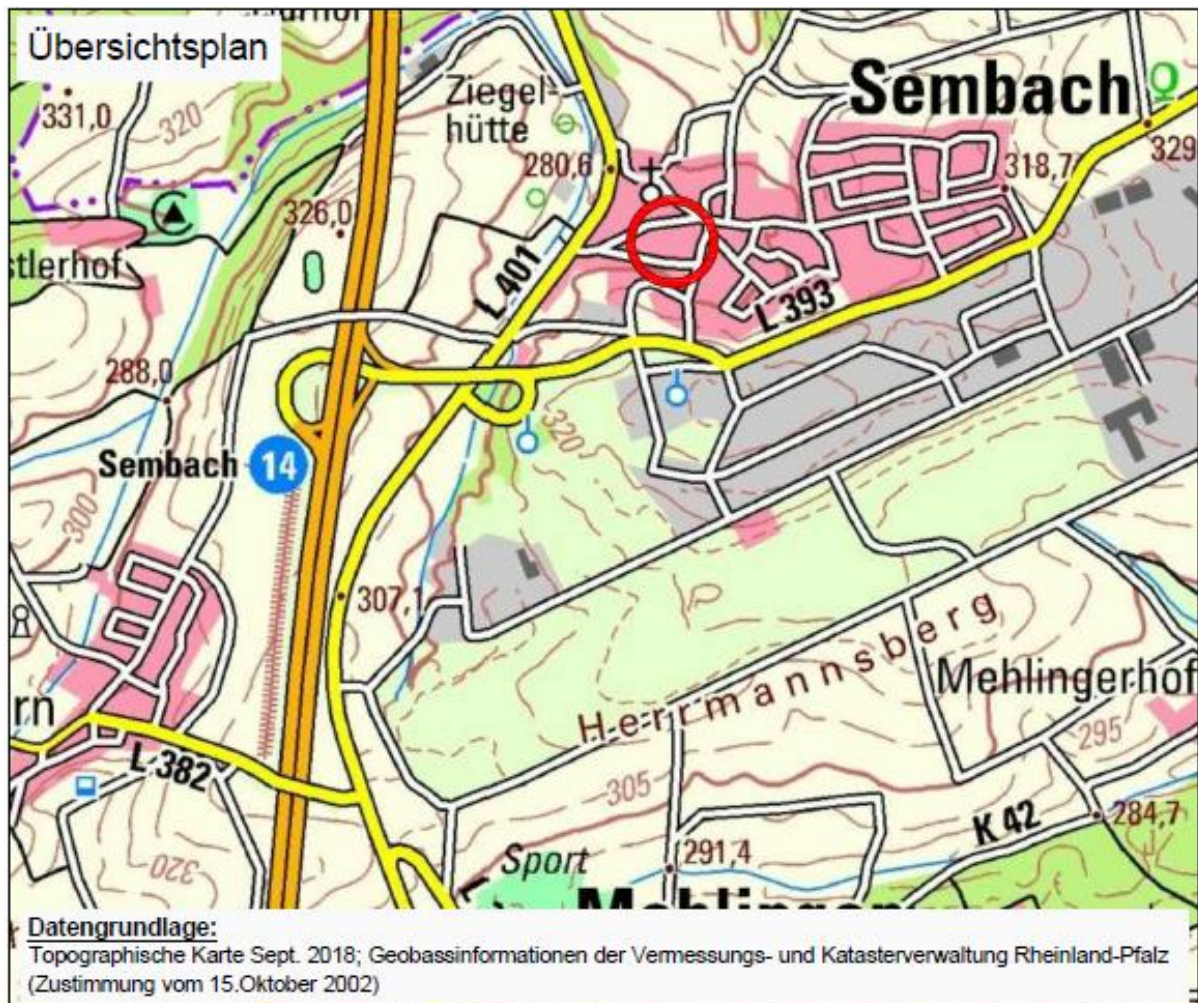


ORTSGEMEINDE Sembach

Bebauungsplan „Pariser Hof; 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB)



