



Umwelt- und Raumplanung

SBB 18 0124

22.07.2020

Plan zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Hauptstuhler Flur - 1. Änderung "
in der Ortsgemeinde Langwieden

Verbandsgemeinde
Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau

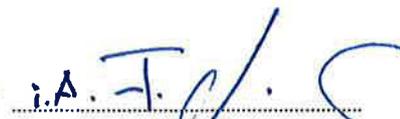


Bebauungsplan „Hauptstuhler Flur - 1. Änderung“

Begründung

Objekt	Bebauungsplan „Hauptstuhler Flur - 1. Änderung“
Lage	Rheinland-Pfalz Ortsgemeinde Langwieden
Auftraggeber	Ortsgemeinde Langwieden über die Verbandsgemeindeverwaltung Am Rathaus 2, 66892 Bruchmühlbach-Miesau
Auftragnehmer	G.U.B. Ingenieur AG Niederlassung Saarbücken Nell-Breuning-Allee 8, 66115 Saarbrücken Telefon 0049 681 970576-0 Telefax 0049 681 970576-29 E-Mail info@gub-saarbruecken.de Internet www.gub-ing.de
Bearbeiter	Dipl.-Ing. F. Lindner
Projekt-Nr.	SBB 18 0124
Datum	22.07.2020


Dipl.-Ing. K. Neumann
Niederlassungsleiterin


i.A. F. Lindner
Dipl.-Ing. F. Lindner
Bearbeiterin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	
Titelblatt	
Inhaltsverzeichnis	
Abbildungsverzeichnis	3
Anlagenverzeichnis	4
1 Veranlassung und Aufgabenstellung	6
2 Arbeitsunterlagen	7
3 Allgemeine Planungsgrundlagen	9
3.1 Anlass der Planung	9
3.2 Räumlicher Geltungsbereich und bestehende planerische Situation	10
3.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen	10
3.3.1 Raumordnung	10
3.3.2 Flächennutzungsplan	11
3.3.3 Bebauungsplan Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	12
3.4 Städtebauliches Konzept	13
4 Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise	14
4.4 Baugrenze	15
4.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	15

4.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
4.8	Öffentliche Grünflächen	17
4.9	Private Grünflächen	17
4.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.11	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
4.12	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
4.13	Dachformen	19
4.14	Dachneigung	19
4.15	Dachaufbauten	20
4.16	Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter	20
4.17	Pflanzliste	20
5	Verkehrerschließung	23
6	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Stromversorgung	24
6.2	Wasserversorgung	24
6.3	Abwasserbeseitigung	24
6.4	Entwässerungskonzeption	24
7	Weitere planungsrelevante Untersuchungen	26
7.1	Altlasten	26
7.2	Immissionsschutz	26
7.3	Denkmalschutz	26
7.4	Bodenordnung	26
8	Zusätzliche Angaben	27
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	27

8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
8.3	Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	27
8.4	Überwachung der Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umweltrelevanter Auswirkungen	27

Abbildungsverzeichnis

<i>Bild 3-1:</i>	<i>Lage des Plangebietes / Luftbild (Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau)</i>	<i>10</i>
<i>Bild 3-2:</i>	<i>Auszug aus dem RROP IV Westpfalz 2012, 3. Teilfortschreibung (05/2020) (Quelle: https://www.pg-westpfalz.de/ropwestpfalz)</i>	<i>11</i>
<i>Bild 3-3:</i>	<i>Auszug aus dem Flächennutzungsplan [12] mit Markierung des Geltungsbereiches und schematischer Darstellung der Verlagerung der Wohnbau-Entwicklungsfläche LW-W 1 nach Norden an der Hauptstuhler Flur</i>	<i>12</i>

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bebauungsplan „Verfahren nach § 13b BauGB – Plan zur Beschlussfassung öffentlichen Auslegung“, M 1 : 500
----------	---

1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Langwieden plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstuhler Flur“ zur Entwicklung von Wohnbaufläche auf einer Fläche von 3.940 m² (0,39 ha) aufgrund erhöhter Nachfrage in der Ortsgemeinde Langwieden. Der bestehende Bebauungsplan „Hauptstuhler Flur“ wird gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren geändert und um das Grundstück Fl.Nr.: 177 sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr.: 181/2 und 179/2, Gemarkung Langwieden ergänzt.

