

Exposé

Wohnen in Hauptstuhl

Wohnen im Neubaugebiet "Am Kirchhof" in Hauptstuhl



Objekt-Nr. OM-257611

Wohnen

Verkauf: **172.500 €**

Ansprechpartner:
Reinhold Firus
Telefon: 06371 9809003

66851 Hauptstuhl
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Grundstücksfläche 533,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab sofort verfügbar!

Bei diesem Angebot handelt es sich um 5 verschiedene Bauplätze im ausgewiesenen Neubaugebiet "Am Kirchhof" in Hauptstuhl.

Der Angebotspreis in Höhe von 172.500 EUR bezieht sich auf den grün markierten Bauplatz mit der Flurstücksnummer 870/4 mit 533qm Grundstücksfläche inkl. sämtlicher Erschließungskosten.

66.625 EUR = Anteil Bauplatz

105.875 EUR = Anteil Erschließungskosten

Folgende Unterlagen können Sie sich am Ende der Anzeige downloaden:

- a) Verfügbarkeitsübersicht Baugrundstücke Stand 05.02.2024
- b) Bebauungsplan "Am Kirchhof"
- c) Bebauungsplan "Am Kirchhof" (Textliche Festsetzungen)
- d) Bebauungsplan "Am Kirchhof" (Begründung)

Bis zum 31.05.2024 besteht die Möglichkeit den Bauplatz "unerschlossen" zu erwerben und die Erschließungskosten nach dem Grundstückskauf selbst zu begleichen. Dadurch spart man sich die 5% Grunderwerbsteuer auf den Anteil der Erschließungskosten.

Für alle weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

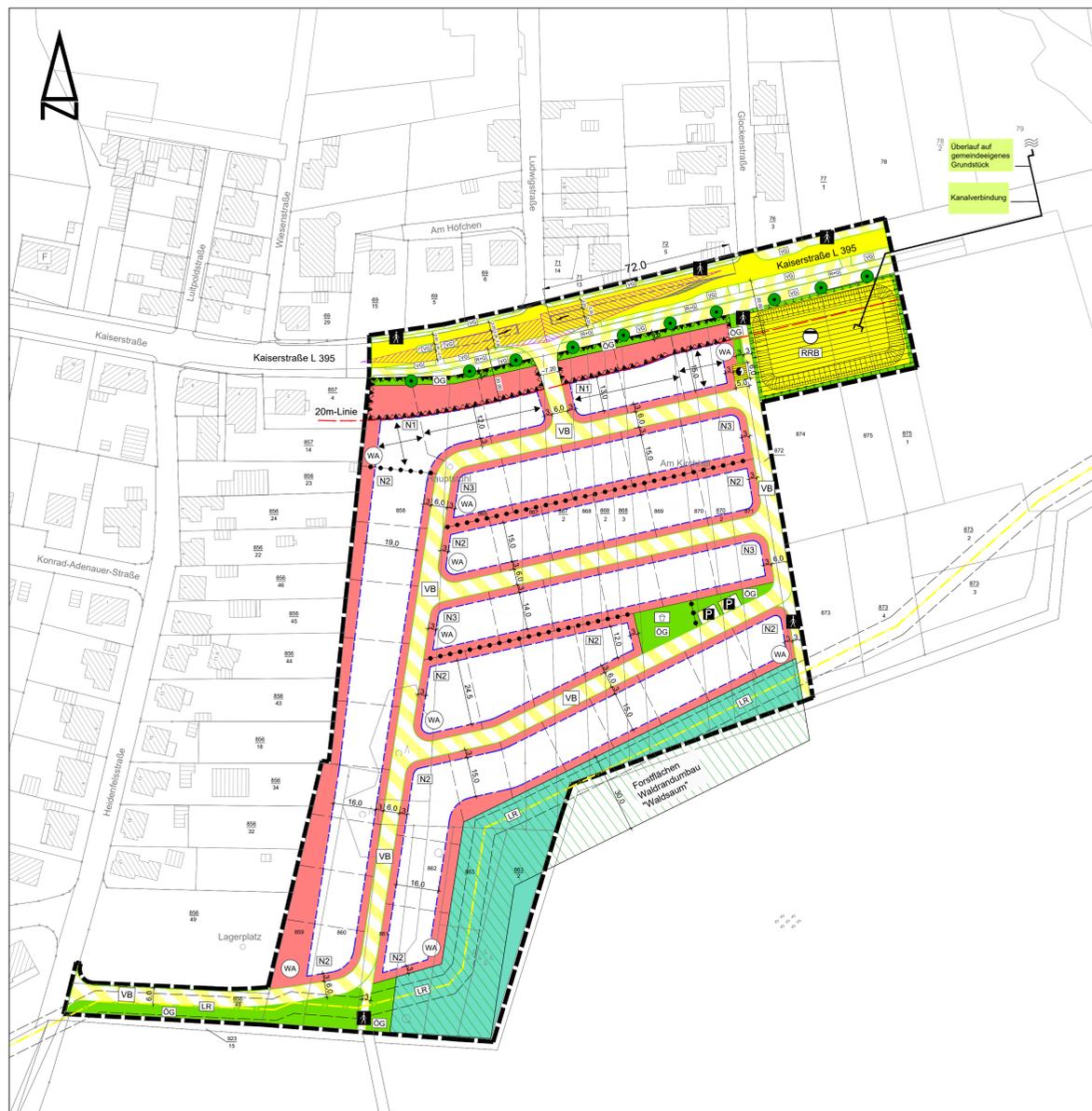
Exposé - Galerie



Neubaugebiet "Am Kirchhof"

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan "Am Kirchhof"
2. Bebauungsplan "Am Kirchhof"
3. Bebauungsplan "Am Kirchhof"
4. Verfügbarkeitsübersicht



N1		N2		N3	
WA	II	WA	II	WA	II
TH max. = 7,0m FH max. = 10,0m		TH max. = 7,0m FH max. = 10,0m WH max. = 8,5m		TH max. = 7,0m FH max. = 10,0m WH max. = 8,5m	
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
SD/WD/ZD 25° - 45°		SD/WD/PD/FD/ZD 0° - 45°		SD/WD/PD/FD/ZD 0° - 45°	

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigecke der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, gemessen im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Für die Festsetzungen der Traufhöhen gilt, dass die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudesseite die festgesetzte Höhe nicht überschreiten darf.

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz

A) Erweiterte Geltungsbereiche E 1 bis E3 (Maßnahmen des Fachbeitrag Naturschutz)

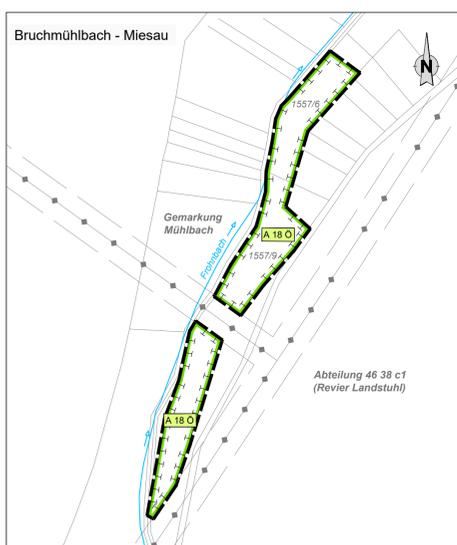
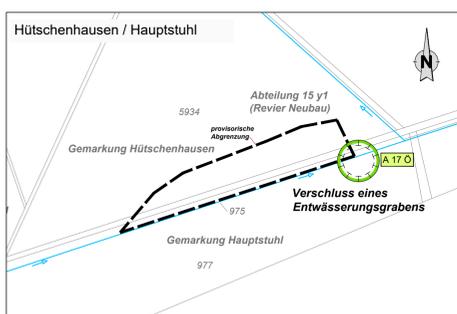
E 1: (Fl.-St.Nr. 88) / E 2: (Fl.-St.Nr. 85 und 85/2)



E 3: (Fl.-St.Nr. 150 und 150/2)



B) Übersicht externe Ausgleichsflächen (Sicherung über städtebaulichen Vertrag mit Forst)



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 08.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandsriess Rhld.-Pf.), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- DIN 45 691 Geräuschkontingierung in der Bauleitplanung Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- BImSchV - Sportanlagenlärmverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- VDI Richtlinie 2719 Schallschuldung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen vom 06.11.2003

ZEICHENERKLÄRUNG (LEGENDE)