Begründung

Stand: 23.04.2020

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	5
3.	Planungserfordernis	7
3.1	Planungsleitsätze	7
3.2	Planungsanlass	7
4.	Angaben zum Plangebiet	8
4.1	Lage	8
4.2	Bestandssituation	8
4.3	Siedlungsstruktur	9
4.4	Bebauungsplanvorschlag	9
4.5	Verkehrliche Erschließung	10
4.6	Ver- und Entsorgung	10
4.7	Landespflegerische Situation	12
4.8	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	12
4.9	Archäologie	12
5.	Planinhalt	13
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.	Übersicht der Planänderungen	15
7.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	18
7.1	Bürgerbeteiligung	18
7.2	Behördenbeteiligung	18
8.	Abwägung	18
9.	Auswirkungen des Bebauungsplans	18
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	18
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	18
10.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	19
11.	Realisierung	19
12.	Kosten und Finanzierung	19

Anmerkung:

Im Rahmen der 1. Änderung werden die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ im Wesentlichen beibehalten und in den Punkten, die die 1. Änderung betreffen entsprechend ergänzt.

Im Zuge der Änderung und redaktionellen Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen kursiv (für schwarz-Weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

1 Allgemeines

Die Ortsgemeinde Sembach beabsichtigt entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Abbildung 4) auf den Teilflächen im Bereich des „ehem. Kerweplatzes“ sowie den Flächen zwischen der Hauptstraße, Marktstraße und Birkenstraße neues Wohnbauland zu schaffen und möchte sich hierzu eines privaten Erschließungsträgers bedienen. Die Realisierung der Erschließung des Wohngebietes erfolgt zeitnah in einem Zug im Endausbau.

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt im Innenbereich der Ortsgemeinde Sembach. Aufgrund dessen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Daher kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln, zu beschreiben und soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen.

Zur schnellen und wirtschaftlichen Realisierung dieses Zweckes arbeiten die Parteien untereinander unter besonderer Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange Dritter - insbesondere privater Eigentümer - vertrauensvoll zusammen.

Die Ortsgemeinde Sembach beabsichtigt die Neugestaltung des Bereiches um den ehemaligen Kerweplatzes in der Ortsmitte. Mit der Neugestaltung und Umnutzung des Innenbereiches zwischen Birkenstraße, Markt- und Hauptstraße sollen im Rahmen der Innenentwicklung Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Realisierung der bereits mit der Ortsgemeinde vorabgestimmten Vorhaben erfolgt auf der Grundlage der vertraglichen Regelungen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen der Erschließungsträgerin WVE GmbH Kaiserslautern und der Ortsgemeinde Sembach auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes „Pariser Hof“.

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag hat die Erschließungsträgerin neben den Kosten der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Freimachung aller Flächen im Geltungsbereich auch alle Kosten zu tragen, die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes stehen.

Die Ortsgemeinde Sembach hat die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zwischenzeitlich vollständig erworben. Die Erschließungsträgerin wird gemäß den vertraglichen Regelungen des Erschließungsvertrages vor der Herstellung der

Erschließungsanlagen die Freimachung aller Flächen übernehmen, bzw. den Rückbau bestehender Versorgungseinrichtungen koordinieren.

Am 28. November 2019 hat der Ortsgemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung über den Verkauf der Flächen für den Geschoßwohnungsbau beraten. Um im Rahmen der Vermarktung der künftigen Bauflächen einerseits eine wirtschaftliche Realisierung der geplanten Vorhaben zu sichern und der Nachfrage gerade nach kleineren Wohnungen andererseits Rechnung zu tragen, werden Änderungen zum Bebauungsplan erforderlich.

Die Rodung der Flächen erfolgt als vorlaufende Maßnahme bis zum Beginn der „Hiebsruhe“ bis Ende Februar 2019. Diese Maßnahmen wurden auf der Grundlage des „Naturschutzrechtlichen Fachbeitrages“ (NFB) und der „Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Apo) mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Neben der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen für die Ortsgemeinde übertragen auch die Werke die Planung und Herstellung der Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen auf die Erschließungsträgerin. Die sonstige Versorgung des Gebiets (insbesondere bezüglich Strom und Telekommunikation) wird durch die Erschließungsträgerin koordiniert.

