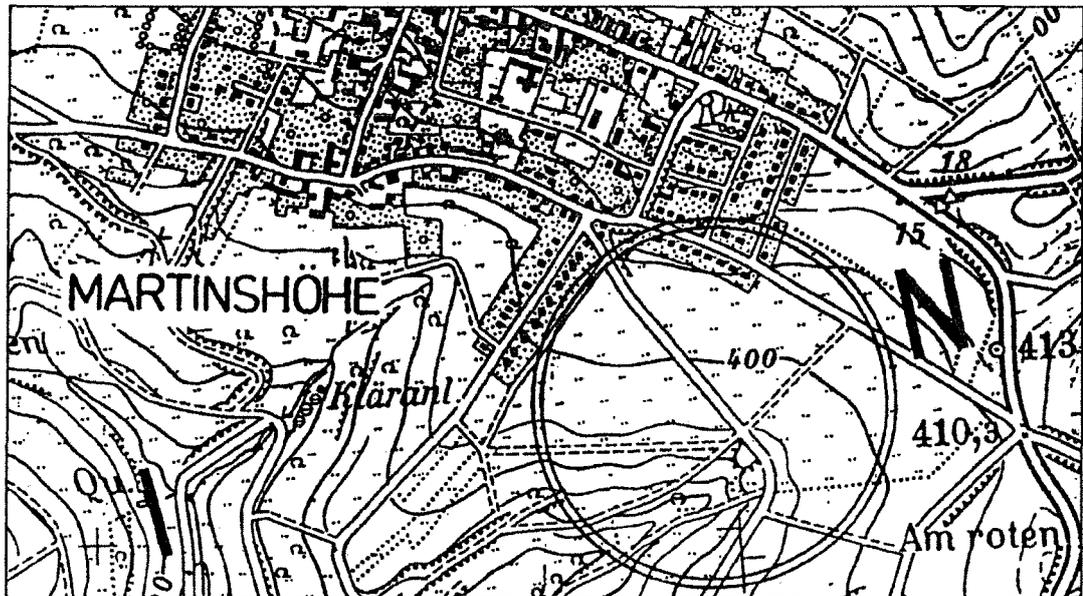


Begründung

zum Bebauungsplan „Seiters 2.
Abschnitt“

der Ortsgemeinde Martinshöhe



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 Allgemeines	3
1.1 Planungsanlaß	3
1.2 Aufstellungsbeschluß	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Plangebietsbeschreibung	3
2 Einfügung in die Gesamtplanung	4
3 Planungsgrundsätze, Planungsziele	4
4 Festsetzungen des Bebauungsplans	9
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund- stücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	10
4.1.4 Höhenstellung der baulichen Anlagen	10
4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
4.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
4.1.7 Öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	12
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3 Nachrichtliche Übernahme	12
4.4 Hinweise	12
5 Beteiligungen	13
5.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13
5.2 Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB	13
6 Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6.1 Bodenordnung	13
6.2 Erschließung	13

7	Wesentliche Auswirkungen	13
7.1	Ausgleichsmaßnahmen	13
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	14
8	Planverwirklichung	14
9	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	14
10	Kosten und Finanzierung	15
11	Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	15
11.1	Träger öffentlicher Belange	15
11.2	Bürger	16
12	Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	16
12.1	Träger öffentlicher Belange	16
12.2	Bürger	16
13	Anlagen zum Bebauungsplan	16
13.1	Anlage 1: Landespflegerischer Begleitplan	16
13.2	Anlage 2: Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht	16
13.3	Anlage 3: Untersuchung evtl. vorhandener Gasemissionen	17