Die G.U.B. Ingenieur AG, Niederlassung Saarbrücken, wurde auf der Grundlage ihres Angebotes vom 28.02.2018 [01] von Herrn Ortsbürgermeister Marowsky mit Schreiben vom 11.10.2018 [02] mit folgenden Leistungen zum Leistungsbild Bebauungsplan beauftragt:

- + Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- + Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung
- + Plan zur Beschlussfassung
- + Teilnahme an max. zwei Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers

2 **Arbeitsunterlagen**

- [01] G.U.B. Ingenieur AG, Niederlassung Saarbrücken;
Angebot vom 28.02.2018

- [02] Ortsgemeinde Langwieden;
Auftragserteilung vom 11.10.2018

- [03] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -
BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der
Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

- [04] Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl.
2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020
(GVBl. S. 287).

- [05] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November
2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März
2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

- [06] Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.
1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.
1057) geändert worden ist.

- [07] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.
3786)

- [08] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998,
365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S.
112).

- [09] Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli
2000 (12 150 - 4533).

- [10] Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche
Abwasserbeseitigungseinrichtung - Allgemeine Entwässerungssatzung - der
Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau vom 17. Juli 2003

- [11] Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz, 3.
Teilfortschreibung rechtskräftig seit 21.07.2017.

- [12] Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz 2012, 3. Teilfortschreibung 2018
rechtskräftig seit 18.05.2020.

- [13] Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau, wirksam seit
22.03.2012.

- [14] Bebauungsplan „Hauptstuhler Flur“ (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht) als Satzung rechtskräftig beschlossen seit 28.03.2008.
- [15] Topographische Karten von Rheinland-Pfalz, TK 25, Herausgeber: Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz.

3 Allgemeine Planungsgrundlagen

3.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Hauptstuhler Flur“ [14] soll aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Ortsgemeinde Langwieden geändert werden. Die Ortsgemeinde Langwieden möchte das vorhandene Neubaugebiet „Hauptstuhler Flur“ in westliche Richtung erweitern.

Der Geltungsbereich soll dabei um die in westlicher Richtung, in Fortführung der Friedhofstraße, unmittelbar angrenzenden Grundstücke bzw. Teilflächen Fl.Nr.: 177 (komplett), Fl.Nr.: 181/2 und 179/2 (teilweise), Gemarkung Langwieden, ergänzt werden.

Die Planung des Neubaugebietes sieht für den räumlichen Geltungsbereich in der Art der baulichen Nutzung wie im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) vor.

Die neu überplanten Flächen des Bebauungsplanes sollen gemäß der gewählten Art des Baugebietes und den getroffenen Festsetzungen vorwiegend Wohnzwecken dienen.

In Anlehnung an das gegenwärtige Erscheinungsbild der Ortsgemeinde Langwieden werden für die neu überplanten Bauflächen des WA-gebietes Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und einer Dachneigung von 0° - 48° zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Auf dieser Grundlage wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein landschaftsbildverträgliches Höhenniveau von zwei Vollgeschossen begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe bei einem Pultdach darf 7,00 m nicht überschreiten. Weitere, einschränkende Höhenfestsetzungen werden nicht getroffen, um dennoch den potentiellen Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum zu bieten.

Abzüglich der Verkehrsflächen könnten bei der vorliegenden Konzeption der Grundstücksaufteilung 5 neue Baugrundstücke mit ortstypischen Größen von rund 526 m² bis ca. 594 m² entstehen, die den Vorstellungen der verschiedensten Bauherren gerecht werden können.

Die Ortsgemeinde strebt zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung sowie einer Störung des Ortsbildes, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht, die Begrenzung der Gebäudegröße (s. o.) durch verschiedene Festsetzungen an.

Daher setzt sie u. a. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 fest. Dennoch kann damit vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme der älteren Bevölkerung bei Bedarf Wohnraum bei der Familie für Eltern, aber auch für Kinder ermöglicht werden.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich und bestehende planerische Situation



Bild 3-1: Lage des Plangebietes / Luftbild
(Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau)

Das Plangebiet schließt sich am nordwestlichen Ortsrand an die bebaute Ortslage der Ortsgemeinde Langwieden an. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind die angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.3.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan (LEP IV) [11] von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich um das Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz und als großräumig bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus dar. Aus den Vorgaben ergeben sich keine Restriktionen für die Bauleitplanung.