Die Ortsgemeinde Sembach wird, in Zusammenarbeit mit der Erschließungsträgerin, zur Schaffung des Baurechtes, das Planungsinstrument des „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ anwenden.

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt im Innenbereich der Ortsgemeinde Sembach. Aufgrund dessen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Bei Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln, zu beschreiben und soweit erforderlich, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu berücksichtigen. In dem Bebauungsplan sind die unmittelbar geltenden Regelungen des §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eigenständig abzuarbeiten.

Im Beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

- **Flächennutzungsplan**

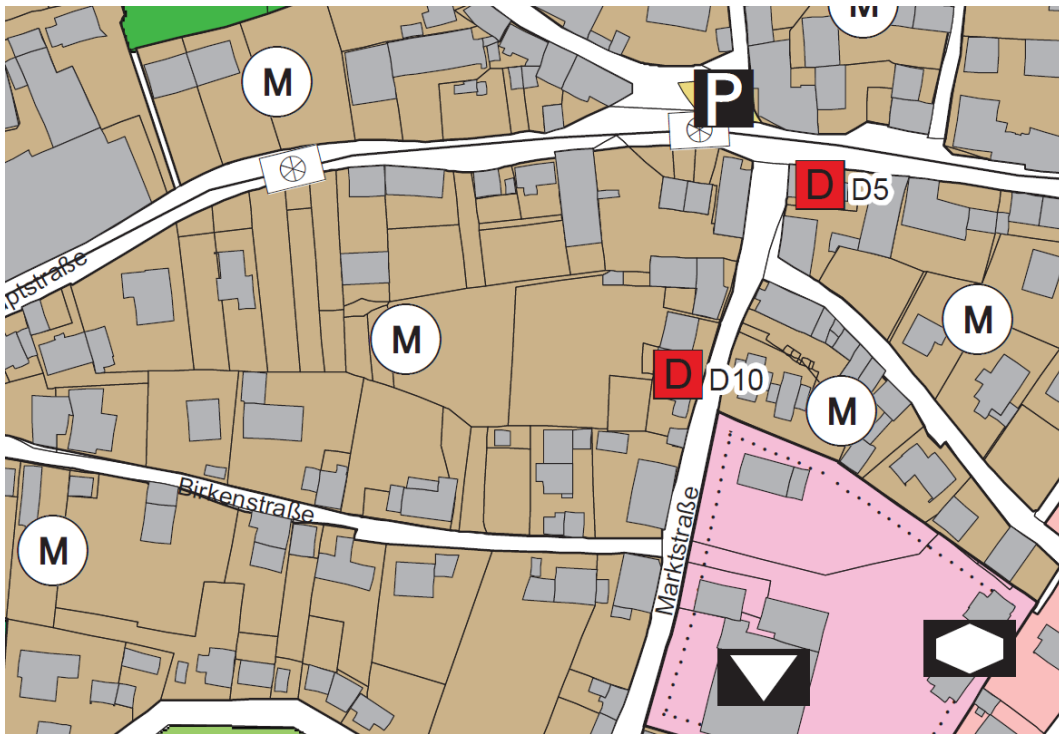


Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP der VG Enkenbach Alsenborn;; **Ortsgemeinde Sembach Bereich „Pariser Hof“, Stand Februar 2019.**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist der Bereich des ehem. Kerweplatzes in der Ortsmitte von Sembach als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Wie aus Abbildung 2 ersichtlich, ist der Bereich auch im Rahmen der Gesamtfortschreibung als Mischbaufläche dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung zulässig.

Die Darstellung des Geltungsbereiches ist in der weiteren Bearbeitung der Gesamtfortschreibung des FNP an die Gebietsausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) anzupassen, der Bereich ist daher als Wohnbaufläche darzustellen.

