WER PLÄNE HAT, PLANT MIT UNS.

WSW & PARTNER

ORTSGEMEINDE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU

ORTSTEIL MIESAU



BEBAUUNGSPLAN „TEILÄNDERUNG WIESENSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Projekt 801 / Stand: August 2012

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 0631. 3423-0 | F 0631. 3423-200
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **1**

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen **4**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
1.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO 4

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 4
1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) 4
1.2.3 Höhe der Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) 4

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 4

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 20 und 25 BauGB) 5

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO) .. 6

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) 6
2.1.1 Dachformen und Dachneigung 6
2.1.2 Materialien im Dachbereich 6
2.1.3 Gestaltung der Vorgärten 6
2.1.4 Einfriedungen 6

2.2 Stellplätze 6

Hinweise **10**

BEGRÜNDUNG **13**

1 Allgemeines **14**

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung 14
1.2 Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs 14

2 Rahmenbedingungen **14**

2.1 Ziele der Regionalplanung 14
2.2 Flächennutzungsplanung 14
2.3 Wasserrechtliche Hinweise 14

3 Verfahren **15**

3.1 Innenentwicklungsmaßnahme 15
3.2 Grundfläche des Bebauungsplans 15
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung 15
3.4 FFH und Vogelschutzgebiete 15

4 Bestand **16**

4.1 Bebauung und Nutzung 16
4.3 Verkehr 18
4.4 Ver- und Entsorgung 18

5 vorgesehene Änderungen 18
6 Erforderlichkeit der Planinhalte 19
6.1 Art der Nutzung 19
6.2 Maß der Nutzung 19
6.3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche 19
6.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Gewässerrandstreifen- 19
7 Auswirkungen der Planung 19

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
  Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).

- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die maximale Geschoßflächenzahl wird durch den Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgeschrieben.

1.2.3 Höhe der Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird auf 9,5 m, gemessen zwischen dem Bezugspunkt Straßenhöhe (in der Straßenachse gemessen) in Gebäudemitte und dem First festgesetzt.

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen senkrecht in der straßenzugewandten Fassadenmitte.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entlang des Talbachs ist entsprechend der Plandarstellung ein mindestens 3 - 5m breiter Gewässerrandstreifen auf den privaten Baugrundstücken anzulegen und von jeglicher Bebauung (mit Ausnahme von naturnah gestalteten Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung) und Einfriedungen freizuhalten.

Mindestens 25% der Fläche ist truppweise mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der beiliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Die Restfläche ist als krautreiche Wiese anzupflanzen und zu pflegen.

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Ziffer 14, 2. Alternative BauGB in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Bewirtschaftung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung auf den privaten Grundstücken durchzuführen.
Hierzu sind am westlichen Rand der Grundstücke, östlich des Gewässerrandstreifens Mulden und/oder Zisternen mit Überläufen in Mulden anzulegen, womit je Baugrundstück 50 l/m² versiegelter Fläche zurückzuhalten ist. Ein evtl. erforderlicher Notüberlauf aus den Rückhaltungen kann breitflächig in Richtung Talbach erfolgen. Bei der Herstellung der Mulden ist darauf zu achten, dass diese in Form einer flachen Geländemodellierung ausgebildet werden und es somit nicht zu einer gezielten Versickerung kommt. Bei der breiflächigen Versickerung ist zu beachten, dass diese ohne Schädigung Dritter über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat.

Bei der Herstellung von Zufahrten, Abstellplätzen und Wegen etc. ist zur Reduzierung des Oberflächenabflusses die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen. Diese Flächen können bei der Oberflächenwasserrückhaltung entsprechend berücksichtigt werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

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

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 12° bis 45 Grad zulässig.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden. Ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Gestaltung der Vorgärten

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

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

2.1.4 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

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

2.2 Stellplätze (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Teiländerung Wiesenstraße", Stand August 2012, der am 10.08.2012 als Satzung beschlossen wurde, wird hiermit ausgefertigt.

Bruchmühlbach-Miesau, den .....

.....
Bürgermeister Klaus Neumann

3. PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1:
Groß-/ Auegehölze: Höhe bis 25 m,
Pflanzengröße: mind. zweimal verschult, bei Weiden sind Steckhölzer möglich
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Salix fragilis Bruchweide
Salix x rubens Rötweide
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus laevis Flatterulme

Pflanzenliste 2:
Sträucher (Gehölzgruppen)
Pflanzengröße: mind. zweimal verschult
Acer campestre Feldahorn
Amelanchier laevis Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Geißblatt
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Rhamnus cartharticus Kreuzdorn
Ribes rubrum, uva-crispa Johannisbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 3:
Bäume in Hausgärten und im Erschließungsbereich (Höhe 10-15 m):
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus petraea Traubeneiche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Fraxinus excelsior Esche
In Hausgärten zusätzlich: Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, Zwetschge, jeweils regionaltypische Arten (als Hochstämme zu pflanzen).