Im Regionale Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) [10] ist die Fläche die das Plangebiet umschließt als Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers (G 37), als Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund (G 16) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Erholung und Tourismus (G 25) dargestellt. Die Fläche selbst ist als sonstige Freifläche gekennzeichnet.

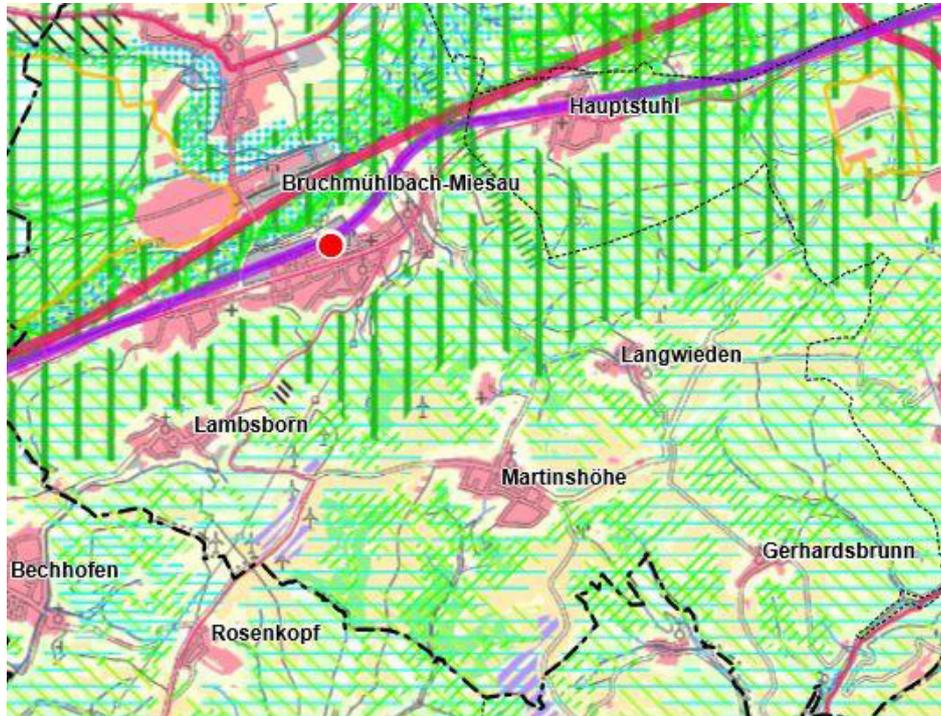


Bild 3-2: Auszug aus dem RROP IV Westpfalz 2012, 3. Teilfortschreibung (05/2020)
(Quelle: <https://www.pg-westpfalz.de/ropwestpfalz>)

3.3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau [13] ist der Bereich als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der Siedlungsentwicklung und der Einhaltung des Schwellenwertes von 0,4 ha Bruttobaulandfläche für gemeindliche Wohnbebauung gemäß Z 8 des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV hat der Ortsgemeinderat bereits am 19.12.2014 (Beschluss 0296/2014) beschlossen die Bauentwicklungsland-Fläche LW-W1 vom Martinshöher Weg zum Hauptstuhler Flur zu verlegen. Eine Entwicklung dieser Fläche am Martinshöher Weg ist aufgrund der Erschließungssituation schwer realisierbar.

Diese Änderung ist bisher noch nicht im Flächennutzungsplan umgesetzt worden. Bei der nächsten Gelegenheit wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde im Rahmen der Berichtigung im Sinne § 13a Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 3 BauGB angepasst.

Gemäß dem vorgenannten Paragraphen ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