Da sowohl die Ortsgemeinde als auch die WVE an einer kurzfristigen Realisierung der Wohnbauflächen interessiert sind, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

In der Ortsgemeinde Sembach besteht eine konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ die planungsrechtliche Grundlage für eine zeitnah Realisierung der Gebieterschließung zu schaffen. Beim Baugebiet handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und trägt somit dem allgemeinen Planungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Der Bebauungsplan „Pariser Hof“, 1. Änderung enthält ebenso wie der ursprüngliche Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan „Pariser Hof“ soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Entwicklung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der bereits beschriebenen Lage des Baugebiets im Innenbereich und der damit verbundenen Möglichkeit eine Folgenutzung für den ehemaligen Kerweplatz zu erreichen, soll neben der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung insgesamt eine Aufwertung des Ortsbildes durch den Ersatz von teils sehr baufälliger Gebäudesubstanz im Bereich Marktstraße / Hauptstraße erreicht werden.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Vorhaben wird die gestalterische Aufwertung des Ortsbildes im Bereich der Haupt- und Marktstraße angestrebt.

3.2 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Sembach ist schon seit geraumer Zeit an einer Um- und Folgenutzung des Kerweplatzes und Bereich Pariser Hof zu wohnbaulichen Zwecken interessiert. Ein 1. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde bereits am 19.01.2019 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ wurde erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, bisher suboptimal genutzte Teilflächen des Geltungsbereichs sowie aufgegebene landwirtschaftlich Anwesen als Innenbereichsflächen funktional und gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zu zuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ wurde auch erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde Sembach Rechnung zu tragen und somit den kurzfristigen Bedarf an Wohnbaufläche in der Ortsgemeinde decken zu können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
2. Kosten- und flächensparende Erschließung.
3. Städtebauliche Integration des Neubaugebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung).
4. Realisierung besonderer Wohnformen; „Barrierefreies Wohnen“
5. Aufwertung des Ortsbildes
6. Reduzierung des Erschließungsaufwands; ortsgerechter Straßenausbau.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Sembach die Sicherung der wirtschaftlichen Umsetzung von Einzelvorhaben und die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfrageansprüche.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von 0,65 Hektar.

Das Plangebiet liegt südlich der Hauptstraße, nördlich der Birkenstraße und westlich der Marktstraße; im Westen grenzen Hausgärten an.

