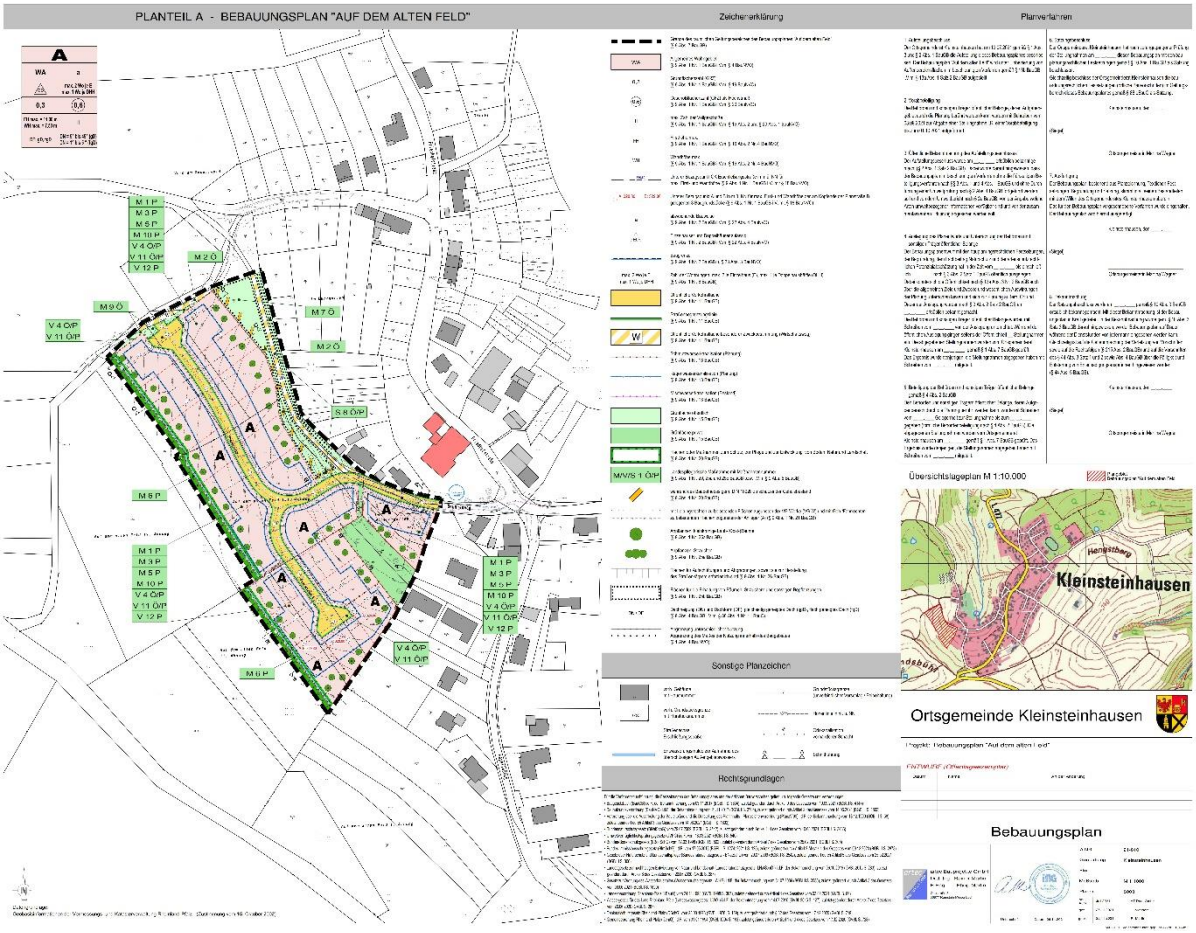
B E B A U U N G S P L A N

„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde Kleinsteinhausen

Stand: Entwurf / Offenlageexemplar (26. November 2021)



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Kleinsteinhausen

artec Bauprojekte GmbH

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A

- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 9
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 11

Teil C

- Begründung _____ Seite 19

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F
- Anlage 2: Entwässerungskonzept
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A

Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -
- Anlage 2: Entwässerungskonzept -
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -
- Anlage 2: Entwässerungskonzept -
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Bereich A ist im Planteil A eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO i.V.m. Textfestsetzung Nr. 1.2.2 für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit 0,3 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit 0,6 festgesetzt.

1.2.4 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, mit max. II (zwei) festgesetzt.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, ist die Höhenlage der in Planteil A festgesetzten Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße „Planstraße A“, „Planstraße B“ und „Brunnenweg“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes. Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straßenachse. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

Für die Höhenfestlegung der am Kopfende der Planstraße B gelegenen 3 Baugrundstücke werden die unteren Bezugspunkte in m ü. NN festgesetzt (s. Planurkunde) und haben die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben der Gebäude beziehen:

- Baugrundstück talseits: unterer Bezugspunkt A = 328,80 m ü. NN
- Baugrundstück mittig: unterer Bezugspunkt A = 328,80 m ü. NN
- Baugrundstück bergseits: unterer Bezugspunkt B = 329,80 m ü. NN

1.3.1 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

1.3.2 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum Abschluss der Wand bzw. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.

1.3.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, wird bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) mit 11,00 m und die max. Wandhöhe der Gebäude (WH max.) mit 7,50 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.

Für Gebäude mit einem innenliegenden flach geneigten Dach (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) ist bei max. 2 zulässigen Vollgeschossen die max. zulässige Wandhöhe (WH) einzuhalten.

Durch Dacheinschnitte und Zwerchhäusern mit Zwerchdach (siehe Textteil B, Textfestsetzung Ziffer 2.2) bedingte zurückgesetzte / eingerückte Gebäudewände bleiben bei der Bemessung der Wandhöhe (WH) außer Betracht.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 20 m und die straßenseitige Länge einer Doppelhaushälfte max. 10 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Ziffern 1.6 und 1.8 aufgeführt.

1.6 Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Wintergärten, überdachte und nicht überdachte Terrassen als Teil der Hauptanlage dürfen in einer Breite von max. 5 m die straßenabgewandten Baugrenzen unter Einhaltung des 3 m-Grenzabstandes bis zu 2 m überschreiten. Selbständige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung des an das errichtende Gebäude angrenzende Gelände und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer max. Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

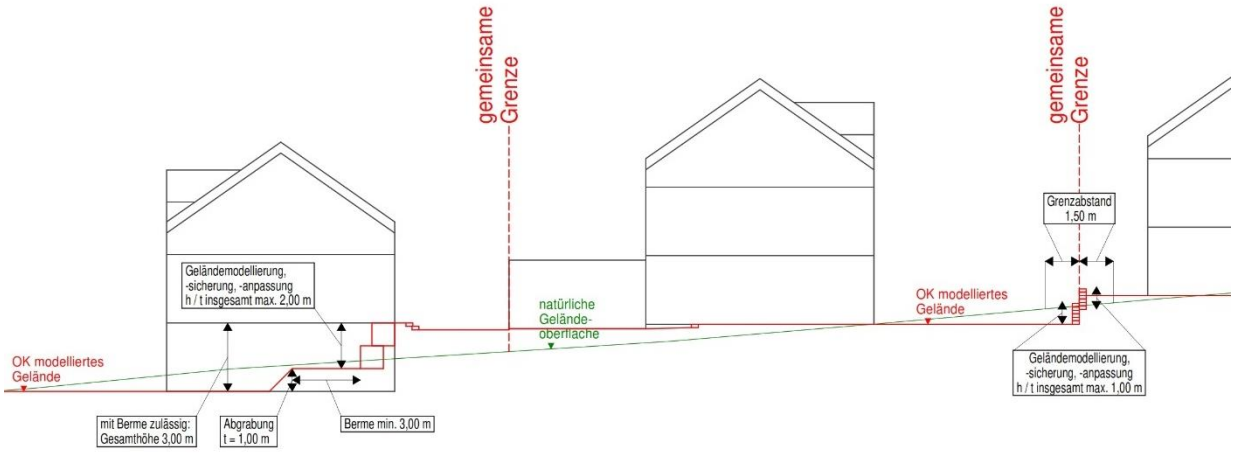
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Findlinge, Schotterkörbe (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteine, Mauerscheiben,
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. einer vollflächigen Begrünung sowie
- Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1 anzulegen)

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörper und angrenzender Baukörper nachweislich nicht beeinträchtigen und die Höhenangaben baulicher Anlagen in Ziffer 1.3 eingehalten werden.

Zwischen zwei Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen ist eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen.

Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen sind bei den drei Baugrundstücken am Kopfende der Planstraße B entlang von gemeinsamen tal-/bergseitigen Wohngrundstücksgrenzen im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und 1,50 m-Grenzabstand nur bis zu einer Höhe / Tiefe von insgesamt 1,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

Systemskizze / Beispiel: zulässige Geländemodellierung



- Einhaltung der max. Aufschüttung/Abgrabung 2,00 m
- Gesamthöhe der Geländemodellierung > 2,00 m mit dazwischen angelegter Berme (min. 3,00 m) zulässig

1.7.2 Straßenseitige Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

1.7.3 Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

1.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1.8.1 Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen jedoch unzulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten.

1.8.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit Ausnahme der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Bei allseitig offen ausgeführten Carports und Carports mit bis zu 50 m² Grundfläche ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1,00 m, ansonsten ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten.

1.8.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch unzulässig zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche - mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter), unterirdischen Zisternen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - unzulässig.

1.8.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind); auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen jedoch unzulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.9 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen; je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“:

- Straßenverkehrsflächen
- Wirtschaftsweg

1.11 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“:

- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Planung)
- Hauptabwasserleitung Regenwasserwasserkanal (Planung)
- Hauptabwasserleitung Mischwasserkanal (Bestand)

1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegbegleitgrün“ i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ sind durch Darstellung im Planteil A festgesetzt.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- unbefestigte und/oder wasserdurchlässige Wegeflächen mit hierfür erforderlichen Geländemodellierungen und
- Einfriedungen.

Auf den privaten Grünflächen sind darüber hinaus zulässig bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ dienen und bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen.

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.13.1 Maßnahme M 1 P: Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge und Gartenwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.13.2 Maßnahme M 2 Ö: Die Wirtschaftswege sind als Schotter- oder Graswege zu erhalten bzw. anzulegen. Bei einer Neugestaltung der Wirtschaftswege sind diese, sofern es die Geländeverhältnisse und etwaige technische Anforderungen zulassen, in wassergebundener Ausführung als Gras-/Erdweg oder mit einem Schotter-Rasen-Gemisch anzulegen.

1.13.3 Maßnahme M 3 P: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat je nach Dachneigung mind. 6 bis 8 cm zu betragen (Herstellerangaben sind zu beachten). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

Die extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens dar. Mit entsprechendem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht und zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Rückhalteanlagen (siehe Teil B, Textfestsetzung Ziffer 1.13.10 - Maßnahme M 10 P) oder der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Verlauf der Planstraße A bzw. B zugeführt werden.

Die o.g. Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung sowie die privaten Rückhalteanlagen können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch miteinander kombiniert werden.

Die Dachbegrünung ist in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Photovoltaik (siehe Teil B, Textfestsetzung Ziffer 1.15) vorzusehen.

1.13.4 Maßnahme V 4 Ö/P: Im Plangebiet sind für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

1.13.5 Maßnahme M 5 P: Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, gemäß der Maßgabe der GRZ (siehe. Teil B, Textfestsetzung Ziffer 1.2.1 und 1.2.2) sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Zulässig ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nur bei dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen.

Vorgartenflächen[1] sind unter Berücksichtigung der benötigten Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten oder sonstigen zulässigen Nutzungen nach den vorher genannten Prinzipien anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig. Die gärtnerisch anzulegende Vorgartenfläche hat mindestens 50 % der gesamten Vorgartenfläche zu betragen.

Die Ausbildung von Flächen mit mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) als Hauptgestaltungselemente, s.g. Steingärten, ist nur dann zulässig, wenn diese gegenüber der jeweiligen im Zusammenhang stehenden Vegetationsfläche (z.B. Vorgartenfläche, Garten, usw.) untergeordnet sind (nicht größer als 10% der Vegetationsfläche). Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie für Flächen, die eine strukturreiche, pflanzen- und tierartenreiche Ausprägung besitzen werden, sind erlaubt.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, ist je angefangener 450 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

1.13.6 Maßnahme M 6 P: Gemäß Plandarstellung ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (östliche Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 1694 und 1712) eine mit Gehölzen bestandene Entwässerungsmulde zur Aufnahme des überschüssigen Außengebietswassers auszubilden (s. Anlage „Entwässerungskonzept; die Detailplanung erfolgt im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens).

Im Vorfeld zur Anpflanzung der Gehölze ist die Muldenfläche mit einer gebietsheimischen, standortgerechten und kräuterreichen Saatmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) anzusäen. Die weitere Entwicklung der Gräser- und Kräuterfluren erfolgt durch Sukzession.

Im Anschluss ist eine zweireihige Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten gemäß Gehölzliste (siehe Teil B, Ziffer 3.14 „Empfehlungen und Hinweise“) entlang der westlichen Grenze der Fläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar in der auf die Baufertigstellungsanzeige gem. § 78 LBauO folgenden Vegetationsphase durchzuführen.

[1] Vorgartenflächen bilden den Teil des Baugrundstücks zwischen Straßenbegrenzungslinie, der straßenzugewandten Gebäudefassade und deren gedachten Verlängerung bis zum Schnittpunkt der seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die Sträucher sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

1.13.7 Maßnahme M 7 Ö: Die auf öffentlicher Grünfläche (nordöstlicher Plangebietsbereich) befindliche Gehölzstruktur ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen heimischer Arten gemäß Gehölzliste (siehe Teil B, Ziffer 3.14 „Empfehlungen und Hinweise“) gleichwertig zu ersetzen. Das Belassen von stehendem Totholz zur Schaffung von seltenen Lebensräumen ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig, insoweit keine Gefahr vom Element ausgeht. Im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzunehmen. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig.