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlaß

In der Ortsgemeinde Martinshöhe besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans dient der Schaffung von Baugrundstücken, zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum und zur Sicherung des Wohnungsbedarfs. Es soll langfristig die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit ausreichendem preiswerten Wohnraum in der Ortsgemeinde gesichert werden.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Ortsgemeinderat Martinshöhe hat am 2. Juli 1987 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Seiters 2. Abschnitt“ beschlossen. Die Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10. September 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich fügt sich im Süden und Westen nahtlos an den bereits bestehenden Bebauungsplan „Seiters Änderung und Erweiterung 3“ an und ist wie folgt weiter umrandet:

im Nordwesten

durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 479/3,

im Norden

durch die Südgrenzen der Flurstücks Nrn. 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470; weiter durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 470 sowie der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1127/10. Bei einer Tiefe von ca. 30 Metern, parallel zum bestehenden Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 1128 durchschneidet der Geltungsbereich die Flurstücke Nr. 1125 und 1124 und endet an der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1124;

im Osten

durch die Ostgrenze der Flurstücks Nr. 1124 auf eine Tiefe von ca. 30 Metern zum Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 1128 hin und nach Überquerung des Weges weiter durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1131 und 1130

1.4 Plangebietsbeschreibung

Das eine Fläche von ca. 5,13 ha umfassende Plangebiet schließt an die südwestliche bebaute Ortslage der Ortsgemeinde Martinshöhe an. Der überwiegende Teil

des räumlichen Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Süden unter einem mittleren Neigungswinkel von ca. 4 % ab.

Die angrenzende Wohnbebauung ist überwiegend ein bis zweigeschossig und durch die offene Bauweise geprägt.

2. Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Plangebiet war bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und wurde im Zuge der 1. Fortschreibung als Bestandsfläche dargestellt.

Da die Darstellung im Zuge der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit den landespflegerischen Zielvorstellungen abgestimmt wurde und landesplanerische Einwände zur Ausweisung nicht entgegenstehen, ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze und Abwägung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Ortsarrondierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu schaffen.

Folgende Planungsgrundsätze sind zu berücksichtigen:

- 1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;**
- 2. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung;**
- 3. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien**

Das Plangebiet grenzt in westlicher und nördlicher Richtung an die bereits bebauten Ortslage. In ihm soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

In westlicher Richtung schließt ein „Reines Wohngebiet“ und in nördlicher Richtung ein „Allgemeines Wohngebiet“ an. Gegenseitig und untereinander unverträgliche Nutzungskonflikte werden hierdurch vermieden.

Im südlicher Richtung grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine im Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz registrierte Fläche.

Bei der Altablagerung handelt es sich um einen ehemaligen GemeinDEMüllplatz auf dem Siedlungsabfälle sowie Bauschutt und Erdaushub abgelagert sind.

Es sind Untersuchungen über mögliche Gasentwicklungen und daraus resultierende Gefährdungen für nahegelegene Bauvorhaben zu veranlassen.

Bei den durchgeführten Gassondierungen konnte keine Deponiegasentwicklung festgestellt werden. Auch bei der FID-Kartierung konnten keinerlei auffällige oder erhöhte Werte nachgewiesen werden, so dass eine Gefährdung für nahegelegene Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Die Untersuchung eventuell vorhandener Gasemissionen wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Planbereich brauchen die Grundstücke nicht im Wege eines Umlegungsverfahrens geordnet zu werden. Im Teilbereich N 1 ist die Ordnung der Grundstücke bereits erfolgt. Im Teilbereich N 2 werden sämtliche Grundstücke von der Ortsgemeinde Martinshöhe erworben. Die Bodenordnung erfolgt durch Vermessung in eigener Sache.

Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich einer genügenden Besonnung, Belüftung und Ruhe der Wohnungen in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die Einrichtungen, die sich aus den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung ergeben, wie z. Bsp. Kinderspielplatz und Kindergarten befinden sich im Plangebiet bzw. im angrenzenden Gemeindegebiet. Das gleiche gilt für die allgemeinen Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

4. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Als bauliche Nutzungsart ist, wie bereits unter 1,2 und 3 aufgeführt, eine Entwicklung zum „Allgemeinen Wohngebiet“ festzustellen. Diese Ansätze sind in die Planung aufgenommen und fortentwickelt worden.