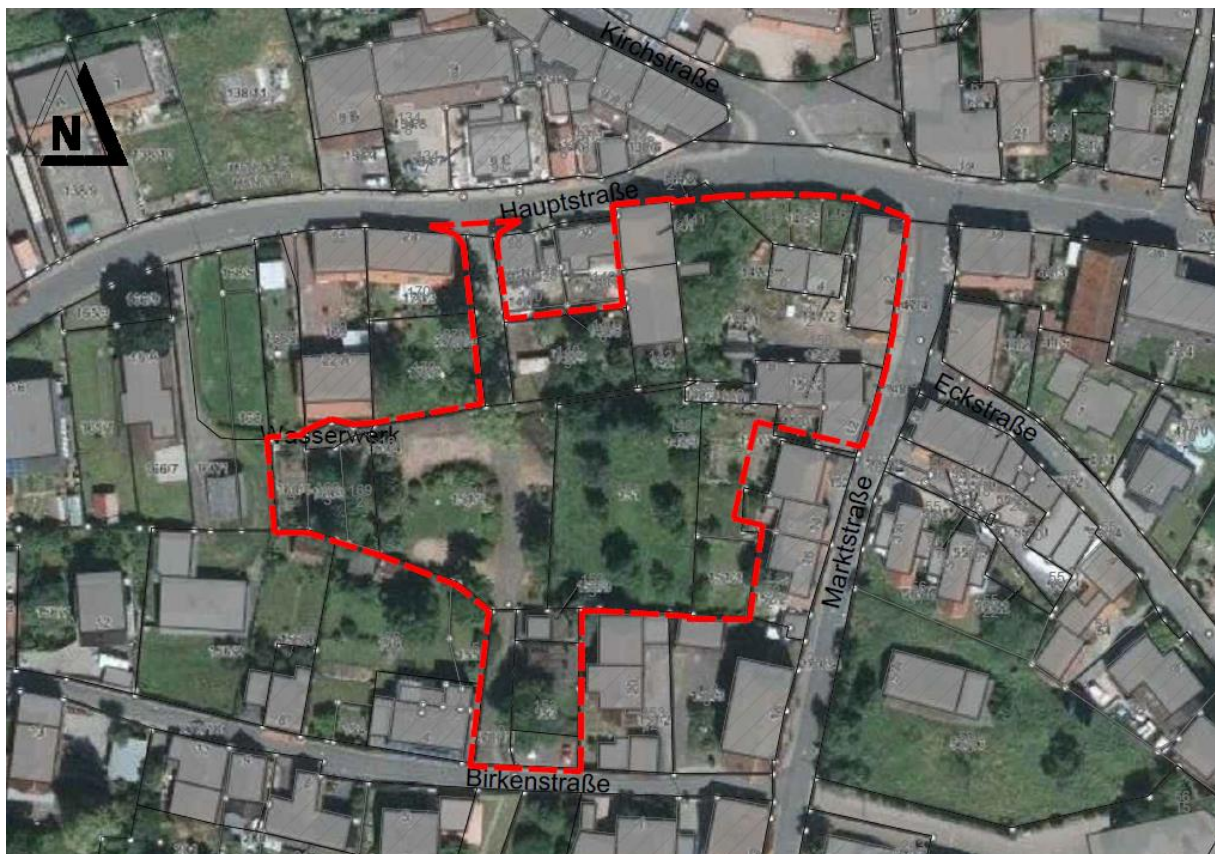


Abbildung 3. Übersicht / Lage im Ortsgefüge

4.2 Bestandssituation

Es handelt sich bei der Fläche des Plangebietes um eine innerörtliche Fläche, die teilweise als öffentlicher Platz genutzt wird, und im Süden zwischen Trafostation und Birkenstraße auch eine Aufenthaltsfläche mit Überdachung vorhält.

Der östliche Teilbereich ist durch die Bestandsbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt, im Westen grenzen ebenfalls Gartenbereiche an.

Die bestehende Bebauung an der Marktstraße und Hauptstraße ist baufällig und wird abgerissen.

4.3 Siedlungsstruktur

Der Bestand der örtlichen Bebauung zeichnet sich im Wesentlichen durch eine heterogene Bebauungsstruktur, neben der geschlossen Bauweise findet sich auch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Das weitere Umfeld des Geltungsbereiches ist durch die wohnbauliche Nutzung dörflicher Struktur geprägt.

Mit der vorgesehenen Umnutzung der Platzfläche und der aufgegebenen Hausgärten zu Wohnbauland soll in dem vorgefundenen städtebaulichen Kontext das Ziel der Aufwertung der bestehenden Baustruktur in der Ortsmitte von Sembach verfolgt werden.

4.4 Bebauungsvorschlag

Der nachfolgend dargestellte Bebauungsvorschlag sieht eine Bebauung mit ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vor. Im nordöstlichen Bereich ist Geschößwohnungsbau für barrierefreies Wohnen, bzw. senioren- und behindertengerechter Wohnraum vorgesehen. Der Bebauungsplan konkretisiert die Bauweise insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten, wobei für die geplanten „Zweispänner-Haustypen“ mindestens 7 Wohneinheiten möglich sein sollen.

Dem dargestellten städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, wie die in der Folge realisierten Wohnbauflächen in die örtliche Struktur integriert sein werden.



Abbildung 4: Bebauungsvorschlag

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden von Süden nach Norden über eine geplante Verbindungstraße von der Birkenstraße zur Hauptstraße erschlossen.