1.13.8 Maßnahme S 8 Ö/P: Der gemäß Plandarstellung gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Bauarbeiten im Umfeld gem. DIN 18920 zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld
- Abgrenzung des Baufelds
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Entnahme von Gehölzen zur Herstellung der Verkehrssicherheit ist unter Beachtung der Vorgaben der §§ 39 ff und 44 ff BNatSchG zulässig.

1.13.9 Maßnahme M 9 Ö: Die im Norden der Parzellen 1693, 1692/2 und 1692 ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Stauden oder kräuterreichem Saatgut zu bepflanzen und zu einem arten- und blütenreichen Bestand zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.10 Maßnahme M 10 P: Das auf den befestigten Baugrundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA), Bereich A, anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und / oder zur Verdunstung / Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen sowie Zufahrtsflächen für Garagen und (überdachte) Stellplätze) bereitgestellt werden kann. Überlaufleitungen können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Rückhalteanlagen sowie die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung (siehe Teil B, Textfestsetzung Ziffer 1.13.3 - Maßnahme M 3 P) können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch miteinander kombiniert werden.

Die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nachzuweisen.

1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“:

- Leitungsrecht für die Werke der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (VG-W)
- Geh- und Fahrrecht für die Anlieger (A)

1.15 Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind je Baugrundstück Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude zu installieren. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung (bei Flachdächern) ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig.

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.17 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutzrechtliche Erfordernisse (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG)

1.17.1 Maßnahme V 11 Ö/P: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

1.17.2 Maßnahme V 12 P: Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, H. Schmid, Doppler H., Heynen D. & M. Rössler (2012)).

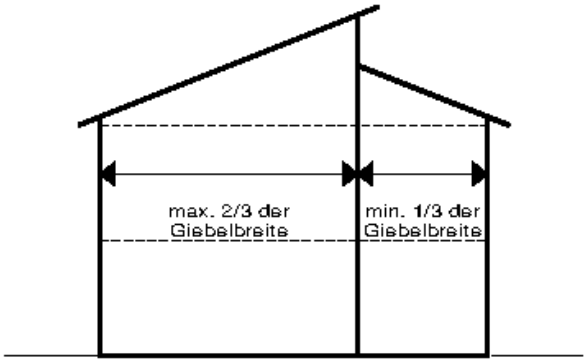
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

- gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45°,
- innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung zwischen 1° und 5°.

Bei zueinander höhenversetzen gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten.



Tonnendächer sind unzulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sowie zur Herstellung von untergeordneten erdgeschossigen An- und Vorbauten und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Dachgauben, Zwerchgiebel, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach sind nur zulässig ab einer Dachneigung von ≥ 30°.

Einzelne Dachgauben / Zwerchhäuser dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein.

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen (ggf. incl. Sockelmauer) darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern zum Zwecke der Grundstücksbegradigung sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,80 m bezogen auf Höhenlage der Straßenrandeinfassung zulässig.

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.

2.4 Fassadenbegrünung / Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Für Fassadenbegrünungen können Kletterpflanzen der Gehölzliste verwendet werden (siehe Teil B, Ziffer 3.14 „Empfehlungen und Hinweise“).

Bei Doppelhäusern sind die Hauptfassadenmaterialien, deren Farbgebung und die Farben der Dachflächen aufeinander abzustimmen. Werden Doppelhaushälften nicht in einem Zug errichtet, hat sich die Gestaltung beider Hälften nach dem zuerst errichteten Gebäude zu richten.

2.5 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche (mindestens 5,0 m Länge) vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

2.6 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

Kleinsteinhausen, den __.__.____

(Siegel)

_____

Ortsbürgermeisterin Martina Wagner

Ausfertigung

Kleinsteinhausen, den __.__.____

(Siegel)

_____

Ortsbürgermeisterin Martina Wagner

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.2 Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.3 Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.4 Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen

Vom Landesamt für Umwelt liegen Starkregengefährdungskarten als Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor. Für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf dem alten Feld“ werden hier Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen dargestellt.

Für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen wurde ein Starkregenvorsorgekonzept vom Ingenieurbüro Dilger GmbH erstellt und liegt der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land mit Stand April 2019 vor und kann dort eingesehen werden. Als Konzeptgrundlage diente u.a. die o.g. Starkregengefährdungskarte.

Um Überflutungen von Gebäuden infolge von Starkniederschlagsereignissen zu vermeiden, sollten entsprechende Vorsorge-, Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf die von dem Ingenieurbüro Dilger GmbH im Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen und von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge wird verwiesen (zu finden unter https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/).

3.5 Erdaushub

Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Verbandsgemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten schriftlich oder per E-Mail der Direktion Landesarchäologie Speyer vier Wochen im Voraus anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.7 Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3.8 Radonprognose

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise

in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“[2]

Gem. der geologischen Radonkarte[3] des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 29,4. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

„Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können.“[4] Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

[2] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/
[3] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/
[4] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/

3.9 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

3.10 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.11 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Geplante Parkflächen sind mit den Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge anzupassen. Die Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für Wohngebiete anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge betragen.

3.12 Kampfmittel

Das Areal liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, daher sind bei Bodeneingriffe zwingend auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen.

Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

3.13 Landespflegerische Empfehlungen und Hinweise

3.13.1 Regenwassernutzung

Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist der Kreisverwaltung Südwestpfalz -Gesundheitsamt- anzuzeigen. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

3.13.2 Freiflächengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sind folgende Leitsätze bei der Gestaltung von Grünflächen anzuwenden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter)
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern
- Fassadenbegrünung

3.13.3 Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sollten im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - verwendet werden. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sollten nur in Kombination mit Hecken errichtet werden. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

3.13.4 Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sollten naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) verwendet werden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste (siehe Teil B, Ziffer 3.14 „Empfehlungen und Hinweise“) vorgenommen werden. Betonbauteile oder sonstige Materialien sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

3.13.5 Beanspruchung der gesetzlich geschützten Wiesenfläche

In einem externen Verfahren ist der Ausgleich der Beanspruchung der gesetzlich geschützten Wiesenfläche nach § 30 Abs. 3 BNatSchG abzuhandeln. Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag zwischen den betroffenen Parteien vorzulegen, der die Sicherung und Umsetzung der dann erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme garantiert.

Die Heranziehung der im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan) genannten Flächen für die Etablierung von artenreichen Wiesenflächen kann nur unter der Voraussetzung geschehen, dass der Eigentümer der Maßnahme zustimmt.

3.13.6 Hinweise zum Baumschutz

Die im Planteil markierten Gehölze auf den privaten Grünflächen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld
- Abgrenzung des Baufelds
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes
- abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen

3.14 Gehölzliste

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus ‘Fastigiata’	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus ‘Paul’s Scarlet’	-	Rotdorn
Betula pendula ‘Fastigiata’	-	Birke
Malus triloba	-	Zierapfel
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Obstgehölze (Auswahl)

Apfelsorten z.B.	-	Brauner Matapfel
	-	Brettacher
	-	Goldrenette von Blenheim
	-	Gravensteiner
	-	Kaiser Wilhelm
	-	Rheinischer Winterraumbur
	-	Schöner aus Boskoop
Birnensorten	-	Blutbirne
	-	Gute Graue
	-	Köstliche von Charneu
	-	Pastorenbirne
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster (Heckenpflanze)
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere

Rosa canina	-	Hecken-Rose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

- Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

- Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Stauden für Mauern

- Sonnige Standorte

Dianthus cathusianorum	-	Kartäusernelke
Euphorbia spec.	-	Wolfsmilch-Arten
Saxifraga spec.	-	Steinbrech-Arten
Sedum spec,	-	Wildarten des Mauerpfeffers
Sempervivum spec.	-	Hauswurz-Arten

- Halbschattige bis schattige Standorte

Asplenium ruta-muraria	-	Mauer-Streifenfarn
Cymbalaria muralis	-	Zimbelkraut
Sedum spec. z.B. *Sedum spurium*	-	Mauerpfeffer-Arten

3.15 Pflanzabstände, -größe, Zeitpunkt und Pflege der Pflanzungen

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil B, Ziffer 3.14 „Empfehlungen und Hinweise“) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	ohne Ballen, Stammumfang mind. 10 - 12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA), Bereich A, sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper realisiert werden (hiervon ausgenommen Pflanzmaßnahmen gem. Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.13.6)

3.16 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

3.17 Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de).
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.18 Straßenbaulastträger Bund

Der Bebauungsplan wird in Kenntnis der vorhandenen BAB 8 aufgestellt. Der Straßenbaulastträger Bund ist von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freizustellen bzw. hat bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller im Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz gem. DIN 4109 sind hierbei zu beachten. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -
- Anlage 2: Entwässerungskonzept -
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Teil C

4. Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Ortsgemeinderat Kleinsteinhausen in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ als Satzung beschlossen.
Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Kleinsteinhausen, den ___.___._____

_____

(Siegel) Ortsbürgermeisterin Martina Wagner

4.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erstmals aufgestellt und soll ein in Ortsrandlage gelegenes Areal über eine Anbindung an das bestehende örtliche Straßenverkehrsnetz einer Bebauung i.S. eines allgemeinen Wohngebietes zuführen. Innerhalb des rd. 2,41 ha großen Plangebietes werden rd. 1,75 ha neue Wohnbauflächen festgesetzt.

4.1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln (§ 13b BauGB).
Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 1,0 ha betragen.

Der Anwendungsbereich des § 13b BauGB ist - wie nachstehend dargelegt - erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB):
  Fläche Bauland (WA-Gebiet) 17.551 m² x zulässige GRZ 0,3 = 5.265 m².
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt; die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus findet § 1 Abs. 5 BauNVO Anwendung, wonach bestimmte Arten von Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss kann bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden (§ 13b Satz 2 BauGB).

Die Abwicklung der Planaufstellung kann - wie nachstehend dargelegt - im beschleunigten Verfahren erfolgen:

- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind liegen nicht vor.
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- kein Monitoring nach § 4c BauGB,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung,
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt,

- keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (jedoch Durchführung einer Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zwecks Einholen von plangebietsbezogenen Vorabinformationen),
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.1.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	**Datum**
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen am	13.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (Verbandsgemeinde Rundschau) Nr. 34/2021 vom	26.08.2021
Gelegenheit der Öffentlichkeit, sich bei der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land, Bauabteilung, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung äußern zu können im Zeitraum vom	30.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021
Vorabbeteiligung der Behörden im Zeitraum vom	03.09.2021 bis einschließlich 01.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (Verbandsgemeinde Rundschau) Nr. __/2021 vom	__.__.____
Auslegung (gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	__.__.____ bis einschließlich __.__.____
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	__.__.____ bis einschließlich __.__.____
Prüfung der von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen am	__.__.____
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen am	__.__.____

4.2 Planungsanlass, Planungserfordernis, Planungs- und Standortalternativen, Ziel und Zweck der Planung, Baulandmobilisierung, Flächenmanagement

Für das Plangebiet „Auf dem alten Feld“ gab es in den zurückliegenden Jahren bereits Bestrebungen, ein großes Baugebiet auszuweisen. Das Bebauungsplanverfahren und bereits die Baulandumlegung waren schon in den 1990iger Jahren eingeleitet, aber nie zu Ende geführt worden, bis der Ortsgemeinderat schließlich die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses entschied. Eine Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen besteht jedoch weiterhin, sodass die Ortsgemeinde die Wiederaufnahme der Überplanung des Bereiches „Auf dem alten Feld“ für eine Wohnbebauung in Erwägung zog. In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 19.05.2021 wurde die Vorplanung zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ vom beauftragten Planungsbüro vorgestellt.

Für das in Rede stehende Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen hat der Ortsgemeinderat am 13.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Wohnbaulandnachfrage in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen Rechnung getragen und die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde i.S. der Eigenentwicklung in Form eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sichergestellt werden. Es werden ca. 1,75 ha allgemeine Wohngebietsflächen (exkl. Verkehrsflächenanteil) ausgewiesen, womit rd. 23 Bauplätze entstehen können.

Hierfür wird die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land (rechtswirksam seit dem 18.05.2006), Gemarkung Kleinsteinhausen, dargestellte ca. 4,2 ha große geplante Wohnbaufläche (abzgl. der bereits für den Bebauungsplan „Auf der Buchhecke“ in Anspruch genommenen rd. 0,8 ha Wohnbaufläche) in einem Teilbereich überplant. Nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gilt § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anwendbarkeit des § 13b BauGB ist für vorliegenden Bebauungsplan - wie mit Ziffer 4.1.1. dargelegt - gegeben.

Im Zuge der vorangestellten Planungen wurden verschiedene Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten und Parzellierungen untersucht und mit dem Ortsgemeinderat Kleinsteinhausen ausführlich besprochen. Vorliegende Planvariante wurde vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 01.09.2021 angenommen. Eine Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Darstellungen im ROP IV Westpfalz, FNP der VG Zweibrücken-Land und Raum+Monitor (s. Teil C, Ziffern 4.2.2 und 4.2.3) nicht statt.

Erschlossen werden die künftigen Baugrundstücke über neu geplante öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A und B) in Verlängerung der Ortsstraße „Brunnenweg“, die im Übergangsbereich entsprechend den künftigen verkehrstechnischen Ansprüchen ausgebaut wird.

4.2.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für das Plangebiet keine Ziele und Grundsätze.

Im Sinne des Flächenmanagements gem. Z 31 LEP IV wurden bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs die Kriterien der Planungsgemeinschaft Westpfalz angewandt und die örtlichen Flächenpotenziale ermittelt (s. Teil C, Ziffer 4.2.3). Auch die vorhandene Ver- und Entsorgungsstruktur mit ihrer Anbindungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Planvorhaben wurden in den Planungsprozess einbezogen. Der in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung wird Rechnung getragen.