- 1.0 FESTSETZUNGEN**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**
- Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 0,8
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Dezimalzahl; z. B. 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse
 - II als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II
 - als Höchstmaß zwingend, römische Ziffer; z. B. II
 - Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt
 - Siehe Festsetzungen zur Nutzungsschablone, Planleit- und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- 1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**
- Vermaßung, z. B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter
 - Nutzungsschablone lfd.-Nr. mit Angabe von:
 - Gebietsart
 - Zahl der Vollgeschosse, Trauf-/ Firsthöhe
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachneigung / Dachform
 - Waldsaum (Umbau Waldrand gemäß städtebaulichem Vertrag mit Forst)
- 4.0 BESTAND**
- Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Bestehende sonstige bauliche Anlagen
- 5.0 HINWEISE**
- Vorschlag Grundstücksstellung

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsgrün
 - Rad- / Gehweg
 - Fußweg
 - Öffentliche Parkflächen

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
 - öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld

1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
 - Erhaltung: Bäume

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Zweckbestimmung:
 - Abwasser
 - Elektrizität / Trafostation
 - Regenrückhaltebecken

2.0 Sonstige Planzeichen

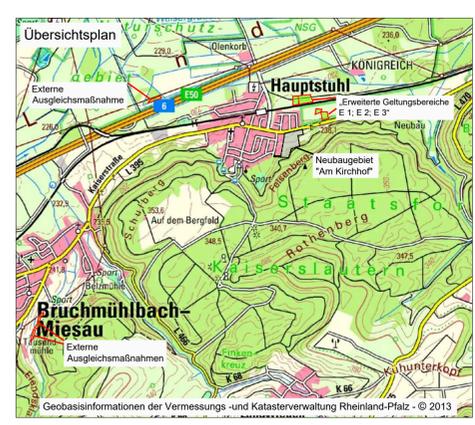
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- E 1 bis E 3 Erweiterte Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A 15 O Grünordnerische Ausgleichsmaßnahme mit Nummer (z. B. A 15 O) (gemäß Maßnahmenplan des Fachbeitrag Naturschutz)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, wie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Firsttrichtung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.02.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	26.02.2020
3. Beteiligung der Bürger (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom: 05.03.2020 bis: 09.04.2020 und 07.05.2020 bis 10.06.2020
4. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom: 04.03.2020
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20.07.2020
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20.07.2020
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.11.2020
8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2020 mit Schreiben vom: und 16.12.2020
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 26.11.2020 bis: 31.01.2021
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen	26.04.2021
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.05.2021
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Hauptstuhl als Satzung beschlossen	26.04.2021
13. Ausfertigungsvermerk: Hauptstuhl, den	Ortsbürgermeister Gerald Bosch
14. Öffentliche Bekanntmachung: Landstuhl, den	1. Beigeordneter Uwe Unold

Die beigefügten textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieses Bebauungsplans

ORTSGEMEINDE HAUPTSTUHL Bebauungsplan "Am Kirchhof"



Der Bauherr:	Ortsgemeinde Hauptstuhl																				
Projekt:	Bebauungsplan "Am Kirchhof"																				
Teil:	Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB																				
Der Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. H.W. Schulz	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ziehen</th> <th>Datum</th> <th>geändert</th> <th>Hilfsstab</th> <th>Beilage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td>hws</td> <td>08.06.2021</td> <td>1:1000</td> <td>Blattgröße</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td>Ma</td> <td>08.06.2021</td> <td></td> <td>Blatt Nr.</td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Ziehen	Datum	geändert	Hilfsstab	Beilage	bearbeitet	hws	08.06.2021	1:1000	Blattgröße	gezeichnet	Ma	08.06.2021		Blatt Nr.	geprüft				
Ziehen	Datum	geändert	Hilfsstab	Beilage																	
bearbeitet	hws	08.06.2021	1:1000	Blattgröße																	
gezeichnet	Ma	08.06.2021		Blatt Nr.																	
geprüft																					
Koordinatensystem: UTM Zone 32 / DHDN92	Kartengrundlage																				

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

OG Hauptstuhl; Bebauungsplan „Am Kirchhof“
Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen**
Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird im gesamten Geltungsbereich gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind, ausgenommen Praxen und Therapieräume, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 50 von Hundert beschränkt.

Die die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschoss** wird gemäß § 16 BauNVO im Geltungsbereich mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für den mit **N 1** bezeichneten Bereich wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind.

2.2.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden im Plangebiet maximale Trauf- und Firsthöhen sowie in den mit **N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereichen auch maximale **Wandhöhen (WH)** festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind **Traufhöhen bis maximal 7,0 m** und **Firsthöhen bis maximal 10,0 m** zulässig.

In den mit **N 2** und **N 3** bezeichneten Bereichen wird für die sich bei der Ausbildung von Pultdächern ergebende maximal zulässige **Wandhöhe mit max. 8,5 m** festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe ebenfalls nicht überschreiten.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

3.1 BAUWEISE

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In den mit **N 1** und **N 2** bezeichneten Bereichen sind nur Einzelhäuser und in dem mit **N 3** bezeichneten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.3 NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind sie jedoch nicht zulässig.

Gemäß § 14 Abs 1 Satz 3 wird die Anzahl der untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach Absatz 1 auf maximal 1 Nebenanlage beschränkt; die Größe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem jeweiligen Landesrecht.

Darüber hinaus sind bei einer Bebauung ohne Unterkellerung Kellerersatzräume mit einer max. Grundfläche von 12 m² zulässig, sofern sie eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude oder Garage/Carport bilden.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig sind diese jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsstraße ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.

6. FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen heranzuziehen.

Garagen sind auf den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten, nichtüberbaubaren Flächen unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.

7. MASSNAHMEN DER REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainspalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Regenwasserrückhaltung

Das erforderliche Rückhaltevolumen zur Erfüllung des Ausgleichs der Wasserführung wird dezentral auf den privaten Grundstücken sowie zentral im öffentlichen Bereich bereitgestellt.

Dezentrale Rückhaltung

Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen.

Zentrale Rückhaltung

OG Hauptstuhl; Bebauungsplan „Am Kirchhof“
Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Zur zentralen Rückhaltung und Versickerung ist für das anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche sowie das zusätzlich zu den dezentralen Rückhaltevolumina erforderliche Restvolumen für die Versiegelungen auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

8. LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

1.1 Entsprechend der Maßnahme **V 2 Ö/P** ist die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen (z.B. LED-Lampen mit geeignetem Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) für Straßen- und Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet vorzunehmen. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

1.2 Auf den privaten Grundstücksflächen (**Maßnahme M 3 Ö/P**), im Bereich der öffentlichen Stellplatzfläche und der Fußwege, sind bei der Neuanlage von Zufahrten, Wegen, Park- und Abstellplätzen die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. vorzusehen.

1.3 Die geplanten Niederschlagswasser-Rückhalteflächen im Nordosten des Plangebietes (Maßnahme) **M 12 Ö** sind naturnah auszubilden. Folgendes ist bei der Anlage der Retentionsanlagen zu beachten:

- Ausbildung in Erdbauweise,
- Anlage von wechselnden Böschungsneigungen,
- strukturreiche Beckensohle mit Standorten unterschiedlicher Feuchtestufen,
- keine Abdeckung der Sohle und der Böschungen mit Oberboden; Entwicklung durch Sukzession.

Die Böschungsflächen sowie die nicht als Rückhaltefläche genutzten Freiflächen sind mit einer krautreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuter) einzusäen und nachfolgend extensiv zu pflegen.

Auf der Fläche der geplanten Retentionsanlage sind Strauchhecken oder -gruppen aus standortgerechten und gebietsheimischen Arten anzulegen. Die so zu bepflanzende Fläche soll, soweit bautechnisch möglich, mind. 10 % der Gesamtfläche der Retentionsanlage betragen.

Die Räumung des Beckens sowie weitere Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Pflanzstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Die konkrete Ausarbeitung der Pflanzstandorte ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu definieren.

1.4 Auf der Parzelle 88 (Gemarkung Hauptstuhl) (Maßnahme) **A 13 Ö** ist eine ackerbaulich genutzte Fläche zu extensiv genutzter Wiesenfläche zu entwickeln.

Die Fläche ist mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil) und zertifizierten Regio-Saatgutmischung im Herbst anzusäen und in der Folge extensiv zu bewirtschaften. Entlang der nördlichen und östlichen Grenzen sind Altgrasstreifen in einer Breite von mind. 3 m durch Aussparung von der Mahd zu entwickeln.