Auch die bauplanerischen Festsetzungen, wie Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, die Größe der Baugrundstücke, sind aus der bereits vorgegebenen Situation entwickelt und festgesetzt worden. Im Bezug auf das Landschaftsbild fällt eine Bebauung mit weiteren Häusern nicht ins Gewicht.

5. Gemäß § 1 a die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima

Aufgrund des Bebauungsplanes „Seiters 2. Abschnitt“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, nämlich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch die zu erwartende Bebauung ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Klimas und der Luftqualität, einer mittleren Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes sowie mit einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenqualität durch Versiegelung zu rechnen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 im Teilbereich N 1 und 0,3 im Teilbereich N 2 wird § 1 a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen. Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Um dieser Berücksichtigungspflicht gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nachkommen zu können, bedurfte es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Planung betroffen ist.

Für die Bauvorhaben „Steinkreuzer Weg 12“ und „Steinkreuzer Weg 20“ wurden die Baugenehmigungen bereits vor dem 1.5.1993 (Übernahme der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs ins Bauleitplanverfahren gemäß § 8a BNatSchG) erteilt. Diese beiden Vorhaben stellen keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar, ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich.

Der Bestandsaufnahme wurde durch die Ortsgemeinde in eigener Verantwortung eine Bewertung angeschlossen. Dieser Bewertung lag der Landespflegerische Planungsbeitrag zu Grunde. Die Bewertung der Biotoptypen ist der Begründung als Anlage I beigefügt.

Dieser Bestandsaufnahme und -bewertung wurden Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unter Minimierung des Eingriffumfangs und Optimierung des Ausgleichs im Plangebiet gegenübergestellt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes "Seiters 2. Abschnitt"								
Alt				Neu				Defizit
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	
Bebauungsplangebiet, Bauflächen, Verkehrsflächen, private Grünflächen								
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes				Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes				
vorhandene Baufläche - versiegelte Fläche 40 % aus 2.800	0	1.120	0	Baufläche -versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung 40 % aus 11.600	0,1	4.640	464	
Hausgärten mittlerer Struktur 60 % aus 2.800	0,4	1.680	672	Hausgärten mittlerer Struktur mit Baumbestand 60 % aus 11.600	0,4	6.960	2.784	
Feldweg -befestigt	0	600	0	Baufläche -versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung 30 % aus 29.900	0,1	8.970	897	
Wassergebundene Decke	0,1	1.150	115	Hausgärten mittlerer Struktur mit Baumbestand 70 % aus 29.900	0,4	20.930	8.372	
Wirtschaftsgrünland	0,4	46.750	18.620	Straße versiegelt	0	8.260	0	
				Fußweg -wasserdurchlässig-	0,1	300	30	
				Spielplatz -Grünfläche-	0,4	700	280	
				Flächen zur Anlegung von Straßenbegleitbäumen	0,2	340	68	
				Wirtschaftsweg -wassergebundene Decke-	0,1	200	20	
Summe des Eingriffs		51.300	19.487			51.300	12.915	-6.572

Die Bilanzierung weist einen Fehlwert an Biotoppotential von 6.572 Wertpunkten aus.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gleichen die zu erwartenden Eingriffe nicht vollständig aus. Es besteht weiterer Ausgleichsbedarf.

Anstelle von Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken sowie auf sonstigen Flächen im Plangebiet können durch die Gemeinde auch sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf von ihr bereitgestellten Flächen erfolgen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Diese ins BauGB neu aufgenommene Regelung macht einen Ausgleichsbebauungsplan entbehrlich.