4.2.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

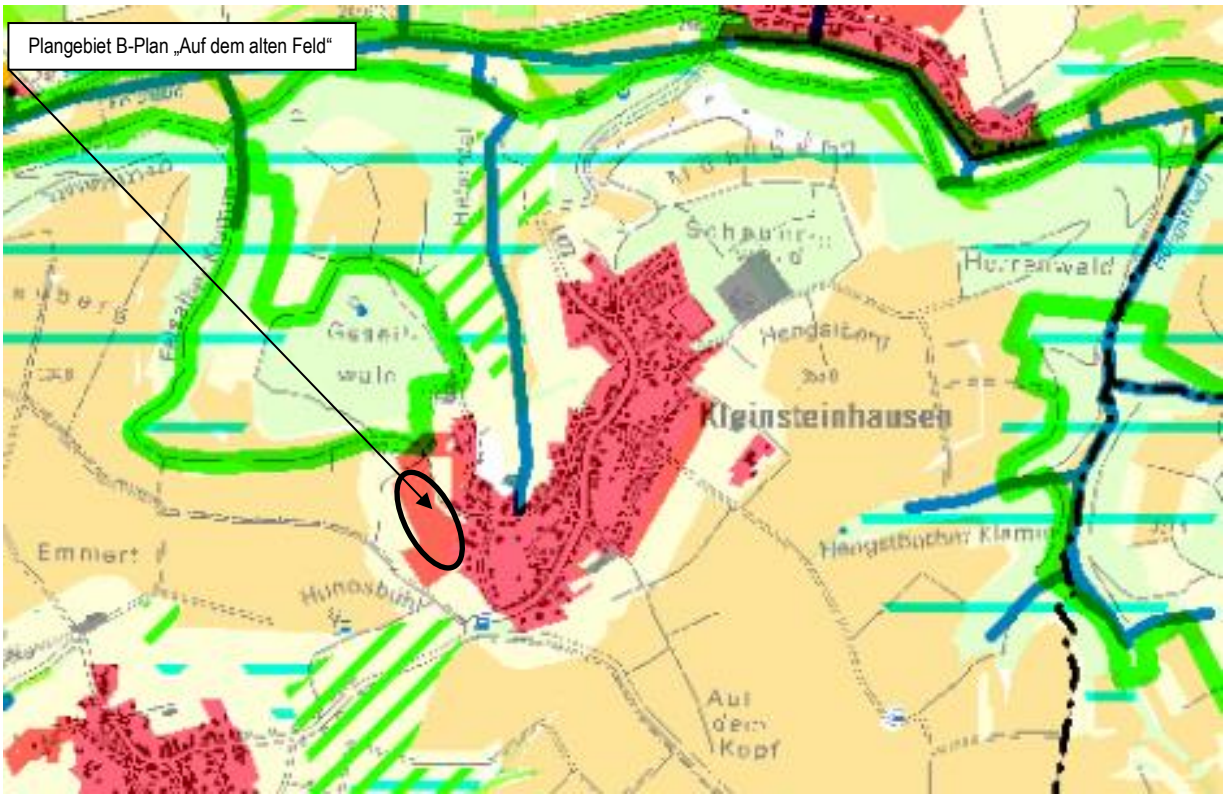
Im ROP IV Westpfalz wird der Plangebietsbereich „Auf dem alten Feld“ als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt (s. nachfolgende Grafik).

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz weist der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen keine Gemeindefunktion zu und ermittelt deren Bedarfswert mit 1,1 ha. Der Bedarfswert wird als Bruttobauland in ha für den Zeitraum 2019-2030 (12 Jahre) auf Basis der voraussichtlichen Bevölkerung im Jahr 2030 ermittelt.

Für das B-Plangebiet „Auf dem alten Feld“ wird eine Bruttobaulandfläche von nahezu 2,0 ha ermittelt.

Die Erforderlichkeit dieser B-Planaufstellung und die damit einhergehende Überschreitung des für Kleinsteinhausen ermittelten Bedarfswertes begründet sich mit dem real vorhandenen Wohnbaulandbedarf in der Ortsgemeinde und der für die Bauwilligen nicht zur Verfügung stehenden Innenpotenzialflächen (s. hierzu weitere Ausführungen in Teil C, Ziffer 4.2.3).

Demnach lässt sich insgesamt feststellen, dass sich vorliegender Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpasst.



Auszug aus dem ROP IV Westpfalz mit Plangebiet B-Plan „Auf dem alten Feld“ (RIS Rauminformationssystem unter https://extern.ris.rlp.de)

4.2.3 Raum+Monitor, Baulandmobilisierung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hierbei ist die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Baulücken / Leerstand

Nach Auswertung der digitalen Kartengrundlage inkl. Luftbild sowie den Flächenlisten und Auszügen aus dem Bauflächenmonitoring Raum+Monitor sind nach Bereinigung der VG-Verwaltung Zweibrücken-Land (Stand 04.11.2021) noch 15 Baulücken in der Ortslage vorzufinden. Auf eine Bebauung dieser Grundstücke hat die Gemeinde jedoch keinerlei Einfluss, da sie sich allesamt in Privateigentum befinden. Nach vielen Gesprächen ist es der Gemeinde nicht gelungen, dass diese Flächen zum Kauf angeboten wurden bzw. bebaut werden (Ausnahme: Bauplatz Walshauser Str. 14 wird Stand November 2021 zum Kauf angeboten). Auch sind diese Grundstückspotenziale in der Praxis nicht vollständig verfügbar (Zurückhaltung für den Eigenbedarf der Kinder, Enkel, sonstige Gründe - z.B. landwirtschaftliche Betriebsfläche). Die Nichtverfügbarkeit zeigt sich auch in der Anzahl der bereits reservierten Baugrundstücke im Plangebiet „Auf dem alten Feld“.

In der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen gibt es nur zwei leerstehende Wohngebäude, die aktuell nicht umgebaut bzw. saniert werden. Eine Vermarktung des baufälligen Wohngebäudes in der Bergstraße ist seit längerem erfolglos. Das seit Jahrzehnten leerstehende Wohnhaus in der Großsteinhauser Straße wurde noch nie zum Kauf angeboten.

Auf die Anzahl der Gebäude (nicht der Wohnungen) gerechnet kommt man auf einen sehr geringen Leerstand von ca. 0,8 %. Dies entspricht auch dem allgemeinen Eindruck vor Ort, der nicht auf ein Leerstandsproblem hinweist.

Eine Leerstandsquote von bis zu 3% ist eher ein Zeichen für einen angespannten Wohnungsmarkt und kein Zeichen für ein städtebauliches Problem durch Leerstände.

Innenpotenzialflächen

In der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen werden gemäß Bauflächenmonitoring Raum+Monitor zwei Innenpotenzialflächen dargestellt. Es handelt sich in beiden Fällen um zusammenhängende unbebaute Bereiche innerhalb der Ortslage, die teilweise aus den rückwärtigen Teilflächen übertiefer Grundstücke bestehen und teilweise aus kleinteiligen Gartenparzellen. Die Flächen werden von den Eigentümern als Garten oder Obstbaumwiesen genutzt. Wie auch aus den zugehörigen „Flächensteckbriefen“ hervorgeht, ist eine Inanspruchnahme für Bauland derzeit nicht durchsetzbar und würde ohnehin bodenordnende Maßnahmen und Bauleitplanung erfordern.

Außenreserveflächen

Das Bauflächenmonitoring Raum+Monitor stellt für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen zwei Außenreserveflächen für Wohnen dar (Nr. 83 in südwestlicher und Nr. 85 in östlicher Ortsrandlage). Die Außenreserve Nr. 85 (ca. 1,6 ha) soll laut Kategoriebeschreibung aus dem FNP entfernt werden. Die Außenreserve Nr. 83 mit rd. 4,2 ha beinhaltet den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Daraus folgt, dass die geplante Wohnbaulandfläche „Auf dem alten Feld“ gemäß dem RAUM+Monitor ermittelten Bauflächenpotenzial bereitgestellt werden kann.

Baulandmobilisierung

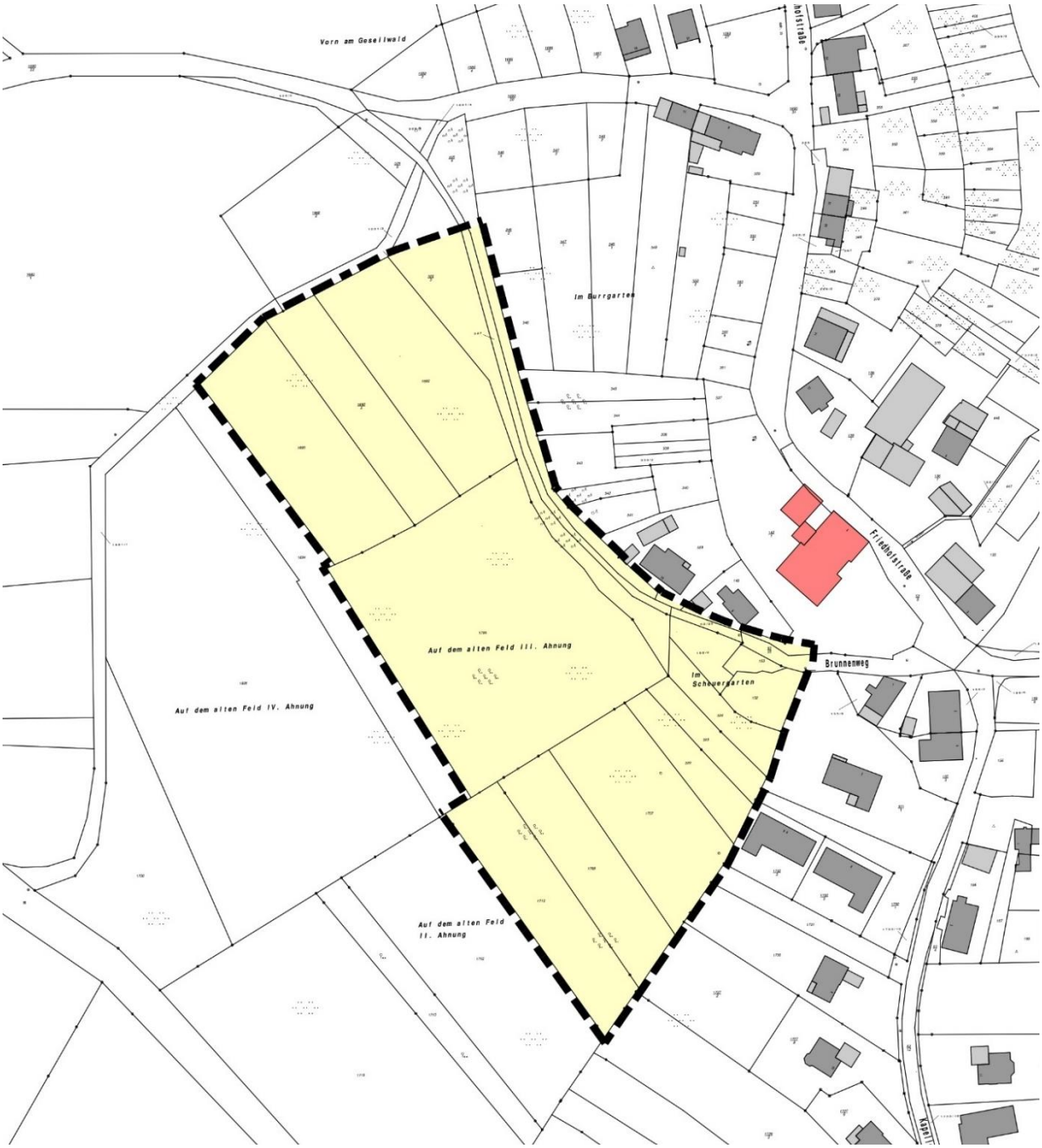
Im Sinne einer Baulandmobilisierung erfolgt die Grundstücksvermarktung in intensiver Abstimmung mit der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen. Die von der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen geführte Interessentenliste wird im Zuge der Grundstücksvermarktung priorisiert. Bauplätze werden somit dem Wohnbaulandbedarf direkt zugeführt. Der real vorhandene Wohnbaulandbedarf ist anhand der bereits 18 (von 23) reservierten Baugrundstücke nachgewiesen (Stand: 26.11.2021). 6 der 18 reservierten Baugrundstücke werden an Ortsansässige vergeben, weitere 10 Interessenten stammen ursprünglich aus Kleinsteinhausen.
Eine umgehende Bebauung der Grundstücke ist damit jedoch nicht gewährleistet. Ein Zurückhalten eines Bauplatzes (z.B. für den Eigenbedarf der Kinder) kann vertraglich unterbunden werden, wonach innerhalb einer bestimmten Frist mit dem Bauvorhaben begonnen werden muss.

4.2.4 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Vorliegender Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Gemarkung Kleinsteinhausen, entwickelt (rechtswirksam seit dem 18.05.2006). Im Flächennutzungsplan wird der Bereich „Auf dem alten Feld“ als eine rd. 4,2 ha große geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Geltungsbereich, Größe

Der rd. 2,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem alten Feld“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen, westlich der Gemeindestraßen „Kapellenweg“, „Brunnenweg“ sowie „Friedhofstraße“ und beinhaltet nachfolgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern 52/23, 152, 152/2, 153, 322, 323, 324, 1692, 1692/2, 1693, 1705, 1707, 1708, 1710 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 52/22 (Brunnenweg), 142/1, 149, 325/3, 325/4, 327 und 329.
Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil A zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kehr“
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

4.4 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird nahezu gänzlich von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen geprägt. In einem Teilabschnitt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Gemeindestraße „Brunnenweg“, die sich in nördlicher Richtung als unbefestigter Fahrweg innerhalb einer öffentlichen gehölzbestandenen Grünfläche fortsetzt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von einem unbefestigten Fahrweg, im Westen und Süden von weiteren Wiesenflächen und im Osten vom Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen. Ein Hochpunkt des Plangebietes befindet sich im Nordwesten bei ca. 340 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Osten (Tiefpunkt im östlichen Plangebietsbereich, Gemeindestraße „Brunnenweg“ bei ca. 315,5 m ü. NN). Der zweite Hochpunkt befindet sich im südlichsten Plangebietsbereich bei ca. 334,5 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Nordosten zum genannten Tiefpunkt.