Im gesamten Bereich der Grünfläche sind zur Etablierung von Vegetationsbeständen frischer bis feuchter Standorte mind. 4 Senken oder Blänken mit je einer Mindestgröße von ca. 150 m² herzustellen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Pflegehinweise:

Alternierende Mahd der Altgrasstreifen alle 2 Jahre

1.5 Auf den Parzellen 85 und 85/2, Gemarkung Hauptstuhl, (Maßnahme) **A 14 Ö** ist eine Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu einer extensiv gepflegten und blütenreichen Blühfläche vorzunehmen.

Die Umwandlung erfolgt durch eine entsprechende Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten, mehrjährigen, wildblumenreichen und standortgerechten Regio-Saatgutmischung.

Pflegehinweise:

1/3 der Fläche ist zum Erhalt des Blütenreichtums alle 5 bis 10 Jahre neueinzusäen

Pflege der Blühfläche nur nach Bedarf (z.B. bei starker Verkrautung) und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

1.6 Auf der Parzelle 150, Gemarkung Hauptstuhl, (Maßnahme **A 15 Ö**) ist eine extensive Nutzung der vorhandenen, mäßig intensiv genutzten Wiesenfläche mit Entwicklung zu einer arten- und blütenpflanzenreichen Wiese vorzusehen. Entlang der östlichen Grenze sowie entlang der Gehölzbestände im Süden sind in einer Breite von ca. 3 m Altgrasstreifen durch Aussparung von der regelmäßigen Mahd zu entwickeln.

Die Umwandlung erfolgt durch eine entsprechende umbruchlose Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten, standortgerechten und kräutereichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung.

Im gesamten Bereich der Grünfläche sind zur Etablierung von Vegetationsbeständen frischer bis feuchter Standorte mind. 4 Senken oder Blänken mit je einer Mindestgröße von ca. 500 m² herzustellen.

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Pflegehinweise:

Alternierende Mahd der Altgrasstreifen alle 2 Jahre.

1.7 Auf der Parzelle 150/2, Gemarkung Hauptstuhl, (Maßnahme **A 16 Ö**) ist eine extensive Nutzung der vorhandenen ruderalisierten Pferdekoppel mit Entwicklung zu einer arten- und blütenpflanzenreichen Wiese vorzusehen. Entlang der Gehölzränder sind in einer Breite von ca. 3 m Altgrasstreifen durch Aussparung von der regelmäßigen Mahd zu entwickeln.

Die Umwandlung erfolgt durch eine entsprechende Ansaat der Fläche mittels einer zertifizierten und kräutereichen (mind. 30 % Kräuteranteil) Regio-Saatgutmischung.

Der vorhandene Schuppen ist zu entfernen.

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Pflegehinweise:

Alternierende Mahd der Altgrasstreifen alle 2 Jahre.

1.8 Im Bereich der Abteilung 15 1y Olenkorb, Revier Neubau, Gemarkung Hütschenhausen, (Maßnahme **A 17 Ö**) ist die vorliegende Moorfläche durch das Verschließen eines Entwässerungsgrabens zu regenerieren. Hierdurch ist eine Anhebung der Bodenwasserstände zu erreichen, die auch zu einer höheren Bodenfeuchte auf der Fläche führt.

1.9 Der Fichtenbestand im Bachtal des Frohbachs in der Abteilung 46 38 c1 Tausendmühlhang, Revier Landstuhl, Gemarkung Mühlbach, (Maßnahme **A 18 Ö**) ist zu entfernen und durch Anpflanzungsmaßnahmen zu einem naturnahen und standortgerechten Laubbaumbestand zu entwickeln. Von der anfallenden Stammholzmenge sind 8 % davon auf der Fläche als liegendes Totholz und 2 % als stehendes Totholz (Höhe über 2 m) zu verbleiben. Die freigestellte Fläche ist nachfolgend mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäumen zu bepflanzen wie z.B. Erle, Bergahorn oder Salweide. Die naturnahe Fließdynamik des Bachs und die Entwicklung naturnaher Ufergehölze sind anzustreben.

1.10 Flächen für Wald

Für die im Bebauungsplan am südlichen Plangebietsrand festgesetzten Flächen für Wald sowie die außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Flächen des Forstes sind auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages zwischen Erschließungsträgerin und Forst zu einem Waldsaum umzubauen.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die im Planteil mit ÖG 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Maßnahme **M 4 Ö**) mit einer Breite von ca. 3 m ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume mit einer zweireihigen Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise blütenreiche Arten auszuwählen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer kräuterreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem extensiv gepflegten Gräser- und Krautsaum zu entwickeln.
- 2.2 Die im Planteil mit ÖG 2 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Maßnahme **M 5 Ö**) ist als Blumenschotterrasen anzulegen. Die Fläche ist mit einer wildpflanzenreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Eine Pflege ist nur bei Bedarf (z.B. bei starker Verkräutung) notwendig. Eine regelmäßige Pflege der Fläche ist nicht zulässig.
- 2.3 Die im Planteil mit ÖG 3 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Maßnahme **M 6 Ö**) ist mit einer blütenpflanzenreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Die Pflege erfolgt mittels einer einschürigen Mahd im Herbst mit Abräumen des Mahdgutes. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist entlang der südlich angrenzende Planstraße mit Findlingen oder Mauersteine aus Naturstein oder Gabionen abzugrenzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind gem. Plandarstellung drei kleinkronige Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen.
- 2.4 Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Maßnahme) **M 7 P** sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, etc.) sind bis zu einem Viertel der jeweiligen Vegetationsfläche zulässig. Eine reine Gestaltung mit mineralischem Substrat (sog. Stein-, Schotter- bzw. Kiesgärten) der gärtnerisch anzulegenden Vorgartenflächen ist nicht zulässig.

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. Im Bereich des Wohngebietes N 1 ist die Strauchbepflanzung vorzugsweise entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Plandarstellung (Maßnahmenplan des FBN) vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

- 2.5** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist naturnah unter Verwendung gebietsheimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Auf dem Kinderspielplatz sind ein Obstbaum-Hochstamm und zwei kleinkronige Obstbaum- oder Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Mindestens 10 % der Gesamtfläche des Kinderspielplatzes ist mit Einzelsträuchern, Strauchgruppen oder -reihen zu begrünen. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

Die übrigen nicht durch Spielelemente oder ähnliches beanspruchten Flächen sind mit einer krautreichen und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Diese mit **M 8 Ö** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensraumstrukturen sowie einer ortsbildverträglichen Gestaltung des Neubaugebietes.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1** Der gem. Plandarstellung (Maßnahmenplan des FBN) gekennzeichnete Baumbestand (Maßnahme **S 9 Ö**) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten ist der Gehölzbestand gem. DIN 18 920 zu schützen. Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

4. Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen in den öffentlichen Grünflächen ist gebietsheimisches (zertifiziertes Regio-Saatgut) und standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden.

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

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

Pflanzabstände

OG Hauptstuhl; Bebauungsplan „Am Kirchhof“
Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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

Zeitpunkt der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet sollten spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umgesetzt worden sein.

Hinweis zur Pflege von Gehölzstrukturen

Sämtliche Gehölzformationen aus Straucharten außerhalb von Gartenflächen sollten alle 10 bis 25 Jahre durch Stockhieb abschnittsweise verjüngt werden. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

5. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie der externen Ausgleichsflächen wird als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den auf den öffentlichen Erschließungsflächen zu 27,6 % sowie dem Allgemeinen Wohngebiet zu 72,4 % zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Erdgeschoßzone für die der Kaiserstraße direkt zugeordneten Gebäude ist die Errichtung einer Schallschutzwand innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (südlicher Rand) zur Kaiserstraße hin mit einer Höhe von 3,0 vorzunehmen.

Die betroffenen Flächen sind im B-Plan entsprechend zu gekennzeichnet (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG).

Darüber hinaus sind zum Schutz der höher liegenden Nutzräume passiv Maßnahmen wie folgt festgesetzt:

SCHALLDÄMM-MASSE FÜR AUSSENBAUTEILE

Festsetzungsvorschlag passiver Schallschutz:

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 88 und § 52 LBAUO i. v. m. § 9 ABS. 4 BAUGB)**

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. DACHGAUBEN / ZWERCHHÄUSER

Die Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen als Einzelgauben 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die 2/3 der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben und zum Ortgang wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

Kunststoffverkleidungen Folienbahnen und Sichtschutzplatten aus Kunststoffen sind für die Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege unzulässig.

4. STÜTZMAUERN

Stützmauern zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei Grundstücksterrassierungen haben Stützmauern einen Abstand von 5,0 m zueinander einzuhalten.