Eine weitere Erschließung ist von der Marktstraße aus vorgesehen. Über den geplanten Zufahrtsbereich werden öffentliche Parkplätze und Stellplätze für den Geschosßwohnungsbau

Die geplante Verbindungsstraße wird mit einem Querschnitt von 5,5 m geplant ($Q = 5,5 \text{ m}$), hierüber kann neben Müllabfuhr und Winterdienst auch der Baustellenverkehr v.a. in der Erschließungs- und Bauphase abgewickelt werden.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt. Es ist ein Ausbau im sogenannten „Mischprinzip“ vorgesehen. Für den Ausbau wird eine sog. „weiche Trennung“ vorgeschlagen, d.h. es soll im Sinne eines ortsgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn und eine farbliche Hervorhebung signalisiert werden.

Der geplante Querschnitt ist auch für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausreichend dimensioniert. Auf eine Straßenraumbegrünung wird aus Kostengründen und der Dimensionierung verzichtet, insbesondere deshalb, da durch die landespflegerischen Festsetzungen der privaten Grundstücksflächen davon ausgegangen werden kann, dass eine zusätzliche Begrünung des Straßenraumes nicht notwendig wird. Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.

Der durch die neue Wohnbaufläche zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird so gering eingestuft, dass die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straßen ausreichend dimensioniert ist. Aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrs ist eine Einbahnregelung denkbar, die im Bedarfsfall durch die Ordnungsbehörde nach der Realisierung angeordnet wird.

Durch die Anwendung des Mischprinzips steht der gesamte Straßenraum für den maßgebenden Begegnungsfall LKW/PKW zur Verfügung. Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen mit festgelegten Abständen zu der Straßenbegrenzungslinie sichert Stellplätze auf den künftigen Baugrundstücken und fördert die städtebauliche Ordnung.

4.6 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Zur Versorgung mit Trinkwasser erfolgt der Anschluss des Gebietes an das örtliche Wasserversorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Enkenbach-Alsenborn.

- **Sonstige Versorger:**

Im Zuge der weiteren Planung werden die sonstigen Versorger (z.B. Gas, Breitband etc.) von der WVE GmbH als Erschließungsträgerin, (insbesondere auch VeGa-Net zur DSL-Versorgung) im Zuge der Realisierung und Projektsteuerung beteiligt. Das Ergebnis des Beteiligungsprozesses mündet in einem Masterplan, wodurch eine koordinierte Leitungsplanung sichergestellt wird.

Die Anbindung des Gebietes an die vorhandenen Leitungsnetze der unterschiedlichen Versorger ist im Bereich der Hauptstraße grundsätzlich gegeben, alle Leitungen werden unterirdisch verlegt.

- **Abwasserbeseitigung:**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

- **Schmutzwasser:**

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neuen öffentlichen Mischwasserkanal innerhalb der Planstraße, der im Plangebiet nach Norden zur Hauptstraße hin geführt wird, abgeleitet. Dieser neue Kanal schließt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße an. Im östlichen Bereich des Neubaugebietes wird in der Zufahrtstraße von der Marktstraße aus ebenfalls ein neuer Mischwasserkanal verlegt.

Auf den geplanten Bauplätzen ist von einer Ansiedlung von etwa 50 Einwohnern auszugehen. Die Kläranlage Enkenbach-Alsenborn ist von der Reinigungsleistung her so ausgelegt, dass das zusätzliche Abwasseraufkommen in der Kläranlage behandelt und gereinigt werden kann.

- **Oberflächenwasser:**

Das geplante Entwässerungskonzept wurde mit den Verbandsgemeindewerken Enkenbach-Alsenborn sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern vorabgestimmt.

Für die neue geplante Wohnbaufläche ist die Herstellung eines modifizierten Mischsystems vorgesehen. Aufgrund der Vornutzung des Geländes „Alter Kerweplatz“ Spielplatz und bebaute Mischflächen innerhalb der Ortslage von Sembach ist davon auszugehen, dass der Abfluss von der Fläche, auch aufgrund der privaten Retentionsmaßnahmen, nicht wesentlich erhöht wird; die Flächen sind im Kanalisationsentwurf für die OG Sembach enthalten und ein Ausgleich der Wasserführung gemäß LWG Rheinland-Pfalz wird aus diesen Gründen nicht gefordert.

Das auf der Planstraße und im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Birkenstraße (Bestand) und der geplanten privaten und öffentlichen Parkplätze an der Marktstraße im Nordosten des Plangebietes anfallende Regenwasser wird direkt abgeleitet.

Das auf den künftigen, privaten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist zunächst zurückzuhalten und zwischen zu speichern; die direkte Ableitung ist nicht erlaubt. Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen privaten abflusswirksamen Flächen sind auf den Grundstücken zurückzuhalten; Die Verbandsgemeindewerke fordern die Anordnung von Zisternen. Die Größe ist im Einzelfall abzustimmen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist zur Vermeidung der Schädigung vorhandener Bebauung unzulässig.

Die Notüberläufe aus den Rückhalteinrichtungen sind an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

4.7 Landespflegerische Situation

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Daher kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ werden in dem Fachbeitrag Naturschutz und der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung beschrieben und bewertet. Diese beiden Gutachten sind dieser Begründung als Anlage 1 und 2 beigelegt. Die mit den Fachgutachten abgegeben Hinweise und Festsetzungsvorschläge wurden berücksichtigt und in dem erforderlichen Umfang über die Festsetzungen unter I Punkt 9. Der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da derzeit bebaute und eine wenig genutzte öffentliche Platzfläche in Anspruch genommen werden. Weiterhin sind grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken

4.8 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes ist das Vorhandensein von Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nicht bekannt. Für den Bereich des „Alten Kerweplatzes“ wurde bereits eine Umgestaltung in den 1990-iger Jahren vorgenommen. Im Zuge der damaligen Maßnahmen wurden keine Auffälligkeiten vorgefunden. Da im Zuge der Baumaßnahmen ohnehin eine Baugrundgutachten für die öffentlichen Flächen durchgeführt wird, sollen insbesondere im westlichen Bereich im Umfeld des Brunnen Schürfe durchgeführt werden um den Verdacht von schädlichen Auffüllungen auszuräumen. Bezüglich des Vorkommens von Radon soll ebenfalls eine vorsorgliche Prüfung durchgeführt werden, und erst wenn gutachterlich die Erforderlichkeit von intensiven Messungen angezeigt ist, sollen diese veranlasst werden. Hinweise zum Baugrund etc. finden sich auch in den Textlichen Festsetzungen, auf die hier nochmals ausdrücklich verwiesen wird.

4.9 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konflikträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet, werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie der Oberkante baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 bzw. 1,6 sowie die Festsetzung von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unverhältnismäßig großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit Ausnahme der Bebauung in dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich, maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem mit N2 gekennzeichneten Bereich sind maximal acht Wohneinheiten, wobei zwei Wohnungen in rückversetzten Dachgeschoss vorgesehen sind, zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um eine baulichen Nutzung entsprechend dem Gestaltungsvorschlag zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen, versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. In dem mit N 2 gekennzeichneten Bereich sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für den Bereich N 2 mit dem geplanten Geschoßwohnungsbau werden wegen der Wohnungsgrößen und der Zielgruppe der künftigen Nutzer 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für ausreichend erachtet. Um dem städtebaulichen Umfeld Rechnung zu tragen wurde festgesetzt, dass ein Anteil von *mindestens sechs Stellplätzen der im Bereich N 2 erforderlichen Stellplätze in Untergeschossen, bzw. Tiefgaragenanlagen nachzuweisen ist.*

Diese Festsetzungen wurden getroffen, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Plangebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (siehe auch Kapitel 5.1 Punkt) i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kläranlage zugeführt.