4.5 FFH-Gebiet „Zweibrücker Land“

Eine erhebliche Beeinträchtigung des nördlich gelegenen FFH-Gebiets „Zweibrücker Land“ (FFH-67010-301) im Zusammenhang des Bebauungsplanes „Auf dem alten Feld“ ist nicht erkennbar. Bei der Planbearbeitung und Ermittlung des Abwägungsmaterials, insbesondere in Hinblick des Artenschutzes, ergaben sich keine konkreten Hinweise auf Beeinträchtigungen.

„Aufgrund der Entfernung und der zukünftigen Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Ziele und Schutzgüter des FFH-Gebietes zu rechnen. Aufgrund der vorliegenden Lebensraumausprägungen ist ein Vorkommen von im FFH-Gebiet vorkommenden bedeutsamen Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie auszuschließen. Die Ausarbeitung einer förmlichen FFH-Vorprüfung ist daher nicht notwendig.“[5]

4.6 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 5.265 m²). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen. Hierfür wurden ein Fachbeitrag Naturschutz und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan aus Rodenbach erstellt.

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt [jedoch] die Beanspruchung von nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotopflächen, aktuell in Höhe von rd. 9.392 m². Für diese Beanspruchung ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme notwendig, die nur erteilt werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südwestpfalz erfolgt die Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfes für die Beanspruchung einer gesetzlich geschützten Fläche in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (gem. § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung LKompVO)).

Der Ausgleich der beanspruchten, nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschützten Wiesenfläche, ist grundsätzlich durch die Etablierung von artenreichen und mageren Wiesenflächen auf externen Flächen möglichst im Bereich der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen zu erzielen. Hierfür erfolgten bereits Gespräche mit Landwirten, sodass die Parzellen 1625 (rd. 6.060 m²) und 3610 (ca. 13.320 m²) in der Gemarkung für den benötigten Ausgleich ermittelt werden konnten. Zum Zeitpunkt der Besichtigung der beiden Parzellen am 09.11.2021 stellten sich diese als intensiv genutzte und grasreiche Wiesenfläche (Parz. 3610) und als umgebrochenes ehemals intensiv genutztes Grünland (Parz. 1625) dar; diese ist aufgrund der aktuellen Ausprägung aber als Acker anzusprechen. Ein Ausgleich der beanspruchten gesetzlich geschützten Wiesenflächen kann somit nach dem aktuellen Sachstand unter Beachtung ***des Kompensationsbedarfs aus der Integrierten Biotopbewertung*** *grundsätzlich gewährleistet werden. Die Lage der potenziellen Ausgleichsflächen ist im beigefügten Bestands- und Maßnahmenplan (Plan Nr.: 1) dargestellt.*

Die endgültige Ausgestaltung der benötigten Ausgleichsmaßnahmen wird aber erst im Rahmen der Erarbeitung der Ausnahmegenehmigung durchgeführt.“[6]

[5] Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Fachbeitrag Naturschutz, Rodenbach, November 2021, S. 5

[6] ebenda, S. 12 und Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“, Teil B, Ziffer 3.13.5

4.7 Fachbeitrag Naturschutz

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 5.265 m²). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan). Er beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft (s. hierzu auch Teil C, Ziffer 4.13), dient als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren und wurde bei der B-Planbearbeitung berücksichtigt.

Die im Fachbeitrag aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden können durch Begrünungs-, Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen reduziert bzw. auf ein unerhebliches Maß eingeschränkt werden (s. Fachbeitrag Naturschutz, Anlage Plan-Nr. 1 „Bestand- und Maßnahmenplan“). Die erforderlichen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen und nachrichtlicher Übernahme der Planurkunde und dem Textteil B „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie dem Textteil B „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

4.8 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan kommt zu folgendem Ergebnis:

„Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen und Datenquellen, der getätigten Begehung, sowie aufgrund der vorliegenden Habitatqualität werden für das vorliegende Vorhaben die Tiergruppe der Vögel als von der Planung potenziell betroffen eingestuft.

Bei der Realisierung der Planung sind Verletzungen und Tötungen durch Rodungsarbeiten während der Brutphase zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Störung von Individuen oder die Schädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiergruppe Vögel sind zu verneinen, da es sich bei dem zu erwartendem Artenspektrum um anpassungsfähige, allgemeinvorkommende und störungstolerante Vogelarten handelt, bzw. Niststätten von der Planung nicht beansprucht werden. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebietes weitere Gehölzflächen vorhanden, die als Ausweichmöglichkeiten für die entfallenden Gehölzen dienen werden.

Auch für die übrigen Artengruppen konnte eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensräum innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Somit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.“[7]

4.9 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

[7] Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Rodenbach, November 2021, S. 12

4.10 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme / -analyse, den Vorgaben und Anregungen des Ortsgemeinderats und der Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan auf:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit rd. 23 neuen Bauplätzen.
- Freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.
- Öffentliche Grünfläche mit bestehendem Wirtschaftsweg entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze mit landespflegerischen Festsetzungen zwecks Bestandssicherung.
- Integration der bestehenden privaten Grünfläche mit Nebenanlagen im Südosten des Plangebietes zwecks Bestandssicherung.
- Stichstraßensystem zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an die Ortsstraße „Brunnenweg“ und Wendemöglichkeiten, ausgelegt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.
- Aufnahme und Anbindung an des vorhandene Wirtschaftswegesystem im Norden und Osten des Plangebietes.
- Abwasserentsorgung im Trennsystem (Anschluss an vorhandene Schmutzwasserkanalisation).
- Aufnahme des Außengebietswassers mittels Geländemodellierung (Mulde) entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze mit landespflegerischen Festsetzungen i.S. einer Ortsrandbegrünung (Einbindung des Baugebietes in die Landschaft).
- Möglichkeit der Baugebietserweiterung mit Anschluss an die „Friedhofstraße“ durch Zuteilung erforderlicher öffentlicher Flächen i.S. einer zukunftsorientierten Planung (möglicher 2. Bauabschnitt mit Entlastung der Ortsstraße „Brunnenweg“ infolge einer weiteren Ein-/Ausfahrt über die Friedhofstraße und zusätzlicher Ausbaumöglichkeiten der Ver- und Entsorgungsleitungen).

4.10.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA) wie folgt mit:

- einheitlichen Vorschriften hinsichtlich zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3,
- einer Geschossflächenzahl von max. 0,6,
- max. II (zwei) Vollgeschossen,
- einheitlichen Wand- und Firsthöhen, die die Höhenlage der auf den Endausbau hin geplanten Erschließungsstraße und das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke berücksichtigen,
- abweichender Bauweise, wobei Einzelhäuser mit einer max. Länge von 20,0 m und Doppelhaushälften mit einer Länge von max. 10,0 m zulässig sind (ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise) und
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten.

4.10.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung, Grünordnung, Klimaschutz, Energieeinsparung

Der Bebauungsplan übernimmt die in der fachtechnischen Stellungnahme zu Umweltbelangen empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ergänzt diese mit weiteren Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten. Diese erstrecken sich sowohl auf die öffentlichen Grünflächen als auch auf die privaten Baugrundstücke.

Mit den landespflegerischen Anpflanzmaßnahmen auf den privaten Wohnbaugrundstücken entlang westlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Mit weiteren festgesetzten Baumanpflanzungen auf privaten Baugrundstücksflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Der Einmündungsbereich Brunnenweg / Wirtschaftsweg und dessen Böschungsfläche innerhalb des Gehölzbestandes entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde vermessungstechnisch lage- und höhenmäßig aufgenommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegbegleitgrün“ - überlagert mit einem Erhaltungsgebot unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit - bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) im Bebauungsplan festgesetzt und in Richtung Norden entsprechend des Liegenschaftskatasters fortgeführt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ dient der Integration der bestehenden Freiflächennutzung nebst der Zweckbestimmung dienenden baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen in den Bebauungsplan und der Bestandssicherung.

Die Privatgärten können nach Südwesten, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geneigten Dächer mit Dachneigungen von 1° bis 5° und 5° bis 45° bei freigestellter Firstrichtung. Die vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen sind je Baugrundstück mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp auf dem Dach des errichteten Hauptgebäudes bzw. auf anderen baulichen Anlagen des Baugrundstücks zu installieren. Diese Maßnahme dient der Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Die Belange des Klimaschutzes werden auch durch verbindlich festgesetzter Dachbegrünung für Garagen und Carports (s. Teil B, Ziffer 1.13.2) berücksichtigt, wodurch einer Überhitzung des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt und eine Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht wird.

Ferner enthält der Bebauungsplan Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (s. Teil B, Ziffer 3.3, Stichwörter: Baustoffwahl, Dach- und Fassadenbegrünung).

4.10.3 Erschließung, Infrastruktur, Entwässerungskonzept

Um im Plangebiet entsprechende Bebauungsmöglichkeiten bieten zu können, ist ein zusätzliches Erschließungssystem erforderlich. Das Stichstraßensystem wird an die Ortsstraße „Brunnenweg“ angebunden und ist mit zwei Wendemöglichkeiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geplant. Der „Brunnenweg“ wird im Übergangsbereich entsprechend der künftigen Erschließungsfunktion in einer Verkehrsflächenbreite von 6,50 m ausgebaut.

Am nördlichen Wendehammer ist eine 7,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an den Ost-West verlaufenden Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Fläche wird i.S. einer zukunftsorientierten Planung gesichert, um ggf. das Baugebiet in nördlicher Richtung mit Anbindung an die Friedhofstraße erweitern zu können.

Der Neubau der Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) erfolgt mit einer Regelbreite von 7,00 m. Die Straßen sind auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit kann die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse (Höhenangaben in m ü. NN) Bezugspunkte für die zulässige max. Wand- und Firsthöhe der Gebäude liefern (hiervon ausgenommen sind die 3 Baugrundstücke am Kopfende der Planstraße B). Die Straße passt sich dem Höhenverlauf des Geländes an und damit auch die auf sie Bezug nehmenden max. Höhenlagen der Gebäude.

In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Brunnenweg werden herangezogen, um das Baugebiet mit Strom und Trinkwasser zu versorgen.

Das Entwässerungskonzept (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan) sieht für das geplante Wohngebiet ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vor, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten. Das Schmutzwasser wird an der örtlichen Mischwasserkanalisation im Bereich der Straße „Brunnenweg“ angeschlossen.

Im Plangebiet wurde im Zuge der Untersuchungen für die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau) mit einem Absenkversuch[8] die Durchlässigkeit der anstehenden Böden untersucht. Die hierbei gemessene Durchlässigkeit liegt bei 4,1 x 10^{-7} m/s. Die Böden sind nur schwach durchlässig und für eine Versickerung nicht geeignet. Daher werden für das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet die Bewirtschaftungskomponenten Vermeidung, Verdunstung, Speicherung, Nutzung und gedrosselte Ableitung zum Vorfluter vorgesehen. Das Außengebietswasser wird über eine flache Rasenmulde mit darunterliegender Rigolenrohrleitung am südwestlichen Rand des Plangebietes aufgenommen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird per Überlaufleitung dem Regenwasserkanal in der Planstraße B zugeführt. In der Planurkunde zum Bebauungsplan sind entsprechende Flächen festgesetzt, die zugunsten der Verbandsgemeindewerke Zweibrücken-Land zu belasten sind. Diese Rückhalteanlage (exkl. Bepflanzung) wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Eine dauerhafte Erhaltungspflicht wird jedwedem Grundstückskäufer im jeweiligen Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) mit Weitergabepflicht auferlegt. Darüber hinaus sind diese Rückhalteanlagen grundbuchlich zu sichern.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhalteanlagen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen sowie Zufahrtsflächen für Garagen und (überdachte) Stellplätze) nachzuweisen. Hierfür wird auf jedem Grundstück im Rahmen der Erschließung ein 10 m³ großer Retentionsspeicher errichtet, der das anfallende Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen speichert und gedrosselt dem Regenwasserkanal abgibt. Der Regenwasserkanal in der Straße sammelt das Oberflächenwasser vom Außengebiet, von den Baugrundstücken sowie der Planstraßen und leitet es zu einem Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 200 m³, dessen Einbau auf öffentlicher Fläche im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses (Friedhofstraße 5) geplant ist. Dort wird es mit einer Drossel an die bestehende Brunnenleitung i.V.m. dem Gewässergraben zum Vorfluter „Felsalbe“ angebunden. Die Drosselmenge wird auf die mögliche Abflussmenge der vorhanden Rohrleitung abgestimmt.

Das Entwässerungskonzept wurde bereits im Zuge der Vorabbeteiligung (03.09.2021 bis einschließlich 01.10.2021) den Behörden, u.a. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd RS WAB, der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz und den Verbandsgemeindewerken Zweibrücken-Land vorgelegt.

Die zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption erforderliche Detailplanung hat in Abstimmung mit den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und der Kanalplanung (Ausführungsplanung) -beide dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet- zu erfolgen, womit auch der wasserwirtschaftliche Ausgleich für versiegelte Flächen im Plangebiet nachzuweisen ist.

4.10.4 Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen

Für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen wurde ein Starkregenvorsorgekonzept vom Ingenieurbüro Dilger GmbH erstellt und liegt der Ortsgemeinde sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land mit Stand April 2019 vor. Als Konzeptgrundlage diente u.a. die vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellte Starkregengefährdungskarte.