Stützmauern sind als Sichtmauerwerk, Sichtbetonkonstruktion oder Trockensteinmauern zur errichten, zulässig sind auch Gabionen und kleinteilige Werksteinformate.

5. FASSADEN

Für die Außenwände sind natürliche und natürlich wirkende Materialien zulässig; glasierte und stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bei Geländeveränderungen in Form von Grundstücksterrassierung und Grundstücksmodellierungen sind Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

7. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND FUSSWEGE

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

B 1 ALLGEMEINE HINWEISE

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen
- 1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
- 1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.7 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.8 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- 1.9 Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (wie z. B. Erschließungsmaßnahmen oder das geplante Regenrückhaltebecken) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Pfalzwerke Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Pfalzwerke Netz AG.

B 2 HINWEISE ZU ARCHÄOLOGISCHEN KULTURDENKMÄLERN

- 2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

- 2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) 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.
- 2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.
- 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 HINWEISE ZU ABFALLBESEITIGUNG

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

B 4 HINWEISE ZUR ENTWÄSSERUNG

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.4 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.

- 4.5 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Landstuhl abzustimmen.

B 5 LANDESPFLEGERISCHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN; PFLANZENLISTE

(Maßnahmen gemäß Maßnahmenplan zum Fachbeitrag Naturschutz)

Artenschutzrechtliche Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 39 und § 44 ff. BNatSchG

- 5.1 Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

Diese mit **V 1 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

- 5.2 Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18 915 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. Der Oberboden ist bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zu lagern und möglichst im Plangebiet wieder zu verwenden. Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens.

Hinweise zum Baumschutz

- 5.3 Die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

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

- 5.4 Die auf den Parzellen 88, 150 und 150/2 (Gemarkung Hauptstuhl) zu etablierenden Wiesenflächen sind folgendermaßen zu pflegen:

- zweischürige Mahd der Wiesenflächen unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,

OG Hauptstuhl; Bebauungsplan „Am Kirchhof“
Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

- Abtransport des Mahdgutes, möglichst nach dem Abtrocknen,
 - Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- 5.5** Gartengrundstücke sind zur Förderung der Artenvielfalt möglichst naturnah anzulegen. Dabei sind folgende Leitsätze bei der Gartengestaltung zu berücksichtigen:
- Anlage von extensiv genutzten Grünflächen wie Wildblumenwiese bzw. -rasen,
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern,
 - Verwendung naturnahe Materialien,
 - Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
 - Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartieren für Fledermäuse.
- 5.6** Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist erwünscht und zu empfehlen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.
- 5.7** Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination – zu verwenden. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sollten vermieden werden.
- Stellplätze für Müll und Ähnliches sind z. B. durch Pergolen, Palisaden oder Mauern aus naturnahen Materialien gegen Sicht abzuschirmen.
- 5.8** Bei Rodungen von Waldflächen im Rahmen von forstwirtschaftlichen Maßnahmen im Süden des Plangebietes sind zur Anreicherung der Strukturvielfalt einzelne Baumstämme mit einer Höhe von über 3 m als stehendes Totholz im Bestand zu belassen.
- 5.9** Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 25° wird eine Dachbegrünung empfohlen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- Die Dachbegrünung ist in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Photovoltaik vorzusehen. Es sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.
- Diese mit **M 7 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Rückhaltung sowie Verdunstung des anfallenden Regenwassers und der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen.

- 5.10** Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur und bei fenster- und öffnungslosen Fassaden von mehr als 10 m² Fläche wird empfohlen, vor allem die westlich, südlich und östlich ausgerichteten Außenwände von Gebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Pflanzbeete müssen mind. 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1,0 m³ betragen.

Diese mit **M 8 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen, Erhöhung der Biotopstruktur, Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas und der Einbindung von Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld.

- 5.11** Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarbene eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

Diese mit **M 9 P** gekennzeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Gestaltung von technisch konstruktiven Bauelementen.

5.12 Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden.

Anhang Pflanzenliste Gehölze:

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

A - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

<i>Acer campestre</i> i. V. Sorten	-	Kegel-Feldahorn
<i>Acer plat.</i> 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
<i>Acer plat.</i> 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
<i>Acer. plat</i> 'Globosum'	-	Kugelahorn
<i>Carpinus bet.</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus</i> 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Alte regionale Obstsorten

Apfelsorten	-	Danziger Kantapfel
	-	Graue Herbstrenette
	-	Ontario
Birnensorten	-	Conference (Konferenz Birne)
	-	Alexander Lucas

Mispel

Neue Obstsorten

Apfelsorten	-	Topaz
Birnensorten	-	Williams Christ
		Harrow Sweet
Quittensorten	-	'Cydonia robusta'
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> 'Compacta'	-	Kugelzwerg-Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	-	Wildrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

bodendeckende Sträucher / Stauden

<i>Euonymus fortunei</i>	-	Kriechspindel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	-	Storchschnabel
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	-	Lavendel
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	Fünffingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	-	bodendeckende Rose
<i>Vinca minor</i>	-	Immergrün

Kletterpflanzen

○

Selbstklimmer:

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>		
<i>Veitchii</i>	-	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu

○ Gerüstkletterpflanzen:

<i>Clematis Hybr.</i>	-	Waldrebe
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Lonicera heckrottii</i>	-	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

Stauden für Mauern

○ Sonnige Standorte

<i>Dianthus cathusianorum</i>	-	Kartäusernelke
<i>Euphorbia spec.</i>	-	Wolfsmilch-Arten
<i>Saxifraga spec.</i>	-	Steinbrech-Arten
<i>Sedum spec.</i>	-	Wildarten des Mauerpfeffers
<i>Sempervivum spec.</i>	-	Hauswurz-Arten

○ Halbschattige bis schattige Standorte

<i>Asplenium ruta-muraria</i>	-	Mauer-Streifenfarn
<i>Cymbalaria muralis</i>	-	Zimbelkraut
<i>Sedum spec.</i>	-	Mauerpfeffer-Arten
z.B. <i>Sedum spurium</i>		

B – Gehölze für öffentliche Grünflächen

Baumarten II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	-	Rotahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Obst

OG Hauptstuhl; Bebauungsplan „Am Kirchhof“
Textliche Festsetzungen Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

<i>Malus trilobata</i>	-	Dreilappiger Apfel
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	-	Stadtbirne

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix div. spec.</i>	-	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

B 6 SCHUTZ VOR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND KOORDINATION VON ERSCHLIESSUNGS- UND BAUMASSNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich ober – und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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

Aufgestellt:

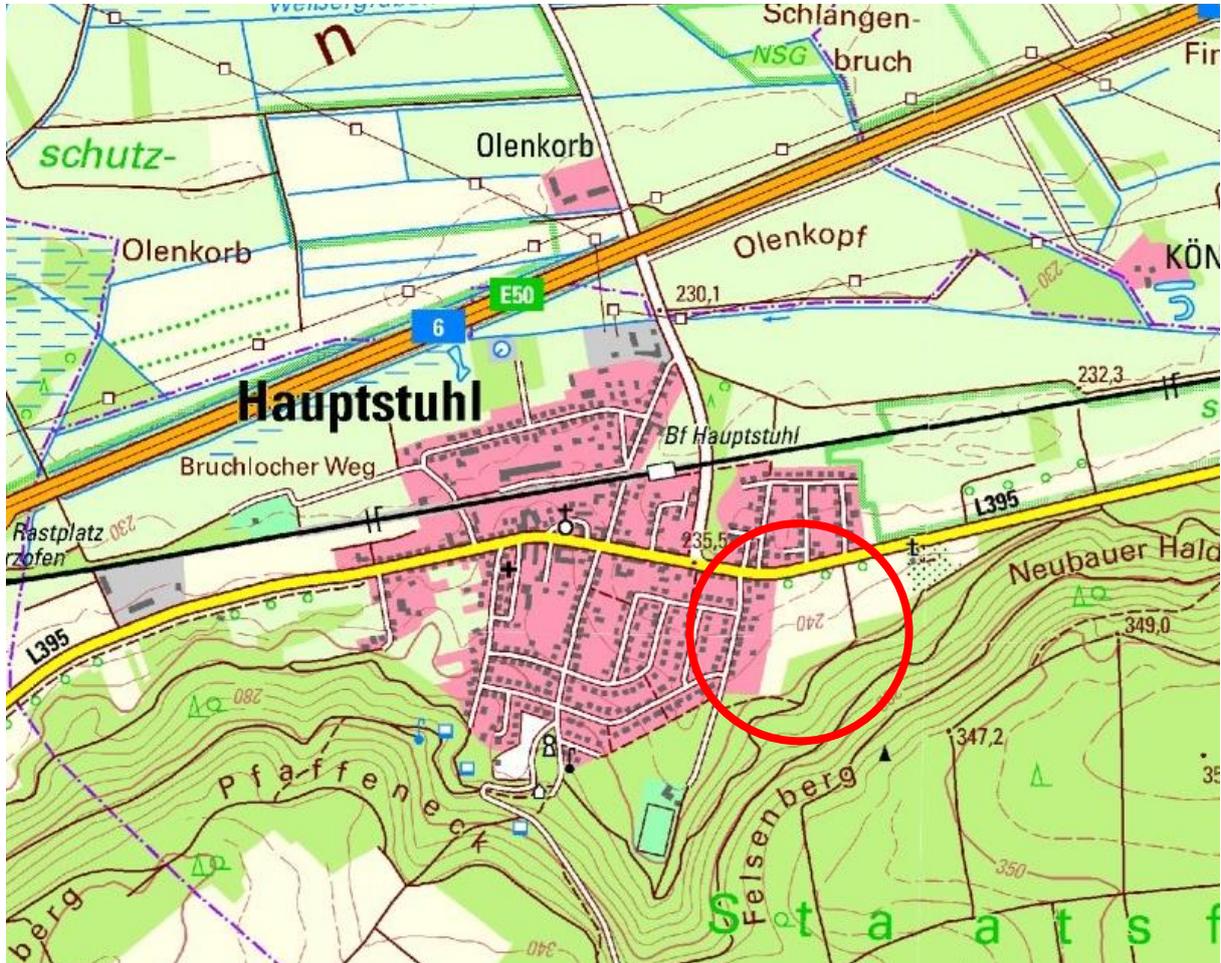
Kaiserslautern den 03.03.2020

Überarbeitet: 05.11.2020
08.06.2021

Ortsgemeinde Hauptstuhl

Bebauungsplan

„Am Kirchhof“



Begründung

08.06.2021

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

WVE
GmbH
Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Geltungsbereich.....	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss	6
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
2.2.	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	7
2.3.	Flächennutzungsplanung.....	8
3.	Planungserfordernis.....	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2.	Planungsanlass	9
3.3.	Planungsgrundsätze	9
4.	Angaben zum Plangebiet.....	9
4.1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
4.2.	Bestandssituation	10
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	14
4.2.6	Immissionsvorbelastung	14
4.2.7	Bodentragfähigkeit.....	16
5.	Planinhalt.....	16
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden.....	19
6.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	19
6.2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19
7.	Auslegung.....	20
7.1.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	20
7.2.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
8.	Abwägung.....	21
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
9.2.	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	22
10.	Flächenbilanz	23
11.	Realisierung	23
12.	Kosten und Refinanzierung	23

Anhänge:

- Anhang 1: Umweltbericht (Textteil und 3 Pläne)
- Anhang 2: SU Lärm; Schalltechnischer Untersuchungsbericht
- Anhang 3: Bodengutachten, geotechnischer und abfalltechnischer Bericht
- Anhang 4: Tischvorlage Abwägung TöB und Bürger (§§ 3/1 und 4/1 BauGB)
- Anhang 5: Tischvorlage Abwägung TöB und Bürger (§§ 3/2 und 4/2 BauGB)
- Anhang 6: Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a BauGB)
- Anhang 7: Stellungnahmen WVE / LF-Plan vom 02.09.2021 zum Widerspruch BUND vom 09.08.2021

1. Allgemeines

Um die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken, beabsichtigt die Ortsgemeinde Hauptstuhl die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 4,07 ha. Das Gebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde im Bereich zwischen der Ortslage und dem Friedhof.

Im Süden des Plangebietes grenzen Flächen für Wald an den Geltungsbereich des Plangebietes an.

Der Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung, geschaffen werden.

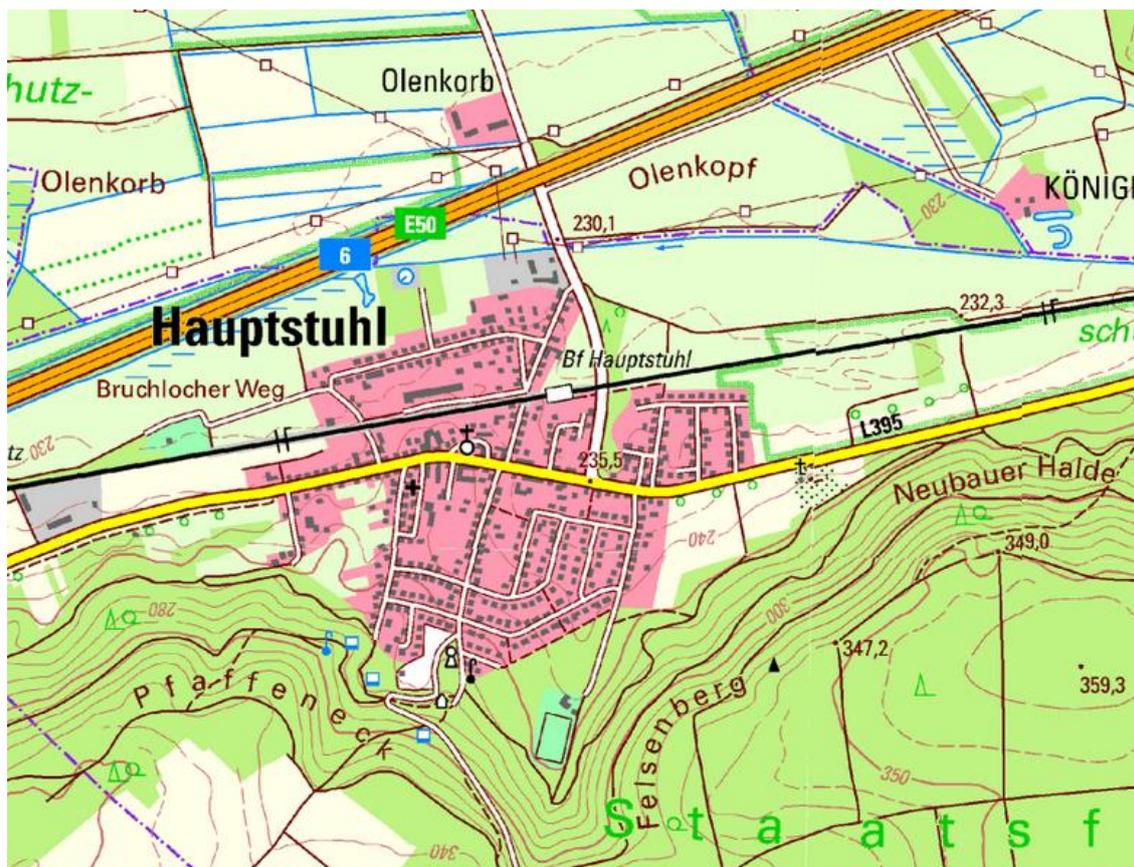


Abb1 :Übersichtslageplan; Auszug aus Topographischer Karte

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert. Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen entnehmen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke mit den FlSt-Nrn.: 856/48; 858; 859, 860; 861; 862; 863; 863/2; 865; 867; 867/2; 868; 868/2, 868/3; 869; 870; 870/2; 871; 872; und 874, 875, 875/1 teilweise sowie Teilflächen der Kaiserstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.