Die Ortsgemeinde Martinshöhe verfügt über eine Fläche von 14.806 m² (im Flurbereinigungsverfahren Lambsborn neugebildetes Grundstück Flurstück-Nr. 2750, Grünland, Gemarkung Lambsborn) -Ausgleichsfläche 1-, die im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist. Weiterhin verfügt sie über eine Fläche von 13.727 m² (Flurstück-Nr. 1106, Ackerland, Gemarkung Martinshöhe -Ausgleichsfläche 2-, welche im Flächennutzungsplan auch als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist.

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche 1 umfaßt die Erhaltung und Pflege der extensiv genutzten Grünfläche, sowie die Erhaltung vorhandener Gehölze. Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche 2 umfaßt die Neuanlage von Grünland auf vorherigem Ackerland zur extensiven Nutzung.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes "Seiters 2. Abschnitt"								
Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken								
Alt				Neu				Defizit
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	
Ausgangszustand				Zustand nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen				
Grünland -Extensiv genutzt-	0,6	14.806	8.884	Grünland -Extensiv genutzt- Flächen zur Pflege und Entwicklung	0,8	14.806	11.845	
Ackerland	0,3	13.727	4.118	Neuanlage von Grünland	0,6	13.727	8.236	
Summe des Eingriffs		28.533	13.002			28.533	20.081	7.079

Unter Anrechnung der Maßnahmen zum Ausgleich auf den gemeindeeigenen Flächen ergibt sich ein Überschuss von 507 Wertpunkten. Die zu erwartenden Eingriffe sind demzufolge vollständig ausgleichbar.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes "Seiters 2. Abschnitt"								
Anteil für Straßen								
Alt				Neu				Defizit
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopliste	Wertepunkte	Fläche m ²	Biotopwert	
Ausgangszustand des Untersuchungsraumes				Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes				
Grünland	0,4	7.350	2.940	Straßenfläche versiegelt	0	8.260	0	
befestigter Wirtschaftsweg	0	600	0	Fußweg wasserdurchlässig	0,1	300	30	
Wassergebundene Decke	0,1	1.150	115	Wirtschaftsweg -wassergeb. Decke-	0,1	200	20	
				Flächen zur Anlegung von Straßenbegleitbäumen	0,2	340	68	
Summe des Eingriffs		9.100	3.055			9.100	118	-2.937

Von dem Ausgleichsdefizit von 6572 Wertpunkten entfallen 2.937 Wertpunkte auf die geplanten Straßen und Wege.

Die Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße A und B und sowie die Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück-Nr. 2750, Erhaltung und Pflege der extensiv genutzten Grünfläche, sowie die Erhaltung vorhandener Gehölze -Ausgleichsfläche 1-, werden den Erschließungsflächen zugeordnet.

Die auf der von der Ortsgemeinde bereitgestellten Fläche Flurstück-Nr. 1106 durchzuführende Maßnahme der Neuanlage von Grünland auf vorherigem Ackerland zur extensiven Nutzung -Ausgleichsfläche 2- wird den Bauflächen, mit Ausnahme der Bauvorhaben „Steinkreuzer Weg 12 und 20“ zugeordnet.

6. Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt ca. 150 m südlich der L 465 und ca. 150 m westlich der L 466.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt innerörtlich über die Straßen „Steinkreuzer Weg“, „In der Seiters“ und der „Fritz-Claus-Straße“.

Durch die Verlängerungen der Straßen „Steinkreuzer Weg“ und „In der Seiters“, sowie durch die Planstraßen A, B, C und D wird das Plangebiet im Innenbereich erschlossen. Einer Anbindung des Plangebietes über Wirtschaftswege an die freien Strecken der L 465 und L 466 wird durch Anbringung von Beschilderungen entgegengewirkt.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden den geplanten Wirtschaftsweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets im Bereich des Flurstücks Nr. 1124 erschlossen.

Für die Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, sowie für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung, stehen die entsprechenden Einrichtungen bereits zur Verfügung bzw. werden neu geschaffen.