Darin wird das vom Plangebiet betroffene nordwestliche Außeneinzugsgebiet wie folgt beschrieben:

„Das nordwestliche Außeneinzugsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 10-12 ha. Die daraus entstehenden Abflüsse werden überwiegend breitflächig, aber auch entlang von einfallenden Wegen gesammelt und über Einläufe dem bestehenden Mischwassernetz zugeführt. Bei stärkeren Ereignissen werden die Wassermengen über die Wege in die Ortsstraßen geleitet. Die daraus entstehenden Notabflusswege durch die Ortslage führen vom Außengebiet in nordöstliche Richtung bis ins Hebental zum Gewässer.“[9]

[8] Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. B21258), Rodenbach, Stand 03.11.2021, S. 37

[9] Ingenieurbüro Dilger GmbH, Starkregenvorsorgekonzept für die Ortsgemeinde Kleinsteinhausen (VG Zweibrücken-Land), Dahn, April 2019, S. 12

Folgende Vorsorge-, Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen gegen Überflutungen werden für das südwestliche/nordwestliche Außeneinzugsgebiet, in dem das Plangebiet „Auf dem alten Feld“ liegt, im Starkregenvorsorgekonzept genannt:[10]

- Wassermassen aus dem südwestlichen Außengebiet sollten spätestens beim Ausbau der Kapellenstraße über einen neu herzustellenden Notabflussweg „Zufahrt RÜB“ geführt werden.
- Das aus Nordwesten zufließende Außengebietswasser strömt über die Friedhofstraße in Richtung Hauptstraße. Alternativ zum Objektschutz an der Friedhofstraße 6 ist dort ein gezielter Notabflussweg über das südöstlich angrenzende Gelände zu überdenken (in dieser Fläche lag nach Aussagen des Anwohners auch die historische Außengebietswasserableitung).
- Pflanzstreifen mit Vermuldungen entlang der Bebauung parallel zum Hang zwecks Aufnahme des über Felder wild abfließenden Oberflächenwassers (Rückhalte- und Reinigungseffekt).
- Angepasste landwirtschaftliche Nutzung; ortsnahe Flächen sollten mit Wiesen belegt und bestenfalls hangparallel mit einem Grüngürtel (Büsche und Sträucher) versehen werden.
- Für unbefestigte Wirtschaftswege in Richtung Ortslage werden Querschläge mit daran anschließenden Mulden zum Rückhalt bei kleineren Ereignissen und Schlammfang bei stärkeren Ereignissen empfohlen.
- Entlang der wasserführenden Straßen (Friedhofstraße, Brunnenweg und Kapellenweg) sollten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr getroffen werden. Durch einen entsprechenden Ausbau (Mittelrinne) könnte das Speichervolumen erhöht werden.
- Passive Schutzmaßnahmen an Gebäuden

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden und der fehlenden Regenwasserkanäle zur Ableitung durch die Ortslage sind Rückhalteanlagen laut Starkregenvorsorgekonzept nicht zielführend.

Zur Umsetzung der o.g. Empfehlungen werden im Bebauungsplangebiet selbst folgende Maßnahmen integriert:

- Pflanzstreifen (Rückhalte- und Reinigungseffekt) mit Rasenmulde und darunterliegender Rigolenrohrleitung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze parallel zum Hang zwecks Aufnahme des über Felder wild abfließenden Oberflächenwassers (s. Teil B, Ziffer 1.13.6). Oberflächenwasser, das nicht verdunstet wird über eine Rohrleitung dem Regenwasserkanal zugeführt.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind Rückhalteanlagen mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche nachzuweisen (s. Teil B, Ziffer 1.13.10). Hierfür wird auf jedem Grundstück im Rahmen der Erschließung ein Retentionsspeicher errichtet, der das anfallende Regenwasser von Dach- und Zufahrtsflächen für Garagen und (überdachte) Stellplätze) speichert und gedrosselt dem Regenwasserkanal abgibt (s. Teil C, Ziffer 4.9.3).
- Durch entsprechenden Ausbau der Planstraßen (inkl. Übergangsbereich Brunnenweg) und Bau eines Regenwasserkanals wird das Oberflächenwasser vom Außengebiet, von den Baugrundstücken und der Planstraßen zur geplanten Großzisterne und anschließend über die bestehende Brunnenleitung zum Vorfluter abgeleitet (s. Teil C, Ziffer 4.10.3).
- Die öffentlichen Grünflächen mit Gehölzbestand entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze werden mit der Zweckbestimmung „Wegbegleitgrün“ und zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt (s Teil B, Ziffer 1.12 und 1.13.7). Die bestehende Gehölzstruktur mit Büschen, Sträuchern und Hochstämmen mindern den Oberflächenabfluss in Richtung Ortslage und verhindern durch die starke Durchwurzelung der oberflächennahen Bodenschichten stärkere Erosionsbildungen bei Starkregen.

[10] ebenda, S. 29f., 32, 34

4.10.5 Immissionsschutz

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde mit der Erstellung einer Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen[11] an den bestehenden Wohngebäuden Brunnenweg 8 und 10 in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen, hervorgerufen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Auf dem alten Feld“ beauftragt. Mit vorliegender Untersuchung wurden die durch den zu erwartenden Mehrverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Vorgaben der RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Die berechneten Verkehrsgeräuschimmissionen wurden sodann mit den Orientierungswerten des Beiblatt 1 der DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen. Im Plangebiet sind 23 Bauplätze vorgesehen, es können maximal 46 Wohneinheiten (zwei Wohneinheiten je Grundstück) entstehen. Gemäß einem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes ist durch das geplante Wohngebiet mit einem Mehrverkehr von 265 Kfz/Tag (inkl. Besucher- und Güterverkehr) zurechnen. Bei der Berechnung des Mehrverkehres wurde in einem Maximalansatz von 46 Wohneinheiten ausgegangen, obwohl in der Praxis auch mit Einfamilienhäusern (d.h. nur eine Wohneinheit pro Grundstück) zu rechnen ist.

Die in der vorliegenden Untersuchung ermittelten Beurteilungspegel durch den geplanten Mehrverkehr werden den an den betrachteten Immissionsorten tagsüber und nachts zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete des Beiblatt1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau gegenübergestellt.

Ergebnis der Untersuchung:

Der Orientierungswert des Beiblatt 1 der DIN 18005 wird tagsüber um mindestens 1 dB unterschritten, im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um mindestens 5 dB und nachts um 4 dB bzw. mindestens um 5 dB unterschritten.

Durch den in der vorliegenden Untersuchung betrachteten zusätzlichen Verkehr sind somit an den bestehenden Wohnhäusern keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Immissionsort		Beurteilungspegel		Orientierungswert	
Nr.	Bezeichnung	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
1a	Brunnenweg 8 - EG	54	45	55	45
1b	Brunnenweg 8 - 1OG	54	44	55	45
2a	Brunnenweg 10 - EG	53	44	55	45
2b	Brunnenweg 10 - 1OG	53	43	55	45

Auszug aus der Kurzstellungnahme der SGS-TÜV Saar GmbH, Stand 28.09.2021, s. S. 3

Details zur Berechnung und Auswertung können der Kurzstellungnahme entnommen werden, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land, Abt. III/Bauabteilung, Landauer Straße 18-20, 66482 Zweibrücken, eingesehen werden kann.

4.10.6 Störfallanlagen

Das Plangebiet „Auf dem alten Feld“ liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

[11] SGS-TÜV Saar GmbH, Kurzstellungnahme über die Durchführung einer Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen an den bestehenden Wohngebäuden im Brunnenweg in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen, hervorgerufen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Auf dem alten Feld", Sulzbach, 28.09.2021

4.11 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.11.1 Art der baulichen Nutzung

Rd. 1,75 ha Plangebietsfläche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen, vorwiegend der Wohnnutzung, darüber hinaus auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und den nicht störenden Handwerksbetrieben zur Verfügung stehen.

Nach aktueller Rechtsprechung sind im Bebauungsplan gem. § 13b BauGB grundsätzlich andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL (juris: EGRL 42/2001) vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt (genannt werden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO).[12]

In den Zulässigkeitskatalog werden neben Wohngebäude auch die Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgenommen. Vorgenannte Nutzungen sind im Plangebiet zur Wahrung der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes und zur Stärkung und Ausbau der örtlichen Infrastruktur zulässig.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und „Räume für freie Berufe“ nach § 13 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und werden dem Vorbehalt einer Einzelfallprüfung unterstellt.

Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung wegen des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten.

4.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 liegen unter der Obergrenze mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Vorliegender Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich eine klarstellende Festsetzung, mit der die in Rede stehenden Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden dürfen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Ausnutzung für Garagen, Stellplätze und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen wird ausgeschöpft, um die Unterbringung von 2 Fahrzeugen plus einer Nebenanlage zu ermöglichen.

In Verbindung mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen und der höchstzulässigen Firsthöhe soll damit insgesamt dem Ziel einer ortsbildverträglichen Einbindung des Baugebietes und einer aufgelockerten Bebauung im Übergang in die freie Landschaft entsprochen werden.

Die geplante Erschließungsstraße ist in Verlauf festgelegt und beachtet die vorhandene topografische Situation. Die Höhenlage der Straßenachse der für das Baugrundstück maßgebende Abschnitt der Erschließungsstraße bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes. Für die 3 Baugrundstücke am Kopfende der Planstraße B werden grundstücksbezogene untere Bezugspunkte festgesetzt, da zum einen die allgemein vorgegebene Ermittlung (mittig der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur nächstgelegenen Straßenachse) aufgrund der Lage der

[12] BayVGH, Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528 und hierzu ergangene Bemerkung der Landesanwaltschaft Bayern

Baugrundstücke zur Straßenverkehrsfläche nicht möglich ist und zum anderen die Hanglage unterschiedliche untere Bezugspunkte erfordert.

Die für das Plangebiet festgesetzte First- und Wandhöhe berücksichtigen die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie die Topografie der daran angrenzenden Baugrundstücke und ermöglichen eine 2-geschossige Bauweise.

Mit Festsetzung einer Wandhöhe wird eine Gebäudehöhenregelung auch für eine Bauweise mit einem innenliegenden flach geneigten Dach (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) aufgenommen, womit heutigen Ansprüchen Rechnung getragen wird. Die Regelung, dass Zwerchhäuser mit Zwerchdach sowie Dacheinschnitte bei der Bemessung der Wandhöhe außer Betracht bleiben, dient der Klarstellung.

Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände bzw. Ortsbild möglich.

Die Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D und E-E (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan) zeigen den geplanten Straßenquerschnitt mit Deckenhöhe und Straßenachse als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Im Schnitt F-F (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan) werden die o.g. grundstücksbezogen maßgebenden unteren Bezugspunkte für die am Kopfende der Planstraße B gelegenen 3 Baugrundstücke angegeben. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und i.d.R. mit max. Firsthöhe und max. Wandhöhe eingezeichnet. Die grüne Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt die Oberkante des vorgeschlagenen modellierten Geländes.

4.11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. In abweichender Bauweise darf die straßenseitige Länge des Einzelhauses max. 20 m und die einer Doppelhaushälfte max. 10 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen. I.V.m. den Festsetzungen hinsichtl. max. First- und Wandhöhe und max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte wird die Entstehung generell unerwünschter städtebaulicher Strukturen (unmaßstäblich große Baukörper bzw. Baustrukturen) des allgemeinen Wohngebietes (WA) zur angrenzenden Ortsrandlage verhindert.

Die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen verlaufen in einem 3 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, die hintere Baugrenze verläuft i.d.R. zur straßenseitigen Baugrenze in einem 15 m-Abstand ein. Mit Textfestsetzung Ziffer 1.6 wird klargestellt, dass selbständige Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Weiterhin ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen sowie durch Wintergärten bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 2 m unter Einhaltung des Mindestabstandes von 3 m zur Nachbargrenze zulässig. Dies ermöglicht die Nutzung ruhiger Räume für Außenwohnbereiche und erhöht die Wohnqualität.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn. Insgesamt ist die Planung so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können. Zudem gewährleisten vorliegende Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

4.11.4 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksflächen

Mit Textfestsetzung Teil B, Ziffer 1.7 werden für die topographisch bewegten Wohngebietsflächen zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zum Neigungsverhältnis, zur max. Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe getroffen.

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage, sodass Geländemodellierungen und -veränderungen unvermeidbar sind. Mit der Höhen-/Tiefenbegrenzung von insgesamt max. 2,00 m soll jedoch gesichert sein, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zu hoch bzw. zu tief durchgeführt werden und eventuell Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Hierfür werden für die drei Baugrundstücke am Kopfende der Planstraße B mit gemeinsamen tal-/bergseitigen Wohngrundstücksgrenzen gesonderte Festlegungen getroffen. Geländemodellierungen, -sicherungen und -anpassungen sind im Bereich zwischen der gemeinsamen Grundstücksgrenze und 1,50 m-Grenzabstand nur bis einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen die Höhenvorgaben nicht überschreiten, auch nicht in deren Kombination. Insbesondere soll auch erreicht werden, dass Geländemodellierungen nicht in kurzen Abständen gestaffelt über- bzw. hintereinander erstellt werden.

Bei über- oder hintereinander gestellten Geländemodellierungen, -sicherungen und/oder -anpassungen mit einer Gesamthöhe von > 2,00 m ist zwischen den Böschungen eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite einer Berme muss hierbei mindestens 3,00 m betragen (s. Systemskizze Teil B, Ziffer 1.7).

Die Höhen-, Tiefen- und Bermenvorgaben dienen zudem der ortsbildgestalterischen Einbindung der Geländestaffelung und der baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze in das Gelände. Zusätzlich soll die Berme den Erddruck auf den Fuß der in zwei oder mehreren Abschnitten unterteilten Böschung vermindern.

Die Höhen- und Abstandsvorgabe der straßenseitigen Geländeterrassierung dienen der Gewährleistung des Lichtraumprofils des Verkehrsraumes und insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit.

4.11.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Regelungen zur Anzahl von Stellplätzen und zu Nebenanlagen

Garagen, und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten ist. Garagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sowie auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

Letzteres gilt auch für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten. Ansonsten sind diese Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei allseitig offen ausgeführten Carports und Carports mit bis zu 50 m² Grundfläche ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1,00 m, ansonsten ist ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten.

Die Einschränkungen, dass Garagen nur mit einem 5m- und Carports nur mit einem 1m-Abstand bzw. mit > 50 m² Grundfläche mit mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind, dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ausparken - geschaffen wird.