Abbildung 2 :
Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsvorschlag

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 02.02.2020 vom Rat der Ortsgemeinde Hauptstuhl beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Außerdem ist Ramstein-Miesenbach ein mit der Stadt Landstuhl kooperierendes Mittelzentrum westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

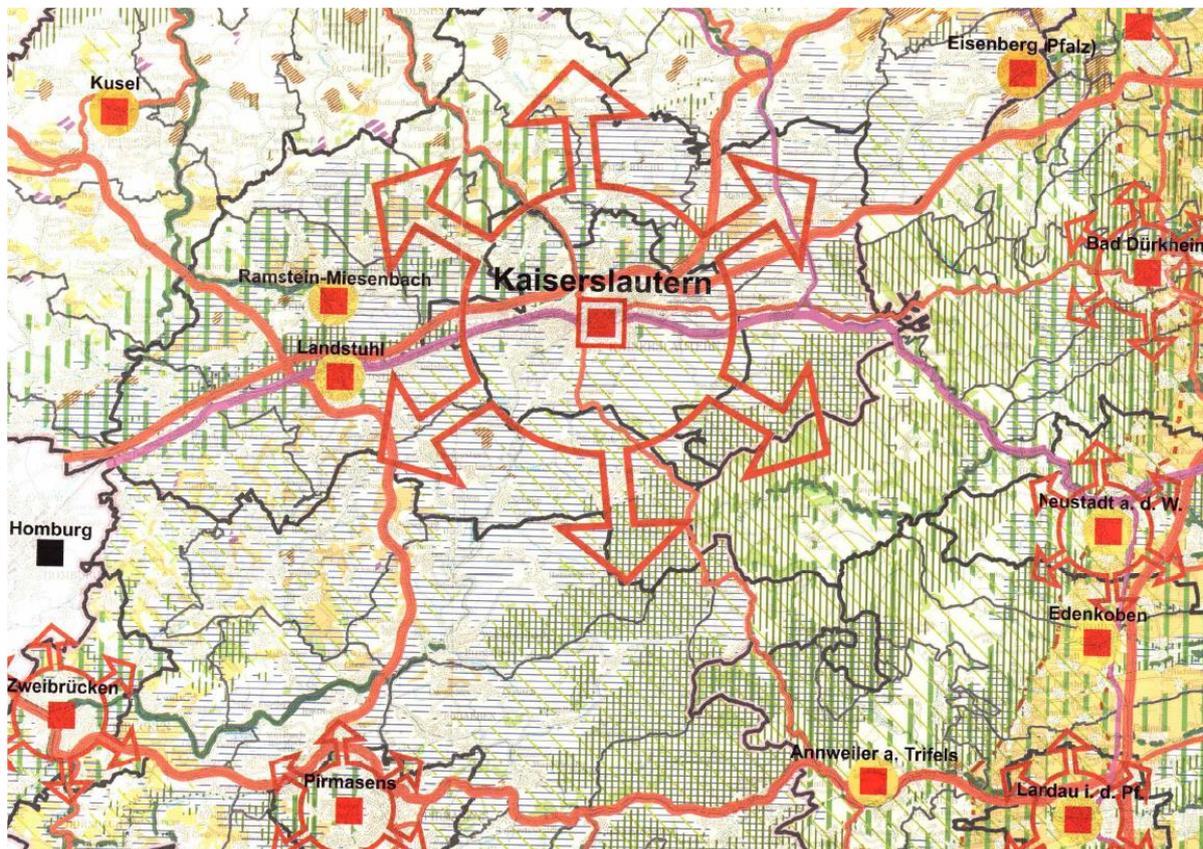


Abbildung 3 :
Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl liegt westlich der Stadt Landstuhl. Der Stadt Landstuhl wird nach dem Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Im ROP IV sind Flächen westlich des Plangebietes als ‚regionaler Grünzug‘ (Z19) dargestellt (siehe Abbildung 4).

Gemäß den Darstellungen im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz wird das überplante Gebiet als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen.

Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich im ausgewiesenen Siedlungsbereich befindet. Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

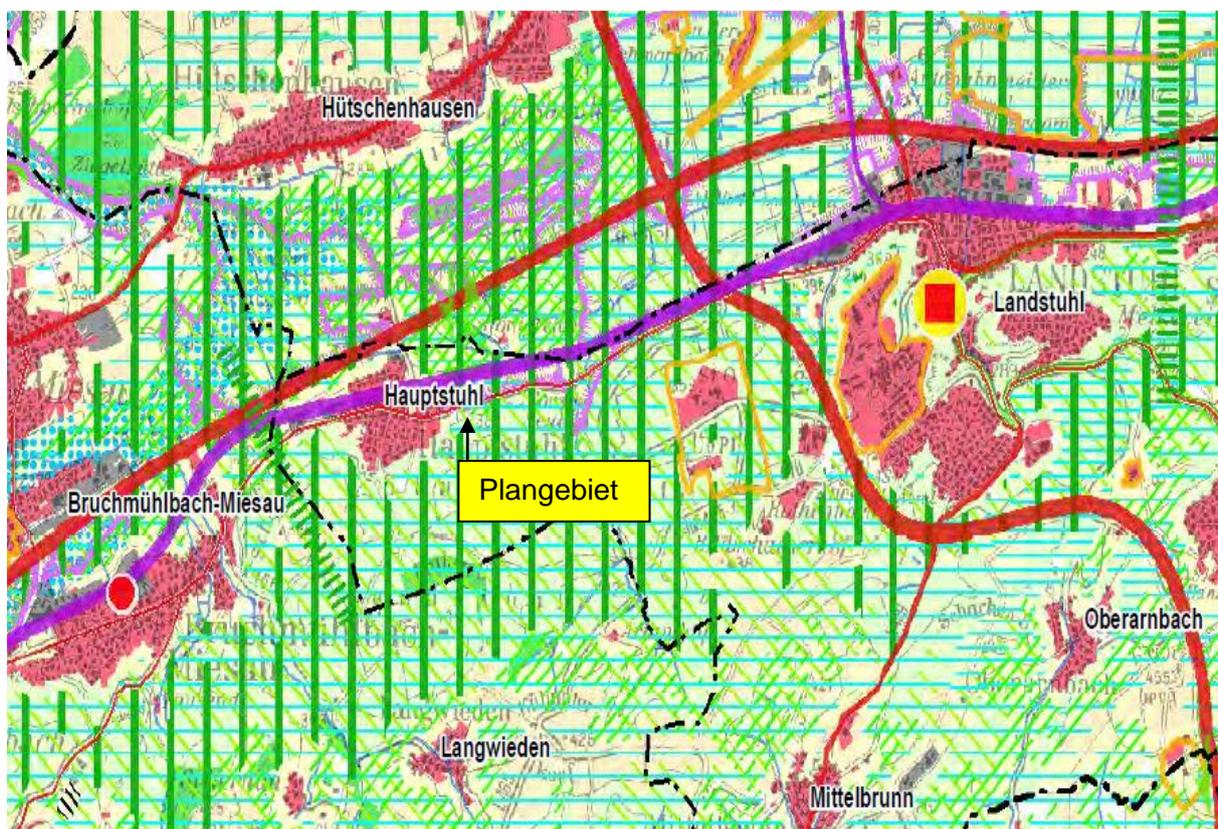


Abbildung 4 :
Auszug aus ROP IV (01/2015)

3. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „Am Kirchhof“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.1. Allgemeines

Um die gestiegene Nachfrage an Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde Hauptstuhl zu decken, hat der Ortsgemeinderat Hauptstuhl entschieden, die bereits Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche „Am Kirchhof“ zur Entwicklung eines Neubaugebietes im östlichen Ortsteil zu nutzen.

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfes für den Bebauungsplan „Am Kirchhof“ wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes in den örtlichen Gremien beraten. Nach Absprache wurden zusätzlich im Westen des Gebietes Flurstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen, die derzeit als Freiflächen der bestehenden Bebauung entlang der Heidenfelsstraße genutzt werden.

3.2. Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hauptstuhl beabsichtigt die Erschließung eines Wohngebietes entsprechend der Wohnbauflächenausweisung im Flächennutzungsplan im Osten der Ortslage Richtung Friedhof. Zur Realisierung dieses Baugebietes wird die Ortsgemeinde die Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens durch das Katasteramt Westpfalz veranlassen. Darüber hinaus hat sich die Ortsgemeinde zur Realisierung auf dem Wege der Privaterschließung entschlossen und hat hierzu mit der WVE GmbH Kaiserslautern einen entsprechenden Erschließungsvertrag geschlossen. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung haben auch die VG-Werke einen Erschließungsvertrag mit der Erschließungsträgerin geschlossen.

3.3. Planungsgrundsätze

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

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Realisierung des landespflegerischen Ausgleichs möglichst im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes bzw. innerhalb der Ortsgemeinde Hauptstuhl.
4. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
5. Reduzierung des Erschließungsaufwands.

4. Angaben zum Plangebiet

4.1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 4,07 ha.

4.2. Bestandssituation

4.2.1. Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“ liegt im östlichen Randbereich der Ortslage der Ortsgemeinde Hauptstuhl. Das Plangebiet wird vom Siedlungskörper der Ortsgemeinde Hauptstuhl von Freiflächen im Osten, Waldflächen im Süden und den Siedlungsflächen und Freilandflächen im Norden umschlossen. Die Flächen des Plangebietes selbst sind im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen.

4.2.2. Bebauungsvorschlag



**Abbildung 6 :
Bebauungsvorschlag und Erschließungskonzept**

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes können ca. 47 Bauplätze für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage bereitgestellt werden.