Nach Überprüfung der örtlichen Begebenheiten sowie des Vorfluters, sieht das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern keine Möglichkeit das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet im Planbereich zurückzuhalten. Eine direkte Einleitung in den Vorfluter ist ebenfalls nicht sinnvoll. Da das Plangebiet bereits in das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage hin eingerechnet ist, erfolgt die Einleitung des Oberflächenwassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen in das Kanalsystem.

Das Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken soll durch Zisternen oder offenen Mulden auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist es, im Plangebiet ein möglichst breites Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung der städtebaulichen Integration sowie der Notwendigkeit der Wohnbaulandbereitstellung zu ermöglichen.

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

Nutzungsmöglichkeiten, die z.T. sehr flächenintensiv und u.U. auch konfliktträchtig sein können, werden ausgeschlossen, da derartige Nutzungen aus städtebaulich-funktionalen Gründen sowie aufgrund des mit derartigen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens in diesem Teilbereich des Gemeindegebietes nicht sinnvoll und mit dem bestehenden Gebietscharakter auch nicht vereinbar sind.

Überdies wird angestrebt, ausreichende Flächen für den Wohnbaulandbedarf zu sichern.

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

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Teilbereich N1 ist die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke in diesem Bereich sind bereits fast vollständig, im Vorgriff auf diesem Bebauungsplan, bebaut.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im Teilbereich N 2 liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren, und dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, Rechnung zu tragen. Aufgrund der Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke ist eine ausreichende bauliche Ausnutzung gewährleistet.

Die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft.

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

Für die neugeplanten Baugrundstücke ist die offene Bauweise, ohne Vorgabe einer einzuhaltenden Firstrichtung, festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung im Ortsbereich zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen.

Mit der damit verbundenen Möglichkeit, die Häuser als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, sind vielfältige Bauformen gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allein durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

4.1.4 Höhenstellung der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplangebiet ist die Höhenstellung der Gebäude im Bezug auf das bestehende Gelände durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Einbindung der Gebäude in die bestehende Landschaft.

4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung, dass Garagen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Einfahrtsseite grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen, wird Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garage geschaffen, damit das Fahrzeug zum Öffnen der Garagentore nicht auf der Fahrbahn stehen bleiben muß (Verkehrssicherheit). Gleichzeitig werden zusätzliche Stellplätze vor den Garagen ermöglicht.

4.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Straßen „Verlängerung Steinkreuzer Weg“ und „Verlängerung In der Seiters“ sowie die Planstraßen A, B, C und D ausgewiesen.

Im Bebauungsplangebiet ist die Möglichkeit zur Anbindung des Neubaugebietes an die „Fritz-Claus-Straße“ sowie an die Straßen „Steinkreuzer Weg“ und „In der Seiters“ gegeben.

Über diese Straßen wird das Neubaugebiet an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zur Situation des bestehenden Ortsnetzes ist auszuführen, dass die Querschnitte und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straßen völlig ausreicht, um den zusätzlichen, zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes aufzunehmen. Die prinzipielle Leistungsfähigkeit des Ortsnetzes wurde im Zuge der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau geprüft.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m für die Wohnsammelstraßen (Verlänge- rung Steinkreuzer Weg und Planstraße A) sowie von 5,00 m für die Wohnstraße (Verlängerung In der Seiters) ermöglichen den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit, da durch Anwendung des Mischprofil zusätzlich 1,5 m bzw. 2,5 m Gehweg als Überfahrbereich für den Begegnungsfall zur Verfügung stehen.

Die festgesetzten Verkehrsberuhigten Bereiche (Planstraße D und Planstraße B) die Schrittgeschwindigkeit voraussetzen, erlauben mit einem Gesamtstraßen- querschnitt von 4,5 m (Planstraße D) bzw. 6,5 (Planstraße B) den Begegnungsfall PKW/PKW. Sie sind in funktional und gestalterisch abgesetzter Form herzustellen.

Die Wendemöglichkeit bei Planstraße B ist ausreichend demissioniert.