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge maßgebend. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports (mindestens 5,00 m Länge) gilt als eigenständiger Stellplatz. Der Bedarf an privaten Stellplätzen muss auf den einzelnen Grundstücken geregelt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO haben in untergeordneter Funktion dem Nutzungszweck des Baugebiets zu dienen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume, Geräteschuppen, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) usw., sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; jedoch unzulässig zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche -mit Ausnahme von Einfriedungen, Stellplätzen für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter), unterirdischen Zisternen und Nebenanlagen für die Kleintierhaltung i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. Darüber hinaus sind auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nur Einfriedungen zulässig

Die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere der Gartennutzung bzw. der Gartengestaltung. Die Einschränkungen dienen der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzung soll den Bedürfnissen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft Rechnung tragen, die Standort und Umfang derartiger Nebenanlagen bei der Planerstellung oft noch nicht mit der für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB erforderlichen Genauigkeit angeben kann.

Aufgrund der Schallemissionen die von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgehen können, darf an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete und/oder Grenzwerte nach der 4. BImSchV nicht überschritten werden. Die Einhaltung des Immissionsrichtwerts ist mit einer konkreten Eingabeplanung im weiteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Generell sind die allgemeinen Voraussetzungen nach § 15 BauNVO zu beachten.

4.11.6 Rückhaltung von Außengebiets- und Niederschlagswasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung sowie der zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung von Niederschlags- bzw. Außengebietswasser dienen (s. hierzu Erläuterungen Teil C, Ziffer 4.10.3 und Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Das wild abfließende Außengebietswasser und das aus Niederschlägen stammende Waser wird am Ort des Anfalls im Baugebiet durch ein flächendeckendes Entwässerungssystem gesammelt, zur Rückhaltung und Verdunstung gebracht.

Zur Aufnahme des überschüssigen Außengebietswassers ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine Entwässerungsmulde auszuführen (s. Teil B, Ziffer 1.13.6).

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Hierbei ist je Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachflächen sowie Zufahrtsflächen für Garagen und (überdachte) Stellplätze) nachzuweisen (s. Teil B, Ziffer 1.13.10). Die erforderlichen Rückhaltanlagen (10 m³ Retentionsspeicher je Baugrundstück) werden im Zuge der Erschließung hergestellt. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (s. Teil B, Ziffer 1.13.2). Eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser ist erwünscht und wird als eine landespflegerische Empfehlung aufgenommen (s. Teil B, Ziffer 3.13.3).

Vorgenannte Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Außengebiets- und Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter und Ortskanalisation sowie Kläranlage.

4.11.7 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Wegbegleitgrün“ bzw. „Eigentümergarten“ zu pflegen und zu erhalten. Die bestehenden Grünflächen mit Gehölzbeständen werden somit in ihrem Bestand gesichert, womit die landschaftsgestalterische Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes bewahrt wird.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Den hierzu getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b BauGB in Teil B, Ziffer 1.13 und nach § 9 Abs. 6 BauGB in Teil B, Ziffer 1.17 mit entsprechender Verortung im Planteil A und den Empfehlungen und Hinweisen in Ziffern 3.13, 3.14 und 3.15 liegt der Fachbeitrag Naturschutz mit seiner Anlage Bestands- und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 1) und die artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zugrunde.

Die Maßnahmen/Empfehlungen dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (M 1 P),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (M 1 P),
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (M 3 P),
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (M 3 P),
- Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen,
- landschaftsgestalterischen Einbindung der Wege und Förderung der biologischen Vielfalt (M 2 Ö),
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (M 4 Ö/P) und
- landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes (M 5 P),
- Etablierung von neuen Lebensräumen für die lokale Fauna (M 5 P),
- Förderung der Artenvielfalt (M 5 P),
- Etablierung von ökologisch sowie landschaftsgestalterisch wertvollen Elementen (M 6 P, M 9 Ö)
- Retention von Niederschlagswasser (M 6 P, M 10 P)
- Schaffung von neuen Lebensraumstrukturen (M 6 P, M 9 Ö),
- Erhalt ökologisch und klimatechnisch sowie landschaftsgestalterisch wertvoller Elemente (M 7 Ö)
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten (V 11 Ö/P, V 12 P)
- Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt (Teil B, Ziffer 3.13.2)
- naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente (Teil B, Ziffern 3.13.3 und 3.13.4),
- Anpassung an den Klimawandel (Teil B, Ziffer 3.3)
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (Teil B, Ziffer 3.5)
- Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und dem Klimaschutz (Teil B, Ziffer 1.15).

4.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts ist ein Leitungsrecht für die Werke der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land erforderlich. Die Geh- und Fahrrechte sollen die Andienungsmöglichkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 329 (Brunnenweg 10) und die im südöstlichen Plangebietsbereich bestehenden privaten Eigentümergärten erhalten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Planteil A zum Bebauungsplan dargestellt und im Textteil aufgenommen.

4.11.9 Errichtung von Photovoltaikanlagen

In den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ wird mit Teil B, Ziffer 1.15, eine Festsetzung aufgenommen, wonach bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen als Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB installiert werden müssen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des lokalen CO_2-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

4.11.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie liegen auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Sie sind -ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers- von den Grundstückseigentümern zu dulden. Im Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) ist die Duldung entsprechend aufzunehmen.

4.11.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung einer Zufahrtsmöglichkeit zu den privaten Grünflächen

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der Zufahrt zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ erforderlich sind. Sie liegen auf den beiden angrenzenden Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Im Notarvertrag (Kaufvertrag über ein Baugrundstück) ist die Duldung entsprechend aufzunehmen.

4.11.12 Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ werden mit Teil B, Ziffer 1.17, artenschutzrechtliche Erfordernisse nachrichtlich übernommen. Diese mit V 11 Ö/P und V 12 P gekennzeichneten Maßnahmen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

4.11.13 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckungen

Für Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ werden für Hauptgebäude gleichseitig geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 5° bis 45° festgesetzt. Für innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) darf die Dachneigung zwischen 1° und 5° zur Ausführung kommen.

Dachgauben und Zwerchhäuser mit Zwerchdach werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen ≥30° und dürfen in ihrer Einzelbreite nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt. Diesem Ziel dienen auch die weiteren Vorgaben in Teil B, Ziffer 2.2.

Für den Begriff Dachgaube ist kennzeichnend, dass sie sich in der Gestaltung des Daches einordnet und ihr Aufbau also oberhalb eines Teils der Dachschräge beginnt.

Das Zwerchhaus steht in der Flucht der Gebäudeaußenwand. Dadurch unterscheidet sich das Zwerchhaus von der Dachgaube, die unabhängig von den Außenwänden auf dem Dach angeordnet ist. Das Zwerchdach ist eine Dachform mit einem quer zum Hauptdach verlaufenden Giebel, der allerdings nicht bis zum First hochgezogen ist. Durch das Zwerchhaus mit Zwerchdach wird die Wohnfläche ebenfalls wie bei Dachgauben vergrößert. Zwerchhäuser mit Zwerchdach haben nach jahrzehntelanger „Ruhepause“ wieder verstärkt Einzug gehalten in Architektur moderner Wohnhäuser.

Die festgesetzte Wandhöhe kommt bei zurückgesetzten / eingerückten Gebäudewände bedingt durch Dacheinschnitte und Zwerchhäusern mit Zwerchdach nicht zur Anwendung. Somit kann der Architekt / Bauherr auf unterschiedliche architektonische Anforderungen flexibel reagieren.

4.11.14 Einfriedungen

Die Vorschriften hierzu dienen der offenen Straßenraumgestaltung und tragen der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere im Kurvenbereich und bei Ein- und Ausfahrten - geschaffen wird. Straßenseitige Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und 1 m-Abstand zur Straßenbegrenzungslinie werden auf max. 0,80 m Höhe begrenzt.

4.11.15 Fassadenbegrünung und -gestaltung

Die Empfehlungen und Vorschriften hierzu dienen dem Ortsbild und dem Mikroklima.

4.11.16 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge maßgebend (s. hierzu Erläuterungen in Teil C, Ziffer 4.11.5).

4.11.17 Stellplätze für Sammelbehälter

Die Maßgabe, dass Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen sind, dient der Straßenraumgestaltung und Ortsbildpflege.

4.12 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ wurden mit Teil B, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen die durch Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabbeteiligung vorgebrachten Anregungen und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind. Ferner werden die Empfehlungen des Fachbeitrags Naturschutz widergegeben.

4.13 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan aus Rodenbach erstellt, mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden darin wie folgt beschrieben:

„Der Bebauungsplan bedingt für die geplante Bebauung (max. GRZ 0,45) und Verkehrsflächen eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 10.549 m², was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.
Für die Schutzgüter Geländeklima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur- bzw. Sachgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die Planung beansprucht vordergründig Wiesenflächen und eine kleine Weidefläche, sodass mit Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna zu rechnen ist. Neben dem Grünlandverlust bedingt die Planung die Rodung von älteren und jungen Obstbäumen. Die Obstbestände stehen im Zusammenhang zu weiteren Streuobstflächen. Nach den Roten Listen Deutschlands und Rheinland-Pfalz stellen Streuobstbestände auf Grünland bestandsgefährdete Biotoptypen und erlangen dadurch eine hohe Schutzwürdigkeit.
Hiermit verbunden ist zudem die Beanspruchung von nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotopflächen in Höhe von rd. 9.390 m². Für die Beanspruchung der gesetzlich geschützten Wiesenflächen bedarf es nach § 30 Abs. 3 BNatSchG einer Ausnahmegenehmigung. Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sind dagegen nicht vom Vorhaben betroffen.
Der vorliegende Bericht sieht den Erhalt der verbleibenden Gehölzstrukturen, die Begrünung von Dachflächen und Anpflanzung von neuen Gehölzbeständen vor. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden und eine Eingrünung des Plangebietes erfolgt.
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln darf eine Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutphase zwischen dem 1. Oktober und dem 28.Februar erfolgen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten ist, um Vogelschlag zu verhindern.“[13]

Details können dem als Anlage 3 zum Bebauungsplan beigefügten Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

4.14 Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sind erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (Erschließungsplanung, Bodenordnung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) eingeleitet.

[13] Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Fachbeitrag Naturschutz, Rodenbach, November 2021, S. 22

4.15 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 24.125 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Gesamtfläche	ca. 17.550 m²
Verkehrsflächen	
Planstraße A und B	ca. 2.295 m²
Brunnenweg (Bestand)	ca. 270 m²
Brunnenweg (Ausbaufläche)	ca. 130 m²
Wirtschaftsweg (Bestand)	ca. 550 m²
Gesamtfläche	ca. 3.245 m²
Grünflächen	
Zweckbestimmung „Wegbegleitgrün“	ca. 2.160 m²
Zweckbestimmung „Eigentümergarten“	ca. 1.170 m²
Gesamtfläche	ca. 3.330 m²

4.16 Abwägung

4.16.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV
- Flächennutzungsplan der VG Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Kleinsteinhausen
- beabsichtigter Flächentausch auf FNP-Ebene im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Buchhecke“ der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“
- Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“
- Geotechnischer Bericht für die Erschließung des Baugebietes „Auf dem alten Feld“ (Straßenbau und Kanalbau)
- Kurzstellungnahme über die Durchführung einer Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionen an den bestehenden Wohngebäuden im Brunnenweg in der Ortsgemeinde Kleinsteinhausen, hervorgerufen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Wohnbebauung des Bebauungsplanes "Auf dem alten Feld"
- Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Bretzenheim
- Bestandsaufnahme der Bebauung, Nutzung, Topografie, Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation
- Abgegebene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabbeteiligung im Zeitraum vom 03.09.2021 bis einschließlich 01.10.2021

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2021 bzw. in das Offenlageexemplar für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.16.2 Abwägungsbedeutsame Belange

- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde werden genutzt;
- Wohnbauflächenpotenzial des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Ortsgemeinde Kleinsteinhausen werden genutzt und einer entsprechenden Nutzung zugeführt
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt (Wohnbaulandbedarf ist nachgewiesen)

- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen
- Mit Festsetzungen / Empfehlungen wird den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen
- Mit Festsetzungen / Empfehlungen wird den Belangen der Starkregenvorsorge Rechnung getragen
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in einem allgemeinen Wohngebiet werden gewahrt durch
  a) Festlegung einer abweichenden Bauweise (Festsetzung einer max. Gebäudelänge, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise)
  b) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
  c) Festlegung der max. First- und Wandhöhe
  d) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

4.16.3 Vorabbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 03.09.2021 wurden ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange (Grundlage: Behördenliste der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land) um Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen einer Vorabbeteiligung bis zum 01.10.2021 aufgefordert.

Insgesamt 24 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben im Rahmen der Vorabbeteiligung eine Stellungnahme ab. Die Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet und dessen Ergebnis in den Bebauungsplanvorentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Gemeinderatssitzung vom 24.11.2021 und nachgeschaltet in das Offenlageexemplar (Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) eingearbeitet bzw. sind im Zuge der Ausführungsplanung und Erschließung zu berücksichtigen. Der Zuständigkeitsbereich von 16 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wird durch den Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ nicht berührt bzw. es wurden von ihnen keine Einwände vorgebracht.

Im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgeschalteten Planungen bzw. im Zuge der Erschließung sind die Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH und des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

Aufgrund der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesdenkmalpflege), der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz und der Autobahn GmbH des Bundes wurde Teil C, Ziffer 3, mit Hinweisen zu „Kampfmittel“, „Starkregenvorsorgekonzept“ und „Straßenbaulastträger Bund“ ergänzt.

Darüber hinaus werden die für den Plangebietsbereich „Auf dem alten Feld“ im Starkregenvorsorgekonzept empfohlenen Vorsorge-, Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen gegen Überflutungen mit vorliegenden Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt.