Pflanzenliste 4:
Kleinkronige Bäume, Gehölze
Acer campestre Feldahorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Malus sylvestris Wildapfel

HINWEISE

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen. Insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen sind darzustellen.

Grundwasser/Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Aufgrund der Nähe des Baches wird empfohlen zum Schutz vor Vernässung die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Archäologische Funde

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen damit diese – sofern nötig – überwacht werden können.

Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger/ Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

Bodenschutz

Zeigen sich bei den Baumaßnahmen z.B. Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle etc. im Erdreich ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist. Die Maßnahme wird dann ggfls. eingestellt bzw. die Baustelle gesichert.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

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

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.8. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes grundsätzlich frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Ökologische Hinweise

Bei der Planung und Herstellung der Anlagen zur Oberflächenrückhaltung und Versickerung sind folgende technische Hinweise zu berücksichtigen:

Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138

"Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser",
Ausgabe Januar 2002 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und
Abfall, DWA e.V.)

Arbeitsblatt ATV- DVWK-M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" Ausgabe Februar 2000
(Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, DWA e.V.)
Zu beziehen bei: DWA, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, Tel: (02242) 872-120, Internet:
www.dwa.de.

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sollten Kleingewässer (Gartenteiche) für Amphibien errichtet werden. Um für wärmeliebende Tierarten (z.B. Eidechsenarten) Habitate zu schaffen, sollten südorientierte Trockenmauern errichtet werden.

Radonprognose

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

Bereits die Einhaltung beim Bau angewendeter DIN-Vorschriften (z.B.: Bauwerksabdichtung gegen Bodenfeuchte) tragen zu einem erheblichen Radonschutz bei. Bei dauerhaft luftundurchlässigen Abdichtungen der oberirdischen Gebäudehülle bei einer Verringerung der Luftaustauschrate kann es zu einer Anreicherung von Innenraumschadstoffen kommen. Dies ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Bauliche Anlagen im 10 m Bereich des Talbachs

Die Herstellung von baulichen Anlagen im Sinne des Wasserrechts im 10 m-Bereich des Talbaches bedarf unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 76 LWG durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern.

Hochwassergefährdeter Bereich

Das Verfahrensgebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Kohlbaches.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG müssen bei den Bauvorhaben geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen (hochwasserangepasstes Bauen) berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von der ehemaligen Bauunternehmung Geibel als Lagerplatz benutzt. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung aufgegeben und die Lagerflächen geräumt. Das Gelände liegt somit brach.

Die unbebauten Teile des Geländes sollen nun wieder baulich genutzt werden. Vorgesehen ist für einen Teil des Grundstücks eine Nutzung mit Wohnbebauung. Für den südlichen Teil des Grundstücks hingegen bestehen noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes sind für diesen Teil auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen denkbar.

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Wiesenstraße" der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau war der Planbereich als „Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der nun geplanten Nutzungen ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 3743/1, 3730 und 3729. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Wiesenstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Gewässerparzelle des Talbachs begrenzt. Im Norden schließt eine Trafostation an den Änderungsbereich an, während im Süden Wohnbebauung an das Grundstück anschließt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ziele der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Regionalplans Westpfalz. Regionalplanerische Restriktionen sind nicht vorhanden, da der Änderungsbereich innerhalb der Siedlungsfläche liegt und aufgrund seiner geringen Größe und fehlender Auswirkungen auch nicht raumbedeutsam ist.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Der Änderungsbereich ist als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt. Da der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Wasserrechtliche Hinweise

Für die Herstellung von baulichen Anlagen im Sinne des Wasserrechts im 10 m-Bereich des Talbaches ist unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplanes eine wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 76 LWG durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern erforderlich. Inwieweit einer solchen Genehmigung entsprochen werden kann, lässt sich erst nach Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen im konkreten Einzelfall entscheiden.

Das Verfahrensgebiet liegt nach Aussagen der SGD im hochwassergefährdeten Bereich des Kohlbaches. Unter Hinweis auf § 5 Abs. 2 WHG ist zu fordern, dass bei den Bauvorhaben geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen (hochwasserangepasstes Bauen) berücksichtigt werden.

3 VERFAHREN

Die Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß den verfahrensrechtlichen Bestimmungen des § 13a BauGB.