Im Sinne eines dorfgerichten Ausbaus soll auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn erfolgen.

Für die Fußgänger stehen Fußwege zur Verfügung, die an die Geothestraße und an die Herderstraße anschließen.

Das bestehende Wirtschaftswegenetz wird in der derzeitigen Form aufgegriffen und um einen Ortsrandweg erweitert, der das Heranfahen an die angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Flächen ermöglicht. Der Ausbau soll eine möglichst geringen Versiegelungsgrad (z. Bsp. wassergebundene Decke) aufweisen.

4.1.7 Öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Spielplatz“ festgesetzt.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen zur Verringerung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswassern und zur Gewährleistung der Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen. In den entsprechend ausgewiesenen Grundstücksflächen oder auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Mulden oder Zisternen anzulegen.

Bäume sind sowohl wichtige Gestaltungsmittel, als auch aus ökologischer Sicht besonders wertvoll (Luft beim CO₂-Austausch, Erzeugung eines „Kleinklimas“ im Baugebiet - Beschattung- und dgl.).

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption. Die Pflanzung von Bäumen in öffentlichen Straßen und Plätzen ist daher rechtsverbindlich im Bebauungsplan gesichert.

Im Privatbereich werden für die Pflanzung von Bäumen Flächen ausgewiesen. Genaue Standorte und Arten erfolgen nach individueller Wahl gem. Artenliste.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigungen, Dachaufbauten und Kniestöcke sowie zur äußeren Gestaltung der Fassaden und Einfriedungen und zur Gestaltung unbebauten Flächen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes und zur Erhaltung eines im Zuge der Bebauung des Gebietes weitgehendst einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild erforderlich.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

Die nachrichtliche Übernahme betrifft die bereits erfolgte Bebauung im Teilgebiet N1 im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan.

4.4 Hinweise

Die Hinweise enthalten die Vorschlagslisten zur Gehölzbepflanzung. Ebenso wird auf die Behandlung von Oberflächenwasser und der Möglichkeiten zum Schutz gegen Vernässung hingewiesen.

Ein weiterer Hinweis betrifft die Verwendung von Baugrubenaushub.

5. Beteiligungen

5.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14. Dezember 1989 durchgeführt. Daran teilgenommen haben ca. 10 Personen.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in der Planung berücksichtigt.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. 4 Abs. 2 in der Offenlegung.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Wie unter Ziffer 3 Nrn. 1,2 und 3 beschrieben wird die Ortsgemeinde Eigentümerin sämtlicher von der Planung berührten Flurstücke.

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen „Steinkreuzer Weg“, „In der Seiters“ und über die Fritz-Claus-Straße erschlossen. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt über die Verlängerungen der Straßen „Steinkreuzer Weg“ und „In der Seiters“, sowie über die Planstraßen A, B, C und D.

Die Ergebnisse der Planungen für die Erschließung sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Erschließung des Teilgebietes N1 wurde 1992 begonnen und mit der Erschließung des Teilgebietes N2 wird 1999 begonnen.

7. Wesentliche Auswirkungen

7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits unter Ziffer 3 Nr. 5 beschrieben, sind aufgrund des Bebauungsplanes „Seiters 2. Abschnitt“ Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die wesentlichen Auswirkungen werden durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen und bauliche Anlagen entstehen. Die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen sind durch die, innerhalb des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie durch die auf den gemeindeeigenen Flächen durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich, vollständig ausgleichbar.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der gestiegenen Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

8. Planverwirklichung

Das Baugebiet wird in 2 Bauabschnitten verwirklicht. Im Teilgebiet N1 ist die Bebauung fast ausschließlich erfolgt. Die Bauvorhaben wurden im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigt.