Der Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Direktion Landesdenkmalpflege), dass im Plangebietsbereich keine bekannten Objekte des Flächendenkmals Westwall kartiert sind, wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) wurde am 22.11.2021 mit dem zuständigen Sachbearbeiter eingehend erörtert. Die zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption erforderliche Detailplanung erfolgt in Abstimmung mit den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und der Kanalplanung (Ausführungsplanung) -beide dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet-. Das geplante Neubaugebiet ist nicht im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) für die Kläranlage Walshausen sowie die betroffenen Regenentlastungs-

anlagen enthalten. Rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis zu stellen.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abt. VI/62 und die der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südwestpfalz wurden zur Kenntnis genommen und in einem Abstimmungstermin am 25.11.2021 mit den zuständigen Sachbearbeitern eingehend erörtert. Der Bebauungsplanentwurf Stand 26.11.2021 (Offenlageexemplar für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt die in den Stellungnahmen enthaltenen Hinweise bzw. spiegelt das Abstimmungsergebnis wider.

4.16.4 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.16.5 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.17 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

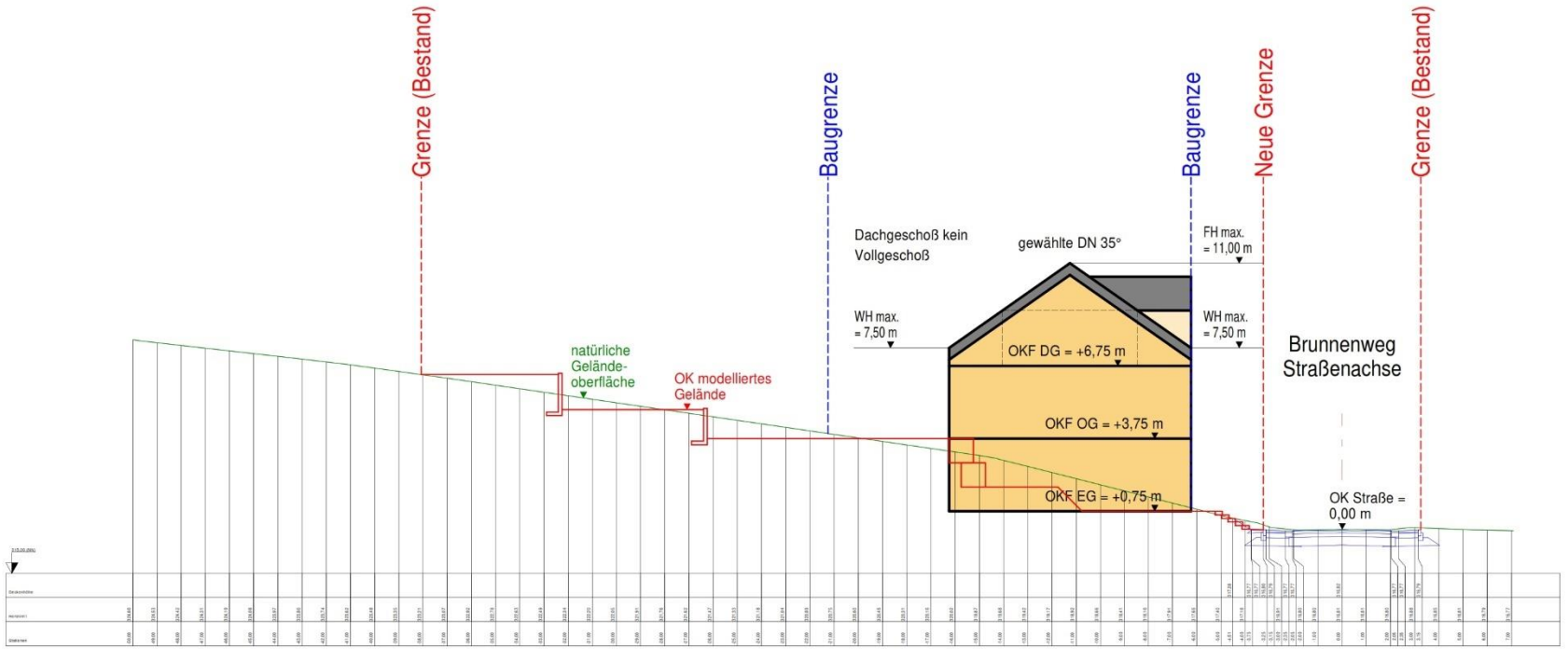
Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

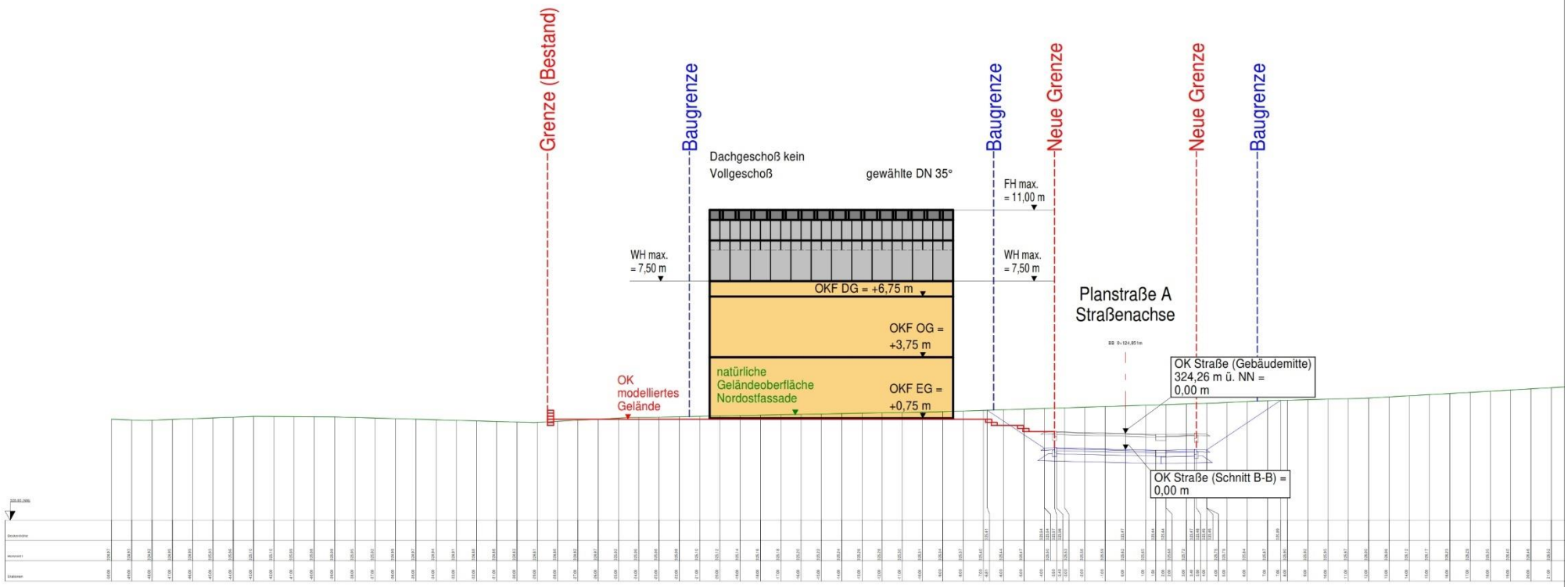
Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F

- Anlage 2: Entwässerungskonzept -
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

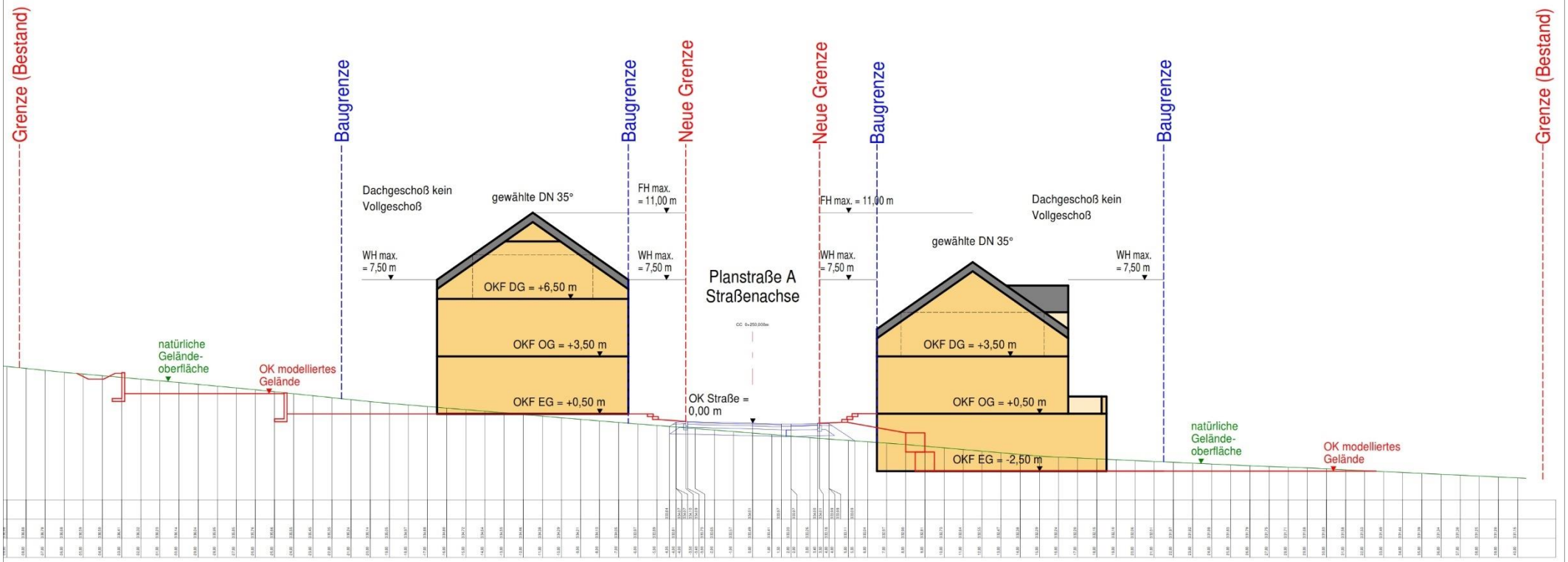
Schnitt A-A


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Baugrenze
Neue Grenze
Grenze (Bestand)
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände
OKF DG = +6,75 m
OKF OG = +3,75 m
OKF EG = +0,75 m
Brunnenweg Straßenachse
OK Straße = 0,00 m

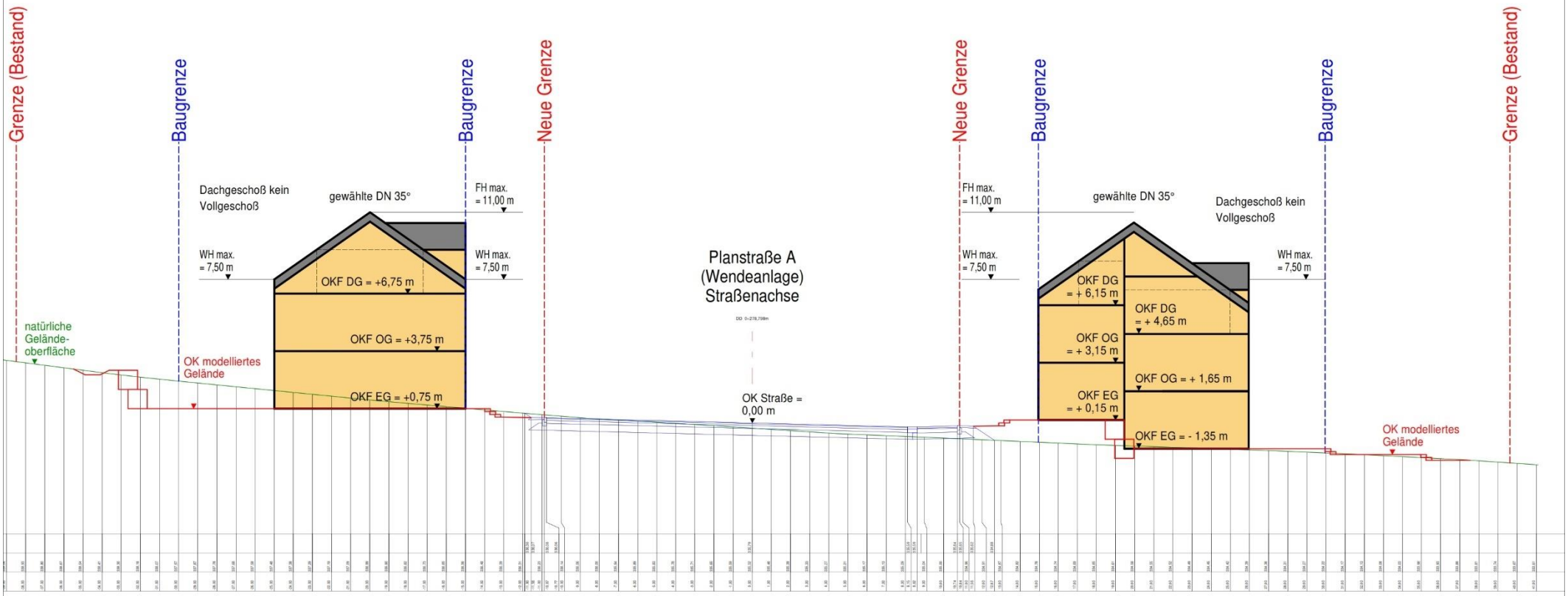
Schnitt B-B


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
Baugrenze
Neue Grenze
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
OKF DG = +6,75 m
Planstraße A
Straßenachse
Neue Grenze
Baugrenze
OKF OG = +3,75 m
natürliche Geländeoberfläche Nordostfassade
OKF EG = +0,75 m
OK modelliertes Gelände
OK Straße (Gebäudemitte) 324,26 m ü. NN = 0,00 m
OK Straße (Schnitt B-B) = 0,00 m