Da sich der Planbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau befindet, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Begründet wird dies wie folgt:

3.1 Innenentwicklungsmaßnahme

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Planungsziel, die Wiedernutzbarmachung bislang gewerblich genutzter Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung, entspricht den Zielvorgaben des BauGB.

3.2 Grundfläche des Bebauungsplans

§ 13a Abs. 1 S. 2 regelt, dass die Grundfläche des Bebauungsplans 70.000 m² nicht überschreiten darf. Der Änderungsbereich beträgt ca. 6.200 m², sodass auch dieses Kriterium erfüllt ist.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 13a Abs. 1 S.4 darf durch das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entstehen.

Da durch die Bebauungsplanänderung hinsichtlich seiner räumlichen und planungsrechtlichen Situation und seiner Größenordnung gem. Anlage 1 zum UVP-gesetz keine Verpflichtung zur Vorprüfung einer UVP – Pflicht ausgelöst wird, kann dieses Kriterium als erfüllt angesehen werden.

3.4 FFH und Vogelschutzgebiete

Nach § 13a Abs. 1. S. 4 BauGB dürfen durch das geplante Vorhaben keine Anhaltspunkte bestehen, dass FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. In näherem Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

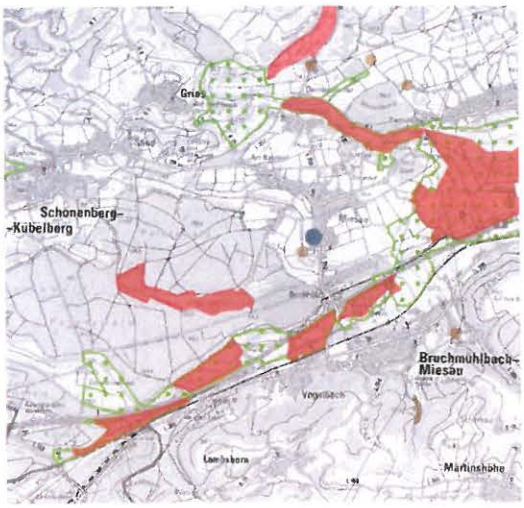


Abbildung 1: Schutzgebiete im Umfeld von Miesau
http://rips-uis.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/vogelschutz/start.htm

4 BESTAND

4.1 Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich ist mit einem größeren zweigeschossigen Gebäude sowie mehreren Unterstellhallen und Garagen bebaut. Das gesamte Gelände ist von einer Mauer umgeben.

Das Gelände ist überwiegend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind aufgrund ihrer Nutzung ebenfalls stark verdichtet.



Abbildung 2: Vorhandenes Gebäude



Abbildung 3: ehemalige Lagerfläche der Fa. Geibel

Innerhalb des Änderungsbereiches gibt es keinerlei relevanten Vegetationsbestand. Das Grundstück ist derzeit von einer Betonmauer umgeben, die im Rahmen der Umnutzung abgebrochen wird.

4.2 Umliegende Freiräume



Abbildung 4: Freiraumstrukturen entlang des Talbachs

Im Westen schließt der Talbach an den Änderungsbereich an. Im Randbereich des Baches befinden sich 4 Pappeln. Sonstiger erhaltenswerter Bewuchs entlang des Talbachs ist nicht vorhanden. Westlich des Baches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 5: Bebauung entlang der Wiesenstraße

Entlang der Wiesenstraße befindet sich die typische Einfamilienhausbebauung der sechziger und siebziger Jahre mit einer entsprechenden durch Koniferen geprägten Gartengestaltung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der ehemalige Lagerbereich keine besondere Relevanz für die natürlichen Schutzgüter aufweist. Lediglich die Nähe zum Talbach stellt einen Aspekt dar, der bei der Planung für die Einhaltung von Abständen der Bebauung erheblich ist.

4.3 Verkehr

Die Wiesenstraße weist einen relativ geringen Querschnitt auf. Sie besteht aus einer Fahrbahn mit zwei relativ schmalen straßenbegleitenden Fußwegen. Die Verkehrsbelastung und der Parkdruck sind relativ gering.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen möglichen neuen Verkehrsmengen sind ohne planerische Bedeutung. Auch für das Bestandsgebäude bestehen ausreichend Möglichkeiten den mit einer Folgenutzung verbundenen ruhenden Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über die in der Wiesenstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossen.

Die Errichtung neuer Anlagen ist somit entbehrlich.