9. Flächen und Wirtschaftlichkeitsangaben

	absolut	in %
Plangebietsgröße	5,13 ha	100 %
Davon:		
• WA-Fläche:	4,15 ha	ca. 80,9 %
Nettobaulandfläche N1	0,46 ha	ca. 9,00 %
Nettobaulandfläche N2	0,9 ha	ca. 17,5 %
nicht überbaubare Fläche -Gartenfläche-	2,79 ha	ca. 54,4 %
Anzahl der Baugrundstücke	58	
Durchschnittliche Größe der Baugrundstücke	716 m ²	
• Verkehrsflächen	0,88 ha	ca. 17,2 %
Davon:		
Wohnsammelstraßen und Wohnstraßen	0,83 ha	
Fußwege	0,03 ha	
Wirtschaftswege	0,02 ha	
• Grünflächen	0,1 ha	ca. 1,9 %
Davon:		
Ausgleichsflächen (Anpflanzen von Straßenbäumen)	0,03 ha	
Öffentliche Grünflächen (Speilplatz)	0,07 ha	

Die Summe aller öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes umfaßt ca. 0,98 ha, dies entspricht einem Anteil von 19,1 % bezogen auf den Gesamtgeltungsbe-
reich (Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes).

Bei einer Annahme von 1,5 Wohnungen pro Gebäude und Baugrundstück sowie einer Belegung von 3,0 Einwohner pro Wohnung, bietet das Baugebiet Wohnraum für ca. 261 Einwohner.

10. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Martinshöhe entstehen für die Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten und den Grunderwerbskosten - Kosten für :

- Straßenbau
- Straßenoberflächenentwässerung und Kanalisation
- Wasserversorgung
- Elektroversorgung und Beleuchtung
- Grünflächen und Begrünung

Es obliegt der Gemeinde, gemäß §§ 127 ff. BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwands und gemäß §§ 135 a ff. Kostenerstattungsbeträge zur Deckung des Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen zu erheben.

Für die Erschließung (Straßenbau) im Teilgebiet N1 wurden im Jahr 1993 Vorausleistungsbeiträge in Höhe von 80 % des voraussichtlichen Beitrages nach der Herstellungsvariante erhoben.

Die erforderlichen Mittel wurden bzw. werden je nach Umfang der Erschließungsabschnitte im Haushalt der Ortsgemeinde Martinshöhe bereitgestellt.

11. Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

11.1 Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung für die Dauer von einem Monat vom 20. April 1990 bis zum 21. Mai 1990 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau, Am Rathaus 2, Bauabteilung, Zimmer 23 während der Dienststunden zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus. Bedenken und Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung abgegeben werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. April 1990 gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 und 1 BauGB von der Offenlage des Bebauungsplangentwurfs in Kenntnis gesetzt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zu den Planabsichten gebeten. Zur Abgabe der Stellungnahme wurde ihnen eine angemessene Frist, bis zum 21. Mai 1990, zugebilligt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen von insgesamt 21 beteiligten Träger öffentlicher Belange 13 Stellungnahmen ein. Von diesen Stellungnahmen waren 6 ohne Bedenken und Anregungen. 5 Stellungnahmen gingen mit Anregungen und Hinweisen ein. 2 Träger öffentlicher Belange hatten Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (früher Wasserwirtschaftsamt) fanden mehrere Abstimmungsgespräche statt.

Zur den Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft bezüglich der Entwässerungskonzeption wird auf die Ausführung unter Ziffer 3 Nr. 6 verwiesen.

Die Auswirkungen, die auf das Plangebiet von der angrenzenden Altlastenfläche ausgehen können, wurde in der Zwischenzeit durch ein Gutachten untersucht.

Von der Pfalzwerke AG wurden Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung im Bereich der 20-kV-Freileitung vorgebracht. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Erdverkabelung dieser 20-kV-Freileitung Pos. 241-07, ist dem Belang der Pfalzwerke AG Rechnung getragen.