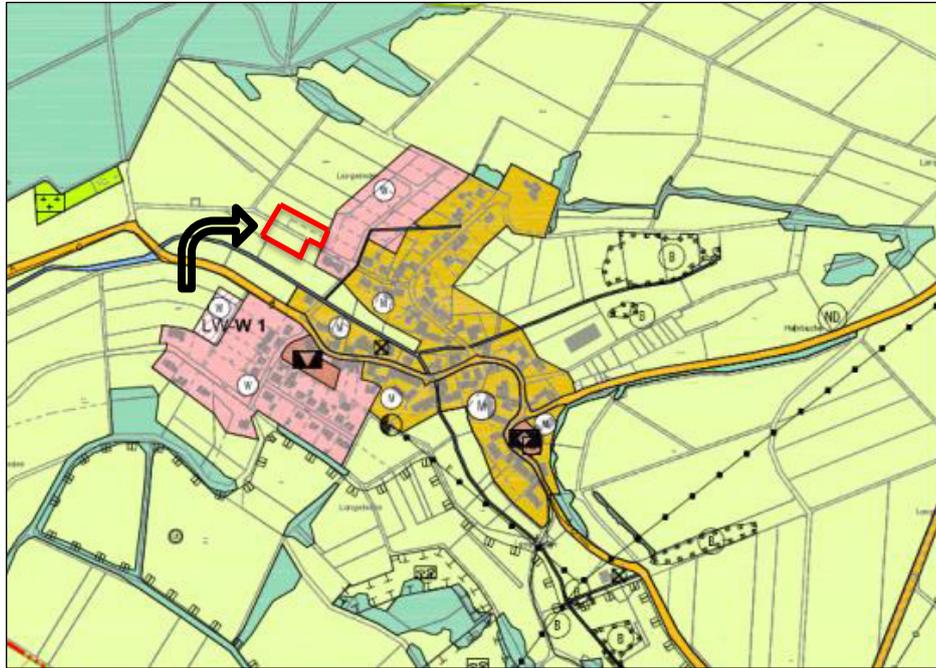


Bild 3-3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan [13] mit Markierung des Geltungsbereiches und schematischer Darstellung der Verlagerung der Wohnbau-Entwicklungsfläche LW-W 1 nach Norden an der Hauptstuhler Flur

3.3.3 Bebauungsplan Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13b BauGB (Bebauungsplan - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt, da es sich um Maßnahmen zur Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, handelt.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern sind deutlich erfüllt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Ummelsbachtal“, welches 1,7 km südlich gelegen ist.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die aufgrund der „1. Änderung“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG, die durch die „1. Änderung“ verursacht werden, ist nicht zu rechnen. Auch eine Betroffenheit von Offenlandarten ist nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine kleine Erweiterung bestehender Siedlungsfläche im Bereich von landwirtschaftlich genutzter Fläche handelt. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung, der Verwendung heimischer Arten in der Pflanzliste sowie gebietsheimischen Saatguts sowie der Möglichkeit der grünen Einfriedung ist für Artenvielfalt, Nahrungsangebot und Versteckmöglichkeiten für die in diesem Bereich vorkommenden Arten gesorgt.

Da somit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3.4 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes soll den potentiellen Bauherren ein möglichst freizügiges, aber im Sinne der Integration ins restliche Dorfbild, geordnetes Bauen ermöglichen. Entsprechend großzügig bemessene und ausgewiesene Baufenster tragen diesem Ziel Rechnung. Zusätzlich wird die freizügige Bebauungsmöglichkeit durch die Möglichkeit einer geringfügigen Abweichung von bis zu 10° aus der Achse der einzuhaltenden Hauptfirstrichtung deutlich, was darüber hinaus vor dem Hintergrund der Diskussion über die Klimaerwärmung auch die bessere Ausnutzung der solaren Energie erlaubt.

Das Plangebiet wird durch die Friedhofstraße erschlossen. Südlich und südöstlich schließen sich Wohnbauflächen an. Die Planung basiert auf der Flurstückskarte mit Stand 25.10.2018. Innerhalb des Geltungsbereichs werden sich im Verfahrensverlauf Änderungen der Flurstücke ergeben.

Im Zuge dieser „1. Änderung“ werden die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes im Bereich der Erweiterung an aktuelle Standards angepasst.

Die Planung und die äußere Gestaltung orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und an der benachbarten Bebauung.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Flächen sollen der Wohnnutzung dienen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes „Hauptstuhler Flur“ gefährden und damit gebietsuntypisch sind sowie störend wirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Begründung:

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Größe der Grundstücksflächen bleibt den Bauherren ausreichend Spielraum.

Festsetzung:

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Gemäß Nutzungsschablone werden die maximale Firsthöhe auf 9,00 m sowie die maximale Wandhöhe bei einem Pultdach auf 7,00 m festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines landschaftsbildverträglichen Höhenniveaus.

4.3 Bauweise

Festsetzung:

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden WA-gebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes, dass überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

4.4 Baugrenze

Festsetzung:

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung:

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch den Eintrag der Hauptfirstrichtung definiert. Eine geringfügige Abweichung von bis 10° aus der Achse ist zulässig.