In der Wiesenstraße befindet sich ein Trennsystem. Das Abwasser wird an den vorhandenen Abwasserkanal in der Wiesenstraße angeschlossen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll hingegen auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Dazu ist eine Rückhaltung in naturnah gestalteten Mulden ggf. in Kombination mit Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgesehen. Ein breitflächiger Notüberlauf an den Talbach ist möglich. Die diesbezüglichen Regelungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

Dazu ist es erforderlich, dass die vorhandene Betonmauer abgerissen wird. Im Bebauungsplan ist ein Gewässerrandstreifen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens können auch Teile der naturnah zu gestaltenden Mulden mit dem breitflächigen Überlauf in den Talbach vorgesehen werden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Wasserleitung. Hier ist im Bebauungsplan die Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. Der Schutzstreifen darf mit Hochbauten nicht überbaut werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung wurde seitens der VG- Werke bestätigt.

5 VORGESEHENE ÄNDERUNGEN

Der nördliche Teil des Grundstücks ist vorwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen, während, wie bereits beschrieben, die Nutzung für das Bestandsgebäude noch nicht feststeht. Hier ist auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung denkbar.

Um den wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu entsprechen, wird ein Gewässerrandstreifen entlang des östlichen Ufers des Talbachs festgesetzt.

Um künftig ein zu nahes Heranrücken von Gebäuden an den Uferbereich des Talbaches zu vermeiden, wird ab Böschungsoberkante mit einer Breite von mindestens 3m ein Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme von naturnah gestalteten Mulden innerhalb dieses Streifens unzulässig. Im Bebauungsplan werden konkrete Vorgaben zur Bepflanzung dieser Flächen vorgegeben.

6 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

6.1 Art der Nutzung

Um neben Wohngebäuden auch die Ansiedlung kleinerer wohnverträglicher Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Für dieses Gebiet werden aufgrund der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzung Vergnügungsstätten und dem „Rotlichtmilieu" zugehörige Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

6.2 Maß der Nutzung

Die GRZ wird auf 0,4 begrenzt.

Diese Grundflächenzahl liegt unterhalb der möglichen Obergrenze von 0,6. Aufgrund dieser reduzierten Grundfläche wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert, da ein Großteil der Fläche entsiegelt wird.

Zusätzlich werden die Baumassen durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl auf 0,8 und die Aufnahme von Gebäudehöhen (9,5 m Firsthöhe) begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der in der Umgebung befindlichen Bebauung.

6.3 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Als zulässige Bauform werden entsprechend der Umgebungsbebauung Einzelhäuser festgesetzt. Die Größe des Baufensters orientiert sich an den zum Talbach erforderlichen Abständen und den örtlichen Ordnungserfordernissen.

6.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

–Gewässerrandstreifen-

Entlang des Talbachs wird ein Gewässerrandstreifen zur ökologischen Aufwertung des Talbachs festgesetzt. Die Mindestbreite beträgt hier 3 m. Im südlichen Teil des Mischgebietes wird dieser Streifen aufgrund der größeren Baugrundstücke verbreitert. Für den Bereich werden konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Unterpflanzung vorgegeben. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird die mögliche Emissionssituation planungsrechtlich verbessert. Durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO sind innerhalb des Änderungsbereiches nur noch Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung lassen sich nicht feststellen. Die zumindest in Teilen des Gebietes vorgesehene Wohnnutzung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein.

Die Regelungen zum Maß der Nutzung gewährleisten eine ortstypische Maßstäblichkeit.

Die Wiesenstraße kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Durch die Regelung, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten sind, wird die Möglichkeit eröffnet den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen.

Das Gebiet ist aus ökologischer Sicht derzeit ohne Bedeutung. Dies resultiert vor allem aus dem Fehlen jeglichen Großgrüns sowie der flächigen Versiegelung. Hinweise auf besondere Betroffenheiten artenschutzrechtlich geschützter Populationen liegen nicht vor. Um Lebensräu-

me für Amphibien und Eidechsen zu schaffen, sollten Kleingewässer im Gewässerrandstreifen bzw. sonnenexponierte Trockenmauern für Eidechsen errichtet werden.

Durch die Realisierung der Planung werden Teilflächen entsiegelt und gärtnerisch gestaltet, so dass hier eine ökologische Aufwertung erfolgt.

Dies betrifft im Wesentlichen alle natürlichen Schutzgüter.

Durch den Abriss der das Plangebiet umgebenden Betonmauer ergibt sich die Möglichkeit zur Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang des Talbachs. Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Errichtung von breitflächigen Notüberläufen in den Talbach wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt und die ökologische Funktion des Talbachs aus. Durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen mit seinem festgesetzten Bewuchs sind auch Positivwirkungen auf das Ortsbild verbunden.