Für die privaten Bauflächen wird festgelegt, dass Rückhaltevolumen in Form von Zisternen bereitzustellen ist. Diese werden mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal ausgestattet. Gedrosselter Ablauf zur Entleerung ist nicht erlaubt. Das auf Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den öffentlichen Kanal in der Hauptstraße eingeleitet.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das örtliche Netz gesichert werden, gleiches gilt für die sonstigen Versorgungsmedien.

Die Gesamtkoordinierung erfolgt im Zuge der Realisierung durch die Erschließungsträgerin WVE GmbH Kaiserslautern.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Einfriedungen
- Müllsammelanlagen

Das Pultdach ist für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich zulässig. Durch die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, die sich der ortstypischen Bebauung anpasst und gleichzeitig die Möglichkeit einer modernen Architektur bewirkt. In Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ist die Zulässigkeit geregelt.

6. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 1. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ vollständig übernommen.

Nachfolgend werden die vorgenommenen Änderungen dokumentiert:

• Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Überarbeitung werden die erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen kursiv (für schwarz-weiß-Ausdruck) und rot gedruckt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit N 1 festgesetzten Bereich Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

Für den mit N 2 gekennzeichneten Bereich sind max. acht Wohneinheiten zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, Garagen und Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich (über die hintere Baugrenze hinaus).

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen zu den sie erschließenden Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern einhalten. Vor Garagen mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Garagen und überdachte Carports einen seitlichen Abstand von einem Meter einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken wird in den mit N 1 gekennzeichneten Bereichen auf mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

In den mit N 2 gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen; darüber hinaus ist in diesem Teilbereich ein Anteil von sechs der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

- **Zeichnerische Festsetzungen**

Analog zu den textlichen Festsetzungen werden im Rechtsplan auch sämtliche zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ übernommen. In der Planurkunde wurde die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) ergänzt, um den erforderlichen Nachweis der Stellplätze im Verhältnis 1,5 ST / WE zu ermöglichen. Im Bereich der Marktstraße sind demnach zusätzlich 2 Stellplätze nachgewiesen.



Abbildung 5: Ausschnitt Rechtsplan- 1. Änderung; (ohne Maßstab)

7. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pariser Hof“ gemäß § 13 BauGB Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h. es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Offenlage durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird der Öffentlichkeit und den berührten Behörden eine angemessene Frist von 14 Tagen eingeräumt, innerhalb derer sie eine Stellungnahme zur Planung abgeben können.

7.1 Öffentliche Auslegung

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Pariser Hof, 1. Änderung“ mit zugehöriger Begründung auf 14 Tage beschränkt. Die Offenlage findet in der Zeit vom 20.02.2020 bis zum 04.03.2020 statt. Die Planunterlagen liegen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme in der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Verwaltungsgebäude Hochspeyer, Hauptstraße 121, Zimmer 211 in der Bauverwaltung aus. In diesem Zeitraum können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

7.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden (hier Kreisverwaltung Kaiserslautern) wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum vom 20.02.2020 bis 04.03.2020 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die Frist wird dabei auf 14 Tage beschränkt.

8. ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im Zuge der Beteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Pariser Hof“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

10. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,64 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben aus der CAD – Bearbeitung des Entwurfes stammen, eine Vermessung ist noch nicht erfolgt.

Geltungsbereich:

		<u>Absolut</u>	<u>m²</u>	<u>Anteil in %</u>
• Gesamtgröße	ca.	6.420	m ²	100 %
• Wohnbaufläche	ca.	5.180	m ²	81 %
• Straßenverkehrsfläche /Zufahrt	ca.	750	m ²	12 %
•				
• Parkplatzflächen (öffentl. / privat)		150	m ²	2 %
• Versorgungsfläche	ca.	75	m ²	1 %
• Öffentl. Grünfläche / KISPI	ca.	265	m ²	4 %

11. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes soll umgehend erfolgen.

12. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Sembach entstehen durch die vorliegende Änderung keine Kosten, da die Kosten der Bauleitplanung im Zuge der Privaterschließung durch die Erschließungsträgerin zu tragen sind.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 23.04.2020

WVE GmbH Kaiserslautern

Im Auftrag

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)