Ausnahmen von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung sind für Nebentrakte des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind ebenso für Dachaufbauten zulässig, soweit sich diese der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen.

Begründung:

Die Ausnahmen wurden hinzugefügt, um den Bauherren mehr Spielraum in der Gestaltung der Bebauung geben und dennoch ein geordnetes Erscheinungsbild zu sichern.

4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Festsetzung:

Garagen und garagenähnliche Bauwerke wie z.B. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung.

Um die eine geordnete und konzentrierte Bebauung des Grundstückes zu gewährleisten.

Festsetzung:

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Begründung.

Aufgrund des § 47 der Landesbauordnung (LBauO) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der zu errichtenden Stellplätze auf 2 festgesetzt.

Festsetzung:

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, wie Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflasterungen mit einem Fugenanteil von mind. 28 %.

Begründung:

Diese Festsetzung basiert auf der Grundlage des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Festsetzung:

Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 festgesetzt.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von unerwünschten Umstrukturierungen und der Sicherung der Wohnnutzung in ortsbildtypischen Einzel- und Doppelhäusern.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Festsetzung:

Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) ist mit einer heimischen Saatgutmischung (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) für Feldraine und Säume einzusäen und zu 25 – 50 % mit standortgerechten heimischen Arten gemäß Punkt 4 Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Sicherung der langfristigen Option, dass Gebiet Richtung Norden erweitern zu können durch die Anlage einer Stichstraße. Die Grünfläche ist in Form und Größe geeignet für die Anlage einer Stichstraße zur Erschließung. In der Ausprägung als Grünfläche dient sie zusätzlich der Belebung, Gliederung und Pflege des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes und der Gewährung und Erreichung einer innerörtlichen Durchgrünung.

4.9 Private Grünflächen

Festsetzung:

Die auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden, überbaubaren sowie die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und mit standortgerechten heimischen Arten gemäß Punkt 4 zu begrünen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Belebung, Gliederung und Pflege des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes und der Gewährung und Erreichung einer innerörtlichen Durchgrünung.

4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzung:

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederherzustellen.

Begründung:

Diese Festsetzung basiert auf der Grundlage des § 1a Abs. 2 BauGB, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Festsetzung:

Bei allen Neuanpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist mindestens ein 75 %-Anteil an standortgerechten, einheimischen Arten zu verwenden (vgl. beigefügte Pflanzliste).

Je Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte, einheimische Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten vgl. beigefügte Pflanzliste).

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen der Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Festsetzung:

Zum Eigenschutz der beiden im Nordosten liegenden Baugrundstücke sind zwecks Aufnahme des überschüssigen Außengebietswassers Geländemodellierungen (Mulde) oder andere hierfür geeignete Maßnahmen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Die Einstautiefe einer Mulde darf max. 30 cm betragen. Die Rückhalteinlage ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 10 m³ pro Wohnbaugrundstück bereitgestellt werden kann. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über einen Notüberlauf dem öffentlichen Rückhalteanlagen und -becken zugeführt werden.

Begründung:

Diese Festsetzungen dienen dem Eigenschutz der Baugrundstücke vor eindringenden Außengebietswässern und sorgen somit für Schadensabwehr.

4.11 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Festsetzung:

Die Lage und Führung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß der Plandarstellung.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der gesicherten äußeren sowie inneren Erschließung des Plangebietes.

4.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Festsetzung:

Der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ortsgemeinde Langwieden und der Verbands-gemeindewerke Bruchmühlbach-Miesau ausgewiesene 3,0 m breite Streifen ist von einer Bebauung und von einer Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Bewirtschaftung, Pflege und Unterhaltung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Festsetzung:

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Zufahrtstraße zu verlegen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Erschließung, Unterhaltung und Erneuerung der Leitungen des Wohngebietes bezogen auf die Ver- und Entsorgungsmedien.

4.13 Dachformen

Festsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flach-, Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Begründung:

Der Ausbildung des Daches soll ein breiter Gestaltungsspielraum gegeben werden.

4.14 Dachneigung

Festsetzung:

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachneigungen zwischen 0° - 48° zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

Begründung:

Die Dachneigung wird von ursprünglich 20° - 48° auf 0° - 48° geändert. Eine moderne und zeitgemäße Architektur „erlaubt“ auch geringere Dachneigungen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes wird dadurch nicht gesehen.