11.2 Bürger

Bedenken von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

12. Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

12.1 Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB lag der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung auf die Dauer von zwei Wochen und zwar in der Zeit vom 5. März 1999 bis zum 19. März 1999 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bruchmühlbach-Miesau, Am Rathaus 2 - Bauabteilung - Zimmer 15 während der Dienststunden zur Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus.

Anregungen konnten während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung zu den geänderten Teilen erklärt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Februar 1999 und 25. Februar 1999 gemäß §§ 3 Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten verkürzten Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes „Seiters 2. Abschnitt“ mit Begründung in Kenntnis gesetzt. Von 5 benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Stellungnahmen ohne Anregungen gingen von 1 beteiligten Träger öffentlicher Belange ein. Keine Anregungen jedoch Hinweise wurden von 4 der beteiligten Träger öffentlicher Belange abgegeben.

12.2 Bürger

Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

13. Anlagen

13.1 Anlage 1: Landespflegersicher Begleitplan zum Bebauungsplan

L.A.U.B.- Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbe-
wertung mbH
Kaiserslautern

13.2 Anlage 2: Baugrunduntersuchung und Geotechnischer Bericht

Geotechnisches Büro Peschla & Rochmes
Kaiserslautern

13.3 Anlage 3: Untersuchung evtl. vorhandener Gasemissionen

ARCADIS, ASAL Ingenieure GmbH
Kaiserslautern

Martinshöhe, den 17. 5. 99



[Handwritten Signature]
- Ortsbürgermeister -

Architektengemeinschaft
Teske Lebeck Sieber
Bruchmühlbach-Miesau

Bruchmühlbach-Miesau im April / Mai 1999

ANLAGE I ZUR BEGRÜNDUNG

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung des Landespflegerischen Begleitplanes (LB). (ökologische Wertigkeit gemäß LB = öW (LB))

- dabei wird für
- keine ökologische Wertigkeit der Grundwert „0“, bei geringer Aufwertung „0,1“
 - deutlich geminderte Wertigkeit der Grundwert „0,2“
 - durchschnittliche bzw. nutzungsbedingt geminderte Wertigkeit ein Grundwert von „0,3 bis 0,4“
 - durchschnittliche bis hohe Wertigkeit ein Grundwert von „0,5 bis 0,6“
 - hohe Wertigkeit ein Grundwert von „0,7 bis 0,8“ und
 - sehr hohe Wertigkeit ein Grundwert von „0,9 bis 1“ vergeben.

Biotoyp	Bewertung durch Ortsgemeinde für verschiedene Biotoypen	Grundwert 1	Grundwert 2
Versiegelte Flächen, teilversiegelte Flächen	-versiegelte Fläche Gebäude, Asphalt, Beton - wegen fehlender biologischer Funktionen	0	0
	-versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung oder baumüberstande versiegelte Fläche wegen geringer Aufwertung- wassergebundene Flächen, wasserdurchlässige Fahrwege	0,1	0,1
Begleitvegetation	Anpflanzung von Straßenbäumen	0,2	0,2
Landwirtschaft	- Acker	0,3	0,3
	- Intensivgrünland	0,4	0,4
	- Extensives Grünland	0,6	0,6
	- Erhaltung und Pflege extensiv genutzten Grünlandes und Erhaltung vorhandener Gehölze		0,8
Grünflächen	- Nutzgärten -struktureich-	0,4	0,4
	- Spielplatz	0,4	0,4

Grundwert 1= ökologischer Wertigkeit des Ausgangszustandes

Grundwert 2= ökologischer Wertigkeit des Zustandes des Untersuchungsgebietes, wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem anderen Biotoyp führen.

Eine solche Differenzierung zwischen dem Ausgangswert und dem Wert danach ist erforderlich, da die Entwicklung höherwertiger Biotoypen unterschiedlich lange Zeiträume erfordert. Es wird von einem Betrachtungszeitraum vom 30 Jahren ausgegangen. Dieser einer Menschengeneration entsprechenden Betrachtungszeitraum wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung generell als Zeitfaktor zugrundegelegt.