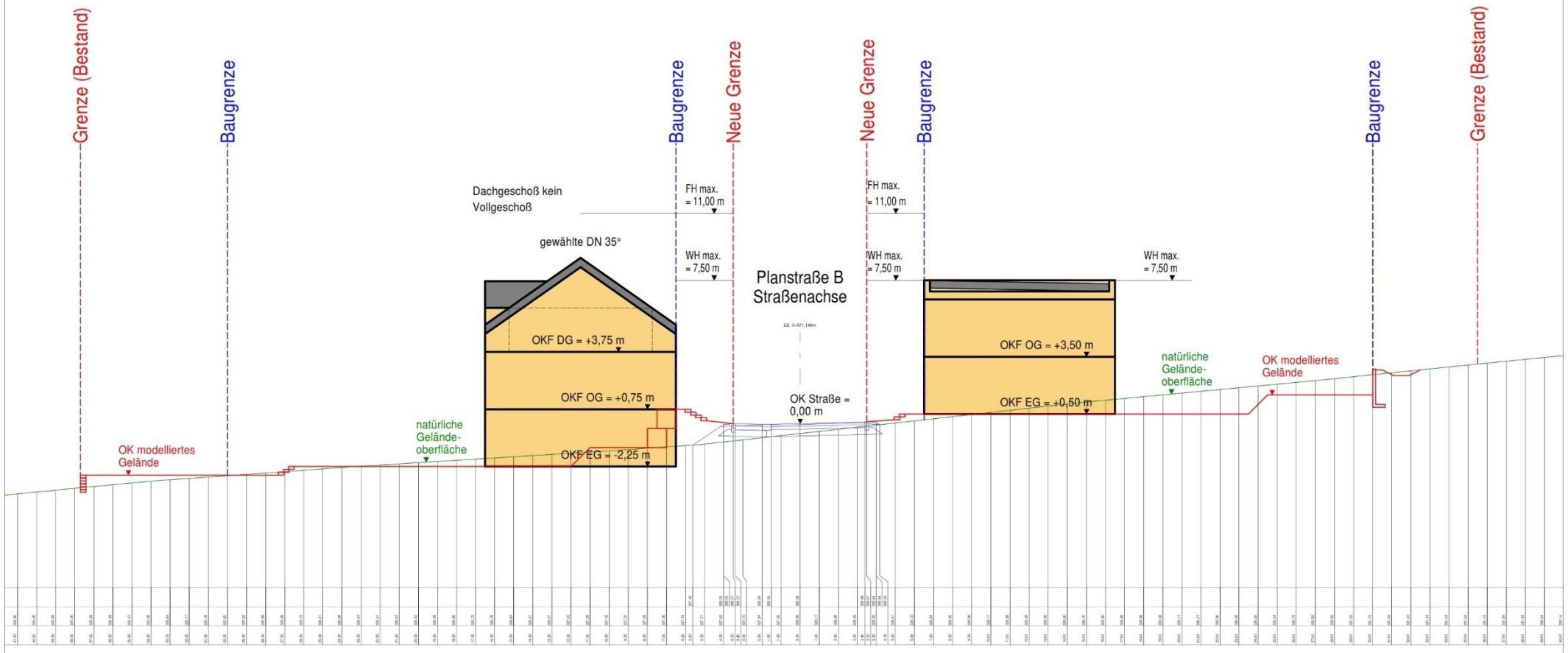
Schnitt C-C


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Baugrenze
Neue Grenze
Neue Grenze
Baugrenze
Baugrenze
Grenze (Bestand)
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
OKF DG = +6,50 m
OKF OG = +3,50 m
OKF EG = +0,50 m
Planstraße A
Straßenachse
OK Straße = 0,00 m
FH max. = 11,00 m
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
OKF DG = +3,50 m
OKF OG = +0,50 m
OKF EG = -2,50 m
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände

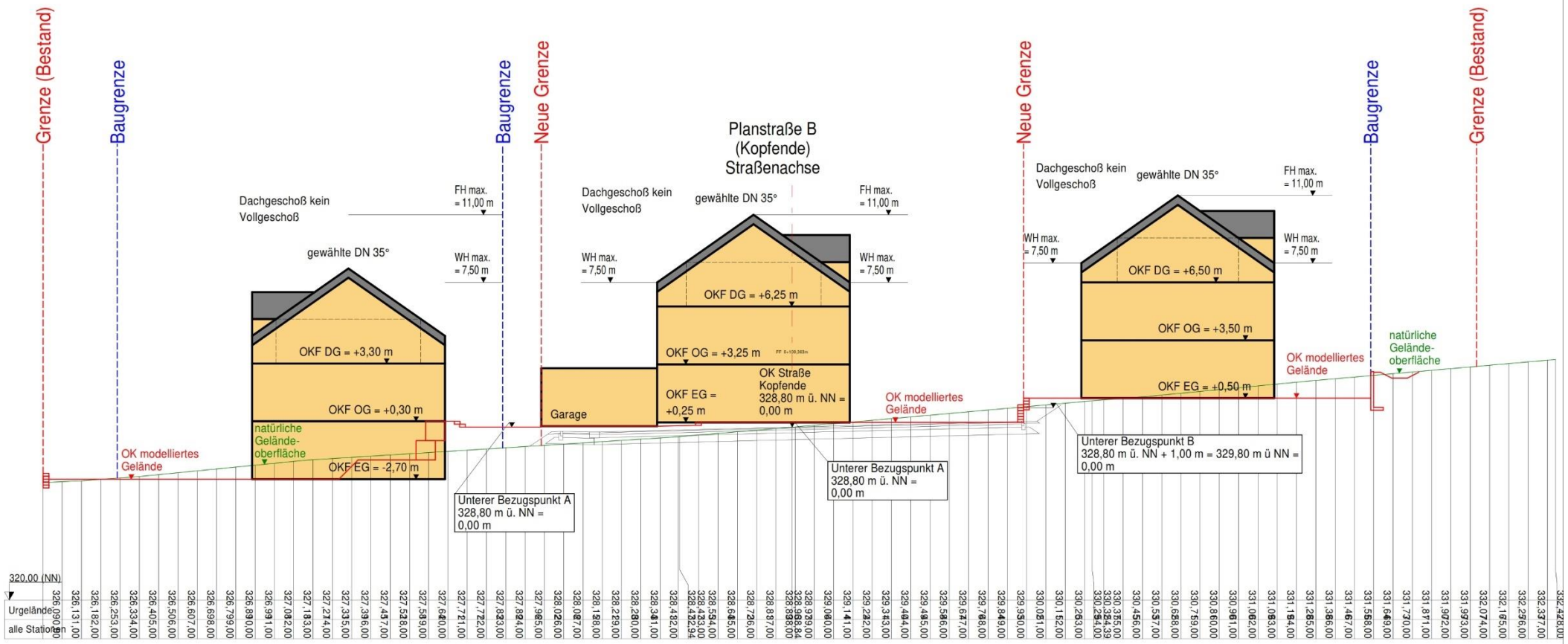
Schnitt D-D


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Baugrenze
Neue Grenze
Neue Grenze
Baugrenze
Baugrenze
Grenze (Bestand)
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
OKF DG = +6,75 m
OKF OG = +3,75 m
OKF EG = +0,75 m
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände
Planstraße A (Wendeanlage) Straßenachse
OK Straße = 0,00 m
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
gewählte DN 35°
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
WH max. = 7,50 m
OKF DG = + 6,15 m
OKF DG = + 4,65 m
OKF OG = + 3,15 m
OKF OG = + 1,65 m
OKF EG = + 0,15 m
OKF EG = - 1,35 m
OK modelliertes Gelände

Schnitt E-E


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Baugrenze
Neue Grenze
Neue Grenze
Baugrenze
Baugrenze
Grenze (Bestand)
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
FH max. = 11,00 m
FH max. = 11,00 m
gewählte DN 35°
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
WH max. = 7,50 m
Planstraße B
Straßenachse
OKF DG = +3,75 m
OKF OG = +3,50 m
OKF OG = +0,75 m
OK Straße = 0,00 m
OKF EG = +0,50 m
OKF EG = -2,25 m
natürliche Gelände-oberfläche
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände
OK modelliertes Gelände

Schnitt F-F


Grenze (Bestand)
Baugrenze
Baugrenze
Neue Grenze
Planstraße B
(Kopfende)
Straßenachse
Neue Grenze
Baugrenze
Grenze (Bestand)
Dachgeschoß kein Vollgeschoß
gewählte DN 35°
FH max. = 11,00 m
WH max. = 7,50 m
OKF DG = +3,30 m
OKF OG = +0,30 m
OKF EG = -2,70 m
natürliche Gelände-oberfläche
OK modelliertes Gelände
Unterer Bezugspunkt A 328,80 m ü. NN = 0,00 m
Garage
OKF DG = +6,25 m
OKF OG = +3,25 m
OKF EG = +0,25 m
OK Straße Kopfende 328,80 m ü. NN = 0,00 m
Unterer Bezugspunkt A 328,80 m ü. NN = 0,00 m
OKF DG = +6,50 m
OKF OG = +3,50 m
OKF EG = +0,50 m
Unterer Bezugspunkt B 328,80 m ü. NN + 1,00 m = 329,80 m ü NN = 0,00 m
320,00 (NN)
Urgelände
alle Stationen

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -

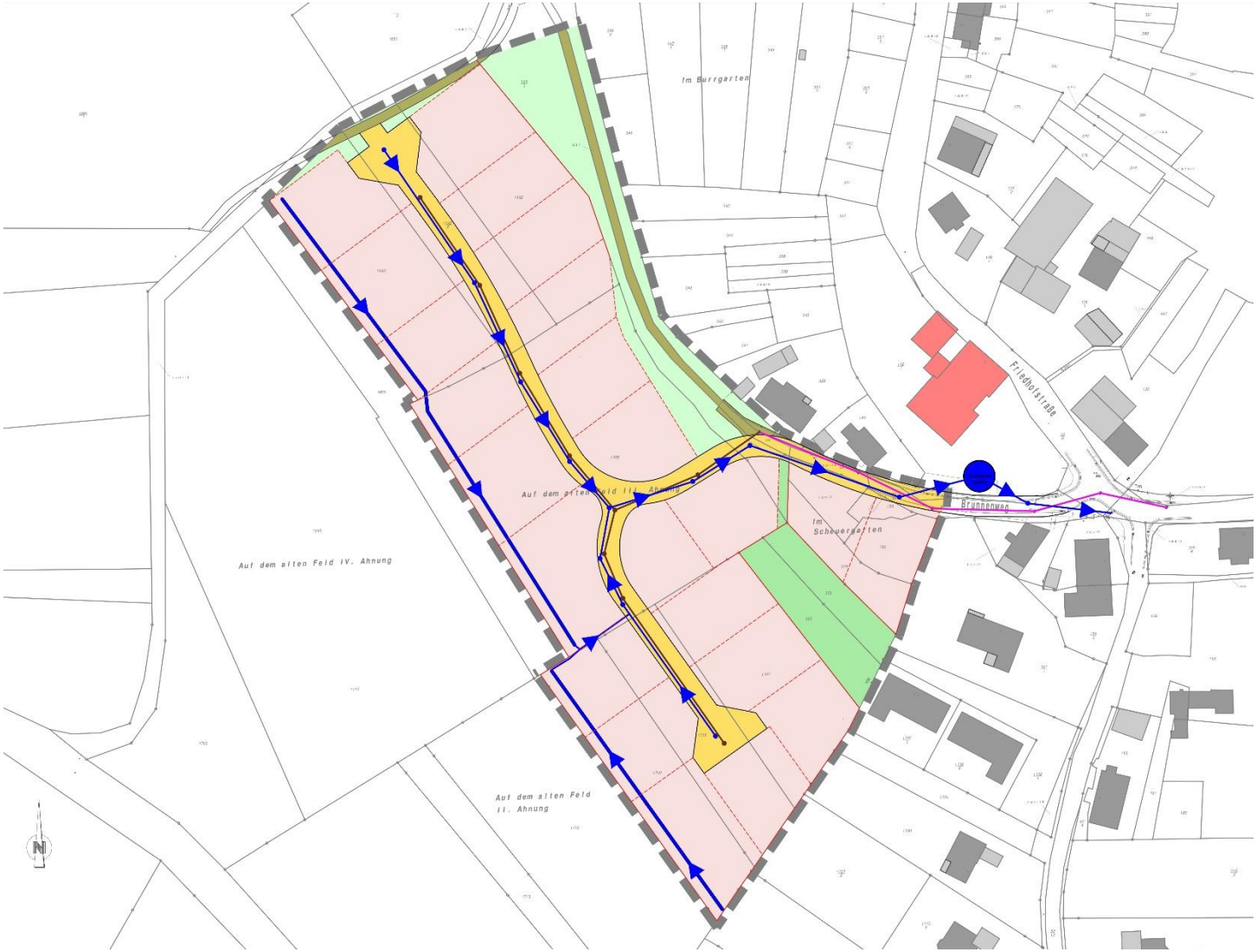
Anlage 2: Entwässerungskonzept

- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Anlage 2: Entwässerungskonzept (Stand: November 2021)

Kurzbeschreibung:

- Trennsystem
- Schmutzwasser zur Ortskanalisation
- Regenwasserspeicherung, -nutzung und gedrosselte Ableitung über Brunnenleitung zum Vorfluter
- Je ein 10 m³-Retentionsspeicher auf den Baugrundstücken
  (Speichervolumen gesamt 230 m³)
- Regenrückhalteanlage 200 m³ mit Drossel vor Anschluss Brunnenleitung
- Außengebietswasser: Mulde, Rigole, Speicherung, Verdunstung, Überlauf an Regenwasserkanalisation



Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -
- Anlage 2: Entwässerungskonzept -

Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz

- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Bebauungsplan
„Auf dem alten Feld“

in der
Ortsgemeinde
Kleinsteinhausen

Planteil A
- Bebauungsplan „Auf dem alten Feld“ -

Teil B
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C
- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schnitte A-A bis F-F -
- Anlage 2: Entwässerungskonzept -
- Anlage 3: Fachbeitrag Naturschutz -

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung