,0m breiter Gras-/Krautsaum anzulegen und durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf der mit A gekennzeichneten Teilfläche ist eine naturnah gestaltete Geländemulde zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers anzulegen; die von dieser Maßnahme nicht betroffenen Restflächen sind flächendeckend mit Gehölzpflanzungen entspr. folgender Liste zu begrünen:

9. Bindung für das Anpflanzen von Bäumen (§9 (1) Nr.25a BauGB)
Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind als standortgerechte, einheimische Bäume erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Acer platanoides	(Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula verrucosa	(Birke)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus silvatica	(Rotbuche)	Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)	Quercus petrea	(Traubeneiche)
Sorbis [illegible]	(Schwedische...)	Tilia cordata	(Winterlinde)

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Artenauswahl für Strauchpflanzungen:

Acer campestre	(Feldahorn)	Amelanchier	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)	Prunus padus	(Traubenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehdorn)	Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa nitida	(Glanzrose)	Rosa rugosa	(Apfelrose)
Rubus	(Brombeere)	Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Holunder)	Viburnum opulus	(Wolliger Schneeball)

10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9(1) Nr.25b BauGB)
Die in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigungen auch während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen zu schützen.

11. Bindung für die Erhaltung von Pflanzungen auf Flächen (§9(1) Nr.25b BauGB)
Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen sind auf den im Planwerk dargestellten Flächen zu erhalten und vor Beschädigungen auch während der Bauzeit zu schützen. Ergänzende Anpflanzungen können vorgenommen werden.

12. Abgrabungen und Aufschüttungen (§9(1) Nr.26 BauGB)
Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau der Erschließungsstrasse auf privater Fläche erforderlich sind, müssen geduldet werden. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer Eignung entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde anzulegen, zu nutzen und zu pflegen.

13. Flächen mit dem Erfordernis besonderer baulicher Vorkehrungen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)
Auf der Hangseite der gekennzeichneten Flächen sind vorbeugend geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen den Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser zu treffen. Empfohlen werden Einfriedungen entsprechend II.5 mit festem Sockel.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §86 (6) LBauO)

1. Dachlandschaft

1.1 Dachneigung
Die Dächer der Gebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 36° auszuführen.

1.2 Dachform
Es sind grundsätzlich nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Bei der Dacheindeckung sind rottonige Ziegel zu verwenden.

1.4 Dachüberstand
Die Dächer müssen mindestens 0,30m und können maximal 0,80m überstehen. Dieser Wert bestimmt sich aus dem Abstand der Wand bis zur Vorderkante der Regenrinne bzw. bis um Dachabschluß.

TRAUFWAND — FIRSTWAND

1.5 Dachaufbauten
Gauben als Dachaufbauten sind nur in Form von Spitzgauben zulässig. Ihre maximale Breite darf 1,30 nicht überschreiten, die Dachneigung der Gauben muß 30° bis 36° betragen. Pro Dachfläche sind maximal drei Gauben zulässig.

1.6 Dächer von Nebengebäuden
Die Festsetzungen 1.1 bis 1.4 gelten entsprechend auch für die Nebengebäude.

2. Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m zulässig. Die Kniestockhöhe bestimmt sich aus dem Abstand der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußschwellen.

KNIESTOCK

3. Dachausbau
Der Ausbau der Dachräume im Rahmen der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ist grundsätzlich zulässig. Die Wohnfläche unter dem Dach wird auf die GFZ angerechnet.

4. Einfriedungen
Zur Verbesserung der privaten Freiraumnutzung können Einfriedungen errichtet werden. Mauerwerk o.ä. ist nur auf eine Höhe bis 0,50m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,80m nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht o.ä. ist nicht erlaubt. Besonders empfohlen wird auf die Verwendbarkeit von Hecken und Sträuchern zur Grundstückseinfriedung.

5. Außenwandflächen
Die Außenwände der Baukörper müssen verputzt werden. Eine Verkleidung von max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche mit Holz (Profilbretter, Stülpschalung, etc.) oder Naturstein ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind Fachwerkimitationen jeglicher Art. Außenwandflächen ab 40qm ohne Wandöffnung sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% zu begrünen.

6. Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze u. ä.
Oberflächenbefestigungen sind grundsätzlich nur in Form von wasserdurchlässigen Decken, z.B., wassergebundene Decke, Fugensteine, Rasengittersteine o.ä., herzustellen, um eine natürliche Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

7. Private Freiflächen
Mindestens 80% der privaten nicht bebauten oder befestigten Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Es sind bevorzugt heimische Baum- und Straucharten aus o.a. Liste auszuwählen.

III ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§24 (5) GemO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder Verbot des Bebauungsplans verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Deutsche Mark belegt werden.

IV INKRAFTTRETEN (§12 BauGB)

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG:

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Neuhemsbach und wird von der Schulstrasse im Norden, den in östlicher Richtung angrenzenden von den Parzellen 580/8, 580/5, 580/4, 580/3, 580/10, 580/9, 580/2, 572/1, einem kurzen Abschnitt des Sportplatzweges bis zur Parzelle 575/3 im Osten/Süden (Feldweg), der Parzelle 586 (Süden) und im Westen in den Parzellen 595 und 596 nach einer Tiefe von 40,0 bzw. 45,0 m begrenzt.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sionsberg" umfaßt die Parzellen Nummer:

574/2
574/3
575
578
581
585
585/3
600/2
595 im Süden auf eine Tiefe von 40,00m (gemessen ab Parzelle 600/2)
596 im Norden auf eine Tiefe von 45,00m (gemessen ab Parzelle 600/2)

1.3 Beschlußfassung

Der Gemeinderat von Neuhemsbach hat in seiner Gemeinderatssitzung vom __________ die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Sionsberg" beschlossen. Der Beschluß erfolgte unter Ausschluß der Ratsmitglieder mit Sonderinteressen.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Regional- und Landesplanung

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) "Westpfalz" vom November 1987 weist der Gemeinde Neuhemsbach die Funktion L zu. Gleichzeitig ist, laut RROP, auch die Eigenentwicklung zu gewährleisten. Für die weitere Entwicklung der Ortsgemeinde Neuhemsbach hat die besondere Funktion L zur Folge, daß die landwirtschaftlichen Betriebe des Ortes in besonderem Maße zu sichern sind. Dies bedeutet, daß die Betriebs- und die geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen in besonderem Maße von sonstigen Nutzungen freizuhalten sind, soweit dies für den Bestand der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe von Bedeutung ist. Die Sicherung der Eigenentwicklung soll auch Gemeinden ohne besondere Funktionszuweisung ermöglichen, der ortsansässigen Bevölkerung in erforderlichem Maße Wohn- und sonstige Flächen zur Verfügung zu stellen, soweit sich dies aus dem Bedarf des Ortes und des direkten Einzugsbereiches ergeben mag. Dem Schutz der Freiflächen im Außenbereich soll generell im Rahmen der Bauleitplanung starke Beachtung finden. Freiflächen im Außenbereich sind möglichst von sonstigen Nutzungen freizuhalten.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (VG) Enkenbach-Alsenborn wird im Parallelverfahren für den Planungsbereich geändert. Es ist beabsichtigt, für die Fläche des Planungsbereiches die Funktionszuweisung W vorzunehmen. Es ist demzufolge davon auszugehen, daß sich die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als WA aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes der VG Enkenbach-Alsenborn entwickelt, diese konkretisiert, räumlich ausformt und auf keinen Fall zu ihnen in Widerspruch steht.

In Nachbarschaft zu dem Plangebiet befindet sich ein Sportplatz, der ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen ist. Die vorgesehene Bebauung weicht dieser Sportanlage soweit als möglich aus und es wird ein großer Teil der Ausgleichsflächen an diesem Rand der Bebauung konzentriert, die somit gleichzeitig durch eine intensive und dichte Begrünung sowohl optisch als auch akustisch den bebauten Bereich von der Sportanlage trennen und damit gleichzeitig den Anforderungen des Immissionsschutzes nach[kommen].

3. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlaß

Die bisherige bauliche Entwicklung von Neuhemsbach erfolgte vorwiegend im Außenbereich der Gemeinde. Folge dieser Entwicklung ist eine ungewünschte Ausfransung des Siedlungskörpers, im Bereich des Plangebietes entlang der Schulstraße und des Sportplatzweges. Verschiedene an die Gemeinde herangetragene Bauwünsche von Eigentümern in diesem Gebiet führten zu der Überlegung, diese möglichen Bauvorhaben in Form einer Abrundung des Ortskörpers zu steuern und für den Bereich zwischen Schulstraße und Sportplatzweg die städtebauliche Entwicklung in Form eines Bebauungsplanes zu ordnen. Der Wunsch nach Bereitstellung von Bauland in diesem Bereich wurde insbesondere von den planungsrechtlich betroffenen Landwirten geäußert, sodaß auch von keiner Beeinträchtigung der örtlichen Landwirtschaft auszugehen ist.

Neben der Nachfrage aus dem Ort (Neu-, Ersatz- und Nachholbedarf der ortsansässigen Bürger) besteht jedoch nach wie vor eine starke Baulandnachfrage von Außen, die insbesondere durch die Nähe zu dem Oberzentrum Kaiserslautern mit der dort herrschenden Baulandknappheit zu erklären ist.

3.2 Planungsziele

Die Erweiterung des Ortskörpers in südlicher Richtung bedeutet grundsätzlich einen Verbrauch von Naturraum- und Landschaftspotential. Eine wesentliche Forderung des Baugesetzbuches ist der sparsame Umgang mit unbebauter Freifläche. Daher ist eine mit an erster Stelle zu nennende Forderung die weitgehende Schonung und Erhaltung des besonderen naturräumlichen Potentials des Planungsgebietes. Weiter soll im Rahmen der neuen Nutzung dazu beigetragen werden, dieses Potential gezielt zu entwickeln, wozu die erforderlichen Ausgleichsflächen herangezogen werden können. Durch die anstehende Neubebauung wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Dieser neue Ortsrand soll zum einen zwischen dem bebauten Bereich und der angrenzenden Natur vermitteln, zum anderen aber auch eine eindeutige Begrenzung des Ortskörpers darstellen und diesen ablesbar und räumlich erlebbar machen. Hierzu kann auch ein an die besonderen topographischen Verhältnisse des Plangebietes angepaßtes, organisch ausgeformtes Erschließungssystem beitragen. Dieses Erschließungssystem selbst hat wiederum verschiedenen Anforderungen zu genügen:

1. Reduzierung der Erschließungsfläche
2. Anpassung an den topographischen Verlauf des Geländes
3. Ausnutzung topografischer Besonderheiten für die Fußwegeführung
4. Fußläufige Anbindung an den Ortskern und an die freie Landschaft

Die Grundstücksgrößen sollen auch für mittlere und untere Einkommensgruppen den Erwerb von Bauland ermöglichen. Daher sind möglichst heterogene Größen zu wählen (soziale Durchmischung), allerdings sind sehr großzügige Grundstückszuschnitte zu vermeiden.

Die Topographie und die Exposition stellen besondere Anforderungen an die Bebauung der Grundstücke, um eine möglichst gute Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll daher schon erste Vorgaben enthalten, die für die einzelnen Eigentümer eine möglichst gute Ausnutzung seiner Parzelle ermöglicht, ohne dabei allerdings vermeidbare Störungen auf der Nachbarparzelle zu verursachen.

Der Verlauf der Entsorgungsleitungen, und damit eng verbunden der Verlauf des Erschließungssystems, soll die Notwendigkeit aufwendiger Entsorgungsanlagen in den Gebäuden (z.B. Pumpen) vermeiden. Das vorhandene natürliche Gefälle des Geländes soll bei der Trassierung berücksichtigt werden.

Die notwendig werdenden Ausgleichsflächen sind möglichst multifunktional einzusetzen. So kann beispielsweise eine Konzentration am Sportplatz durch den erforderlichen Abstand der Bebauung zum Sportplatz sicherstellen, durch eine entsprechende Bepflanzung zu einer Reduzierung der Lärmausbreitung beitragen und natürlich als landespflegerisch geforderte Ausgleichsmaßnahme wirken.

Die Anpassung der Erschließung an den Verlauf der Topographie ist auch für die Abwasserentsorgung durch die Ausnutzung des natürlichen Gefälles zu nutzen. Zusätzliche Entsorgungseinrichtungen sind zu vermeiden.

Durch die bisherige Nutzung des Gebietes als Wiesen- und Ackerflächen ist davon auszugehen, daß die Böden in keiner Form vorbelastet sind. Ein Altlasten-Problem wird sich demzufolge für die Gemeinde voraussichtlich nicht stellen.

Bauliche Bildungen des Altortes und der Umgebung sollen aufgenommen und in angepaßte Bebauungsformen zur Befriedigung moderner Wohnansprüche umgesetzt werden. Zielgruppe für dieses Vorhaben sind sowohl einkommensschwächere als auch mittlere Einkommensschichten, denen somit ebenfalls die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum eröffnet werden soll.

Die Gemeinde beabsichtigt daher eine gewisse Streuung der Grundstücksgrößen, um den unterschiedlichen Ansprüchen der zukünftigen Nutzer zu entsprechen. Gleichzeitig sollen aber überdimensionierte Grundstücke vermieden werden.

3.3 Planungsgrundsätze

a) Bebauung
Durch die Bebauungsplanfestsetzung GRZ = 0.3; GFZ = 0.6 und die Zahl der Vollgeschoße Z=I ist zwar nicht die nach BauNVO mögliche Dichte voll ausgeschöpft, in Verbindung mit der topografischen Situation wird jedoch ein diesen Maximalwerten vergleichbares Bauvolumen ermöglicht. Zusätzlich wird durch die vorgegebene Bauweise, bei der neben freistehenden Einfamilien[häusern] auch Doppelhäuser und an einer Stelle sogar Hausgruppen zulässig sind, dem Ziel einer möglichst flächensparenden Bebauung Rechnung getragen. Eine weitere Verdichtung würde zum einen dem gewachsenen Charakter des Ortes, zum anderen aber auch der bestehenden Nachfrage zuwiderlaufen.

b) Begrünung
Im Bereich der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden, um so den Oberflächenabfluß zu reduzieren.

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen soll ausschließlich mit standortgerechter heimischer Vegetation erfolgen.

c) Schutz des Mutterbodens
Entsprechend §202 BauGB ist der bei der Errichtung der Anlagen ausgehobene Mutterboden in brauchbarem Zustand zu erhalten und innerhalb des Baugebietes wiederzuverwenden.

d) Verkehr
Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über je eine Einmündung in die Schulstrasse im Norden und an den Sportplatzweg im Osten. Die Verbindung zum angrenzenden alten Ortskern mit dessen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird sich im wesentlichen auf den Sportplatzweg konzentrieren, kann aber auch über die Schulstrasse erfolgen (siehe auch: 3.2). Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß durch die angestrebte Raumbildung städtebauliche Werte geschaffen werden können und gleichzeitig eine möglichst gute Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke gewährleistet bleibt.

Die Gebäude des Plangebiets sind in Dachform, Geschoßigkeit, Materialwahl und Farbe der Umgebung anzupassen – die Stellung der Gebäude zueinander kennzeichnet jedoch die besondere städtebauliche Situation. Aus beiden Gründen erfolgte auch eine Vorgabe der Hauptfirstrichtung für die geplanten Gebäude.

[illegible] Straßenraum [illegible] gerecht, der innerhalb des Plangebiets im Mischprofil erstellt und somit auf einen vertretbaren Mindestquerschnitt reduziert wird und auch als öffentliche Erweiterung der privaten Freiflächen dienen kann.

4. BÜRGERBETEILIGUNG

Nach Fertigstellung eines konsensfähigen Entwurfes zum Bebauungsplan "Sionsberg" fand am __________ eine öffentliche Gemeinderatssitzung statt. In der Zeit vom __________ bis __________ erfolgte die öffentliche Auslegung, die den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme geben sollte. Es gingen von Seiten der Bürger keine Bedenken und Anregungen ein.

5. ABWÄGUNG

Das Plangebiet befand sich zu Beginn der Arbeiten im nicht überplanten Außenbereich. Um diese Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist es erforderlich, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Nur ein Bebauungsplan kann die gewünschte, d.h. geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch die Bestimmung des BauGB und der BauNVO rechtsverbindlich festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Belange beachtet und in die Abwägung einbezogen:

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplangebiet durch eine Ausschließung störender Einrichtungen und Anlagen gesichert. Durch diese Festsetzung wird gleichzeitig eine Störung der angrenzenden Gebiete so weit wie möglich ausgeschlossen.

Die Einhaltung der Abstandsregelung der LBauO in Verbindung mit der Festsetzung der Baufenster, die eine günstige Zuordnung der Freibereiche zu den eigenen Wohnbereichen wie auch zu den angrenzenden gewährleistet, eine gute Orientierung der Freiflächen zur Himmelsrichtung sichert und Fremdbelastungen durch Straßen weitgehend ausschließt, bedingen in ihrer Gesamtheit eine Einhaltung moderner Wohnansprüche.

5.2 Unterschiedliche Wohnbedürfnisse

Obwohl sich das Flächenangebot des Plangebietes in erster Linie an mittlere und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen wendet, wird durch die unterschiedliche Grundstücksdimensionierung, -proportionierung und -orientierung unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ebenso Rechnung getragen, wie durch die differenzierte Lage der verschiedenen Grundstücke im Erschließungssystem. Die Bereitstellung extrem großer Parzellen ist nicht vorgesehen.

5.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens, der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Belange des Bildungswesens, der Kirchen und Religionsgemeinschaften können in einem vergleichbar kleinen Plangebiet selbst nicht befriedigt werden. Trotzdem wird diesen Belangen und Bedürfnissen durch die Lage des Plangebiets zum Ortszentrum mit den dort vorhandenen und fußläufig erreichbaren Einrichtungen (Rathaus, Kirche etc.) so weit als möglich Rechnung getragen.

5.4 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Die Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken, die Bebauungsform (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen) schaffen die erforderlichen Voraussetzungen, um möglichst große und heterogene Bevölkerungsgruppen in den Genuß der Wohneigentumsbildung zu bringen.

5.5 Natürliche Gegebenheiten und Landschaft

Das Plangebiet stellte sich als eine überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Neben diesem Flächenpotential besteht auch noch eine ganze Reihe wertvollerer ökologischer Bestände, die im Rahmen einer landespflegerischen Bestandserhebung und -bewertung erfaßt wurden. Das Ergebnis bildete eine wichtige Grundlage für den städtebaulichen Entwurf und wird auch im Rahmen der rechtlichen Festsetzungen weitgehend festgeschrieben. Diese angestrebte Bestandssicherung drückt sich nicht nur in der verbindlichen Festsetzung zu erhaltenden Baumbestandes, sondern auch in verschiedenen Flächenfestsetzungen direkt aus.

Eine aktive Gestaltung erfolgt durch die Festsetzungen der öffentlichen Grün- und Freibereiche, der internen Begrünung des Ortsrandes, der Festsetzung von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft und durch die Beschränkung der Bebauung auf die festgesetzten Baufenster. Zusätzlich wird für verschiedene Stellen die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen gewährleisten zusätzlich eine deutliche Reduzierung des überbauten, versiegelten und fahrverdichteten Flächenanteils, erhöhen die natürliche Regenwasserversickerung und tragen somit auch zu einer Verbesserung der Grundwassersituation bei.

Gewissermaßen als Nebeneffekt wird damit auch noch die örtliche, technische Infrastruktur (Abwasserkanal u. -aufbereitung) entlastet.

5.6 Ortsbild

Der südliche Rand der Ortslage von Neuhemsbach ist zwar kein historisch gewachsener und entsprechend gegliederter Ortsrand, ist jedoch durch private Eingrünungen mittlerweile deutlich ausgeprägt, wenn auch baulich nicht eindeutig gefaßt.

Durch die angestrebte Neubebauung wird eine deutliche funktionale und visuelle Aufwertung des Bereichs erreicht. Die Nutzbarkeit der bestehenden privaten Freiflächen auf den bebauten Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes wird durch die Neubebauung kaum beeinträchtigt. Die Neubebauung wertet diesen Bereich insgesamt sogar auf und trägt insbesondere durch die Festlegung der Traufhöhen in Anlehnung an die Geländeneigung dazu bei, daß ein neuer, harmonisch ausgeformter Ortsrandbereich entsteht.

Der Strassenraum wird ablesbar und eindeutig von der Bebauung begrenzt. Die Gebäude bilden hierfür, sowohl hinsichtlich der Stellung als auch hinsichtlich der Hauptfirstrichtung, den angemessenen Rahmen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage vorgesehen. Dieser Bereich ist von allen Seiten gut und direkt erreichbar und kann in einem begrenzten Umfang auch als gebietsinterne Erholungsfläche dienen.

5.7 Sport, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist durch relativ gering belastete Verkehrswege auch fußläufig an Natur und Landschaft im Außenbereich angebunden. Die örtlichen Sportstätten sind ebenfalls einfach erreichbar. Jedoch finden diese Belange auch innerhalb des Plangebiets durch die Ausweisung eines baumbestandenen Platzbereiches im Zentrum der Anlage und die Gestaltung der Erschließung als Wohnweg seinen Ausdruck.

5.8 Verkehrsbelange

Obwohl die Erschließungsfläche möglichst gering dimensioniert wurde, ist sie in der Lage, alle an sie gestellten Anforderungen zu erfüllen. Sie sichert nicht nur die verkehrstechnische Andienung aller Gebäude im Plangebiet, sondern bietet auch noch Raum für Fußgänger, Radfahrer und dient somit sogar als Aufenthaltsfläche.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Ausweisung unterschiedlicher Bauabschnitte ist nicht vorgesehen, entsprechend der doppelten Schleifenerschließung jedoch problemlos möglich. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gem. §45ff BauGB erforderlich.

7. WIRTSCHAFTLICHKEIT

Gesamtfläche des Plangebiets:	38.600m2	=	100%
öffentliche Verkehrsfläche:	4.580m2	=	11,9%
öffentliche Grünfläche: (incl. Ausgleichsfläche)	7.530m2	=	19,5%
Anzahl der Gebäude: (bei vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen)			48
Anzahl der Wohneinheiten: (bei durchschnittlich 1,5 WE/Gebäude)			72
angenommene Belegungsdichte:			3,2
Anzahl der Bewohner:			230
Bruttowohndichte:			59,6Ew/ha
Nettowohndichte:			86,8Ew/ha

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Die voraussichtlichen Kosten für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind stark abhängig von Grundstückswerten, Beschaffenheit des Untergrundes, Topographie, Dimension des vorhandenen Abwassernetzes, Ausstattung der Wohnstrasse etc..

Eine Kostenschätzung kann daher in diesem Rahmen nur eine ungefähre Größenordnung angeben:

8.1 Strassenbau gepflasterte Mischfläche incl. Parkstände	ca.	[illegible]00.000,00 DM
8.2 Ver- und Entsorgung 550lfm	ca.	[illegible]0.000,00 DM
8.3 Strassenbeleuchtung 560lfm	ca.	90.000,00 DM
8.4 öffentliche Grünflächen	ca.	50.000,00 DM
Baumpflanzungen (17 Stück):	ca.	20.000,00 DM
8.5 Gesamtkosten	ca.	1.[illegible]0.000,00 DM

RECHTSGRUNDLAGEN:

BAUGESETZBUCH (BauGB) .... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986; letzte Änderung vom 23.09.1990; BGBl.II S.885, 1122)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990; BGBl. I S. 132)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990; BGBl. 1991, S. 58)

LANDESBAUORDNUNG (LBauO) ...... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.November 1986; GVBl. S. 307; berichtigt GVBl.1987 S. 48)

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG) .... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.März 1987; GVBl. S. 70)

GEMEINDEORDNUNG (GemO) .... (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.März 1987)

IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE NEUHEMSBACH

BEARBEITET DURCH:
ARCHITEKTURBÜRO DECH
ROCKENHAUSEN

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
PLAN INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU
KAISERSLAUTERN