Die Festsetzung zur Dachneigung für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen wurde hinzugefügt, da eine Notwendigkeit zur Vorgabe der Dachneigung in diesen Fällen nicht gesehen wird.

4.15 Dachaufbauten

Festsetzung:

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchhäusern zulässig. Die Summe der horizontalen Längen aller einer Traufseite zugeordneten Dachaufbauten darf die halbe Länge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die horizontale Länge einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben bzw. Zwerchhäusern innerhalb einer Dachfläche sind diese in gleicher Höhe zueinander anzuordnen.

Begründung:

Zur einheitlichen und harmonischen Gliederung der Dachlandschaft und um überdimensionierte Dachaufbauten zu vermeiden, wurden gestalterische Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen.

4.16 Empfehlungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungscharakter

Alle unter Punkt 3 der Planzeichnung enthaltenen Aussagen sind zu beachten.

4.17 Pflanzliste

Der derzeit gültige Bebauungsplan trifft bereits Aussagen zu Pflanzmaßnahmen, diese wurden für die öffentlichen und privaten Grünflächen konkretisiert. Eine thematische Pflanzliste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zur gärtnerischen Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wurde hinzugefügt.

Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Arten sind zu verwenden:

- Sträucher: 2 x v, o. B., 60 - 100
- Heister: 2 x v, o. B., 100 - 150
- Hochstämme: 2 x v, o. B., 12 - 14

Laubbäume (Hochstämme)

Malus sylvestris	Wildapfel (Holzapfel)
Pyrus pyraster	Wildbirne
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Aufbau von Gehölzbeständen (Sträucher und Heister)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Streuobstsorten (Hochstämme)

Äpfel

Biesterfelder Renette	(Herbstapfel)
Geheimrat Oldenburg	(Herbstapfel)
Goldparmäne	(Winterapfel)
Klarapfel	(Sommerapfel)
Landsberger Renette	(Winterapfel)
Rote Sternrenette	(Herbst-/Winterapfel)
Roter von Boskop	(Herbst-/Winterapfel)

Birnen

Gute Graue	(Sommerbirne)
Gellerts Butterbirne	(Herbstbirne)
Köstliche von Charneur	(Herbstbirne)
Pastorenbirne	(Winterbirne)

Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten

Große Schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Scheiders Späte Knorpelkirsche

Bühler Frühzwetschge

Deutsche Hauszwetschge

Mirabelle von Nancy

Birnenquitte "Champignon"

Apfelquitte "Konstantinopeler"

5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Seiten der Ortslage, über die Eck- und Friedhofstraße im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches. Die Friedhofstraße setzt sich durch das Plangebiet hindurch, entlang der bestehenden Bebauung fort. Die Verkehrsfläche der Friedhofstraße erhält innerhalb des Bebauungsplanes eine Breite von 6,0 m, um zukünftige, potentielle Baugebietserweiterungen anbinden zu können.

Die Friedhofstraße soll beginnend ab dem Regenrückhaltebecken, Ende des bisherigen Straßenausbaues und Beginn des derzeitigen Fuß- und Radweges, auf einer Länge von ca. 75 m voll ausgebaut werden.

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Friedhofstraße her. In Richtung Nordosten grenzt eine öffentliche Grünfläche (*Straßenbegleitgrün*), die mehr oder weniger parallel zum Hang verläuft, an die Friedhofstraße an. Diese Grünfläche weist ebenfalls eine Breite von 6,0 m auf und kann langfristig zur Gebietserweiterung in eine Straße umgewandelt werden. Sie stellt damit eine Anbindungsmöglichkeit dar.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Stromversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Es erfolgt eine Erdverkabelung der Grundstücke durch die EVU Bruchmühlbach-Miesau. Die hierzu erforderliche Detailplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) und ist dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet.

6.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Der mögliche Anbindepunkt an das Trinkwassernetz befindet sich an der Grenze des Plangebietes im Bereich der Friedhofstraße.

6.3 Abwasserbeseitigung

Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (zurückzuhalten). Auf Baugrundstücken darf nur nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. über flache Geländemulden, ggf. mit Vorschaltung einer Zisterne als Brauchwasserspeicher). Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Miesau zuzuleiten. Aufgrund der Topografie des Geländes im Bereich des Plangebietes kann die Zuleitung nicht im Freispiegel erfolgen. Damit nicht jedes Grundstück über eine eigene Hebeanlage erschlossen werden muss, ist die Errichtung eines neuen Schmutzwasserpumpwerks zum Anschluss der neuen Grundstücke an den Bestandskanal vorgesehen.

Der mögliche Anschlusspunkt des öffentlichen Schmutzwasserkanals befindet sich außerhalb des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Friedhofstraße und des Hauptstuhler Flur.

6.4 Entwässerungskonzeption

Für das angrenzende Bebauungsplangebiet „Hauptstuhler Flur“ wurde nach Abstimmungsgesprächen zwischen den Verbandsgemeindewerken Bruchmühlbach-Miesau und der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet. Deren Vorgaben bilden die Grundlage des Entwässerungskonzeptes für das genannte Gebiet,

nach dem die Entsorgung der anfallenden Niederschläge über private und öffentliche Systeme zu erfolgen hat.

Die Entwässerung der Niederschläge erfolgt hier getrennt von den Schmutzwässern, die in die örtliche Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden. Die anstehenden Böden sind in diesem Bereich für eine dauerhafte Versickerung der anfallenden Niederschläge nicht geeignet.

Hier ist zunächst ein Kleinrückhalt (50 l/m² versiegelter Flächen) auf den privaten Grundstücken zu schaffen, deren Notüberläufe über Rinnen und oberflächennahe Kanäle, der Topografie folgend, zu öffentlichen Rückhalte mulden und -becken am Südostrand des vorliegenden Plangebietes entwässern. Von dort werden die Niederschläge, auch die des öffentlichen Verkehrsraumes, sukzessive, zeitversetzt, langsam dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Hierzu wird eine bestehende Einleitstelle zum Neuwoogbach genutzt. Details wurden in der sich anschließenden Projektplanung konkretisiert und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Diese Entwässerungskonzeption ist mit den Anschlussflächen des geltenden Bebauungsplanes genehmigt.

Für die Erweiterungsflächen (neue Baugrundstücke und dem zu entwässernden Straßenabschnitt) müssen hinsichtlich der anfallenden Niederschläge eine neue Einleitgenehmigung bei Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern beantragt werden. Auch für die Erweiterungsflächen ist ein privater Rückhalt des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu schaffen. Über die Größenordnung (Liter/m² versiegelter Fläche) entscheidet das noch zu erarbeitende Entwässerungskonzept. Aufgrund der Topografie im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Einleiten des Niederschlagswassers im Freispiegel in die vorhandenen öffentlichen Rückhalte-mulden und -becken nicht möglich.

Die hierzu erforderliche Detailplanung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens und der Kanalplanung (Ausführungsplanung) und ist dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet.

Zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört es, dass der Oberflächenabfluss von höher gelegenen Außengebieten entweder wirksam zurückgehalten oder schadlos durch / um die Bebauung herum abgeleitet wird.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird jedoch zum Eigenschutz der beiden im Nordosten liegenden Baugrundstücke sind zwecks Aufnahme des überschüssigen Außengebieteswassers Geländemodellierungen (Mulde) oder andere hierfür geeignete Maßnahmen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Die Einstautiefe einer Mulde darf max. 30 cm betragen. Die Rückhalteanlage ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 10 m³ pro Wohnbaugrundstück bereitgestellt werden kann. Somit kann das evtl. ankommende überschüssige Niederschlagswasser des Außengebietes aufgenommen, zurückgehalten und über die belebte Bodenzone zur Verdunstung gebracht werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über einen Notüberlauf dem öffentlichen Rückhalte mulden und -becken zugeführt werden. Die Außengebietsentwässerung fällt in die Rubrik „breitflächige Versickerung“ und ist damit wasserrechtlich erlaubnisfrei.

7 Weitere planungsrelevante Untersuchungen

7.1 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.2 Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen sind nicht notwendig.

7.3 Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), 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.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

7.4 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein bodenordnerisches Verfahren notwendig.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Gesetzesgrundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) herangezogen. Aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird vom der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

8.3 Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Grundsätzlich soll die Bebauung nach den Vorschriften der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energie-Wärmegezet (EEWärmeG) erfolgen.

8.4 Überwachung der Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich umweltrelevanter Auswirkungen

Die Überwachung der o.g. Maßnahme obliegt der Gemeinde sowie der Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeiten.

Im Einzelnen können Dritte z.B. (bauleitende) Ingenieurbüros mit diesen Aufgaben betraut werden.