Die Bebauung sieht im Wesentlichen die Realisierung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Einfamilienhausstruktur vor. Entlang der nördlich verlaufenden Kaiserstraße ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um hier eine städtebaulich wirksame räumliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Daher wird hier auch die Stellung der Gebäude mit der Hauptfirstrichtung vorzugeben sein. Insgesamt werden ca. 2,48 ha Wohnbauflächen erschlossen. Im südlichen Randbereich sind öffentliche Grünflächen zur Ausbildung eines Waldsaums vorgesehen, innerhalb dieser Flächen verläuft auch eine überörtlich bedeutsame Versorgungsleitung. Durch die Einbeziehung der Kaiserstraße soll einerseits die verkehrliche Anbindung gesichert werden, andererseits durch die Anordnung von öffentlichen Grünflächen eine Eingrünung des Plangebietes zur Kaiserstraße hin ermöglicht werden. In östlicher Richtung soll durch die Führung der Erschließungsstraße im Randbereich einer Erweiterungsmöglichkeit nach Osten mit einer möglichst großen Flexibilität Rechnung getragen werden.

Auf eine Eingrünung des Plangebietes am östlichen Rand des Plangebietes wird verzichtet, da es sich um einen temporären Ortsrand handelt. Mindestens mittelfristig wird eine Osterweiterung bis zum Friedhof erfolgen. Die Führung der Straße entlang der Plangebietsgrenze wurde bewusst gewählt, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Erweiterungsplanung zu erhalten. Anbindungs-/ Flächen sollten nicht bereits bindend festgelegt werden. Ein „Multifunktionstreifen“ lässt sich am östlichen Rand nicht integrieren, da die Voraussetzungen für eine Mitbenutzung der Entwässerung nicht gegeben sind. Eine fußläufige Verbindung wird nicht erforderlich, da die Anbindungen im südlichen Planbereich bereits berücksichtigt sind. Die Flächenverfügbarkeit und die negativen Auswirkungen von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich im Rahmen der Umlegung sprechen gegen eine Einbeziehung eines Grünstreifens in der vorgeschlagenen Form. Im Zuge der Erweiterungsplanung wird ein Grünzug zwischen Friedhof und Baugebiet sinnvoll, da dann auch ein endgültiger Ortsrand gestalterisch abgeschlossen umgesetzt werden kann.

Die Begrünung des zentralen Rückhaltebeckens, die Grundstücksbegrünungen der östlichen Baugrundstücke sowie die relative Nähe zum südlich angrenzenden Waldrand sichern eine temporär wirksame Grünsubstanz am östlichen Rand des Plangebietes. Auf eine Umplanung der inneren Erschließung sollte daher auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit weiterhin verzichtet werden.

4.2.3. Verkehrliche Erschließung

Im Norden des Plangebietes verläuft die Kaiserstraße, im Westen die Heidenfelsstraße, über diese beiden Straßen wird das Baugebiet erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Schleifenerschließung mit sowie einer kleinen Stichstraße zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke an der Heidenfelsstraße. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gesichert.

4.2.4. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Das nichtbehandlungsbedürftige Oberflächenwasser von den privaten Grundstücksflächen ist zunächst auf diesen zurück zu halten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Die Rückhalteinlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche hergestellt und nachgewiesen werden kann.

Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei Anordnung von Zisternen sollen diese so ausgeführt werden, dass nur ein Teilvolumen gedrosselt abgeleitet wird und ein Teil als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, zur Verfügung steht.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind gem. den textlichen Festsetzungen Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen. Das auf Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Das anfallende Schmutzwasser wird im neuen Schmutzwasserkanal gesammelt, der im Norden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ludwigstraße angeschlossen wird.

Die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in einem zentralen Regenrückhaltebecken, das im Nordosten des Baugebietes zur L 395 hin als offenes Becken geplant ist. Das Rückhaltevolumen wurde gem. DWA-Richtlinien für ein 10-jährliches Bemessungsereignis ausgelegt. Aus dem Becken ist eine Ablaufführung nach Norden vorgesehen. Diese mündet auf der Nordseite der Landesstraße auf das gemeindeeigene Grundstück, Flurstücknummer 79. Hier erfolgt eine breitflächige Versickerung des abgeleiteten Oberflächenwassers.

Außengebietsentwässerung

Die Außengebietsentwässerung wird in Abstimmung mit dem Forst und dem LBM sichergestellt, hierzu wird auch auf den Aktenvermerk zum Ortstermin vom 08.10.2020 verwiesen.

Die wesentlichen Maßnahmen können wie folgt beschrieben werden:

1. Zum Schutz der südlichen Baugrundstücke ist ein Entwässerungsgraben entlang der südlichen Baugebietsgrenze vorzusehen. Der Graben kann entlang des dort verlaufenden Waldweges geplant werden. Der Graben wird auf der nördlichen Seite des Waldweges geführt, da sich an der südlichen Seite eine steile Waldböschung befindet.
2. Anschluss des Entwässerungsgrabens an den geplanten Regenwasserkanal im Bereich der Planstraße „B“, dazu ist eine zusätzliche Kanalhaltung im Fußweg 2 erforderlich. Außerdem muss der in der Planstraße „B“ verlaufende Regenwasserkanal bis zum Auslauf ins Becken größer dimensioniert werden. Die zusätzliche Wassermenge aus dem Außengebiet fließt in dem Fall zum geplanten Regenrückhaltebecken.
3. In Abstimmung mit der SGD Süd wird im Falle eines Zuflusses der zusätzlichen Wassermenge zum geplanten Regenrückhaltebecken keine Vergrößerung des erforderlichen Retentionsvolumens gefordert.
4. Der Entwässerungsgraben der Kaiserstraße L 395, der in der Zuständigkeit des LBM liegt, hat im Bestand ein leichtes Gefälle in westlicher Richtung. Für den Anschluss dieses Grabens an die geplante Ablaufleitung muss er in die östliche Richtung umprofilert werden.
5. Das zusätzliche Außengebiet des LBM, das an die geplante Ablaufleitung angeschlossen werden soll, soll bis zum Hochpunkt in der Kaiserstraße L 395 berücksichtigt werden. Der Hochpunkt liegt ca. 100 m östlich der Zufahrt zur Trauerhalle.

Der Anschluss des Entwässerungsgrabens am südlichen Rand des Plangebietes an den geplanten Regenwasserkanal wird insbesondere bevorzugt, da eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten möglich bleibt, und keine Pflege und Unterhaltung eines offenen Grabens notwendig wird.

Darüber hinaus wären zusätzliche Flächen für die Grabenanordnung an der östlichen Baugebietsgrenze zu beschaffen.

Zur Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen der Außenbereichsentwässerung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den VG-Werken, der Ortsgemeinde und dem LBM erforderlich. Bestandteil der vertraglichen Regelung wird auch eine Kostenbeteiligung des LBM an den Maßnahmen im Bereich der Kaiserstraße sein.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Die landespflegerische Situation und Aussagen zum Naturschutz werden im eigenständigen Umweltbericht dargelegt, darin ist der Fachbeitrag Naturschutz integriert. Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist ebenfalls vollumfänglich in den Umweltbericht integriert.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage der Festsetzungsvorschläge des im Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz getroffen, berücksichtigt wurden die Beschlussfassungen des Ortsgemeinderates in der Sitzung vom 03.02.2020 sowie das

Ergebnis der Abwägung der im Zuge der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Im Weiteren wurden die Festsetzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forst im Detail final abgestimmt und hinsichtlich des Maßnahmenplans sowie die Übernahme in die textlichen Festsetzungen konkretisiert. Dies betrifft insbesondere die derzeit am südlichen Plangebietsrand ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, die in der Folge als Waldsaum festzusetzen sind.

Die Maßnahmenbezeichnungen des Maßnahmenplan des Fachbeitrag Naturschutz sind daher vor der Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der nochmaligen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend der endgültigen Festsetzungen auch in die Planurkunde übernommen worden.

Die Durchführung und Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen des Fachbeitrag Naturschutz bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, sofern Sie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen sind, durch städtebauliche Verträge zwischen dem Forst und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Ortsgemeinde planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich der Begründung der getroffenen Festsetzungen ist auf den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zu verweisen (vgl. auch U-Bericht Kapitel 9 Punkt 5.4 „Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen“

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Über Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

4.2.6 Immissionsvorbelastung

„Verkehrslärm“

Bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms, der von der Kaiserstraße (L 395) ausgeht, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anhang 2).

Im Ergebnis sind für den Schallschutz sowohl aktive als auch passive Maßnahmen in den Bebauungsplan zu integrieren.

Zum Schutz der Erdgeschoßzone für die der Kaiserstraße direkt zugeordneten Gebäude wird die Errichtung einer Schallschutzwand zur Kaiserstraße hin mit einer Höhe von 3,0 erforderlich. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (südlicher Rand) bauplanungsrechtlich zu sichern, damit diese nicht von den Bauherren zu errichten ist und letztlich eine einheitliche Gestaltung gewährleistet ist.

Die betroffenen Flächen sind im B-Plan entsprechend zu kennzeichnen (Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG). Darüber hinaus sind zum Schutz der höher liegenden Nutzräume passiv Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zu konkretisieren, der Festsetzungsvorschlag lautet wie folgt:

Festsetzungsvorschlag passiver Schallschutz:

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Tagzeitraum und zum Schutz des Nachtschlafes sind in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen.

4.2.7 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein entsprechendes Bodengutachten wurde zwischenzeitlich beauftragt (vgl. Anhang 3).

4.2.8 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u. U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen. Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen. Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere

Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 in den mit **N 1, N 2, und N 3** bezeichneten Gebieten sowie die Festsetzung von zwei Vollgeschossen in diesem Bereich i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage. Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen in dem mit **N 1** bezeichneten Gebiet stellt die Realisierung einer städtebaulich wirksamen Raumkante zur Kaiserstraße hin sicher.

Die Traufhöhen werden im gesamten Geltungsbereich einheitlich mit 7,0 m festgesetzt, die **Firsthöhen** mit maximal 10,0 m festgesetzt.

Für die sich bei der Realisierung von **Pulldächern** ergebenden Wandhöhen über den Traufen werden diese auf **max. 8,5 m** gegenüber dem Bezugspunkt festgesetzt, um eine dreigeschossig wirkende Bebauung zu vermeiden.

Bezugspunkt für die gemäß Nutzungsschablonen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe. (vgl. Definition Bezugspunkte und

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen wurden getroffen, um den örtlichen Verhältnissen bestehender Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen sowie neben den städtebaulichen Auswirkungen der künftigen Bebauung auch die verträgliche Nutzungszuordnung im Gebiet und den angrenzenden Bereichen zu gewährleisten.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind. Werden Doppelhäuserrealisiert gilt, dass pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den mit **N 1, und N 2** bezeichneten Bereichen zusätzlich unterstrichen. Im mit **N 3** bezeichneten Bereich sind ausschließlich neben den Einzelhäusern wahlweise auch Doppelhäuser zulässig. So wird die Herstellung verschiedener Wohnformen im Gebiet ermöglicht und den unterschiedlichen Bedarfen Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um dem angestrebten Planungsziel eines Wohngebietes mit vorwiegend Einfamilienhäusern gerecht zu werden. Dies gilt auch für die Bereiche des Plangebietes für die eine Doppelhausbebauung ermöglicht wird.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum.

Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung

Zum erforderlichen Ausgleich der Wasserführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG im Zuge von Neuversiegelungen und der damit verbundenen Abflussverschärfung ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers von den bebauten/befestigten Flächen ein Volumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das erforderliche Volumen wird durch dezentrale und zentrale Rückhaltemaßnahmen bereitgestellt. Als dezentrales Regenrückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken ist ein Volumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen.

Das Volumen kann durch Rasen-/Erdbecken, unterirdische Speicherblöcke, Speicherschächte, Brauchwasserzisternen, Stauraumkanäle oder einer technisch sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Ab- und Überläufe der privaten Regenwassersysteme sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Dachaufbauten
- Einfriedungen und Stützmauern
- Fassaden
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

Im Plangebiet wird eine ausgewogene Gestaltung der künftigen Wohnbebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Ortsbild zu gewährleisten.

Insbesondere wurden entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege einschränkende Festsetzungen zur Höhe von Stützmauern und Einfriedungen sowie der Zulässigkeit von Materialien vorgenommen, um dem Lichtraumprofil des Straßenraumes Rechnung zu tragen, da bei einem Querschnitt von 6,0 m durch Realisierung von Einfriedungen mit zulässigen Höhen gem. LBauO die Wahrnehmung des Umfeldes eingeschränkt wird.

Ein weiterer Aspekt der Höhenbeschränkung von Stützmauern und Einfriedungen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere der Schutz der Fußgänger und Kinder, die sich im Straßenraum aufhalten.

6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung**, die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 05.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl während der Dienststunden stattfand, wurden **zwei** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 20.07.2020 (vgl. Anhang 4 dieser Begründung) zu entnehmen.

6.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von den mit Schreiben vom 04.03.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 04.05.2020, bzw. bis heute insgesamt **34 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **14** Behörden vorgebracht; 4 der mit Hinweisen und Anregungen abgegebenen Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant, da allgemeine

Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen.

Anregungen bzw. Bedenken wurden von **drei** Behörden vorgebracht; **17** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 20.07.2020 (vgl. Anhang 4 dieser Begründung) zu entnehmen.

7. Auslegung

7.1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER OFFENLAGE

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung**, die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.11.2020 bis einschließlich 14.01.2021 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 25.11.2020 und 16.12.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 31.01.2021, bzw. bis heute insgesamt **39 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Am Kirchhof“ der Ortsgemeinde Hauptstuhl ein. Mit Bezug auf das 1. Schreiben vom 25.11.2020 gingen 17 Stellungnahmen ein, teilweise wurde von diesen Behörden / TöB auch nochmals mit Bezug auf das Schreiben vom 16.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben.

Der detaillierte Eingang ist den jeweiligen Übersichten zu entnehmen. Im Zuge der Abwägung ist eine Stellungnahme mit Bezug auf das Anschreiben vom 25.11.2020 (KV Kaiserslautern) zu behandeln, wobei mit Bezug auf das Schreiben vom 16.12.2020 die erste Stellungnahme inhaltlich noch ergänzt wurde. Beide Stellungnahmen der Kreisverwaltung Kaiserslautern werden daher unter der **Lfd-Nr. 1** in „**II Behandlung der Stellungnahmen**“ für die Abwägung aufbereitet.

Der „bereinigte“ Eingang der Stellungnahmen (Bezug Anschreiben Nov. und Dez. 2020) kann wie folgt angegeben werden:

Insgesamt sind im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB 29 Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen und / oder Bedenken wurden von 15 der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Von den insgesamt **13 Stellungnahmen**, die Hinweise oder Anregungen zum Inhalt hatten, **sind 9 der abgegebenen Stellungnahmen nicht abwägungsrelevant**, da diese allgemeine Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verweisen.

Anregungen bzw. Bedenken wurden von **einem** Träger öffentlicher Belange (BUND – Ortsgruppe Kaiserslautern) – vorgebracht.

Für insgesamt 5 der eingegangenen Stellungnahmen wird somit die Aufbereitung für die Abwägung erforderlich.

Das Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen ist der Tischvorlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates vom 26.04.2021 (vgl. Anhang 5 dieser Begründung) zu entnehmen.

8. Abwägung

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

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Kommentierung des Widerspruches zur Abwägung des BUND zu verweisen, diese ist der vorliegenden Begründung als „Anhang 7“ beigefügt

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und unterschiedlichen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Im Umweltbericht ist ein Fachbeitrag artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG integriert, daher sind alle wesentlichen Auswirkungen auch den zusammenfassenden Kapiteln des Umweltberichtes zu entnehmen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur gemeindlichen Entwicklung neues Wohnbauland auszuweisen. Insgesamt werden ca. 2,48 ha Nettowohnbauland ausgewiesen.

Die landespflegerischen Konflikte beschränken sich vornehmlich auf die zukünftigen Versiegelungen und Bebauungen und ihre Negativwirkungen auf die Landschaftspotentiale. Diese Auswirkungen können innerhalb des Baugebietes nicht ausgeglichen werden, so dass weitere Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplangebiets zur vollständigen Kompensation heranzuziehen sind. Diese Flächen und Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forst im Grundsatz bereits abgestimmt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auch im Umweltbericht dargelegt und beschrieben sind, werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Hauptstuhl als Trägerin der Bauleitplanung, der Unteren Naturschutzbehörde, KV Kaiserslautern und dem Forstamt Kaiserslautern planungsrechtlich gesichert.

Die Anforderungen und Erfordernisse der §§ 9-14 LNatSchG, bzw. des § 21 BNatSchG zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch die Integration/Realisierung der im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen erfüllt.

9.2. Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenermittlung

B-Plan „Am Kirchhof“	Flächengröße (ca.) in m ²
Allgemeines Wohngebiet (N1, N2, N3)	24.823
überbaubare Grundstücksfläche	14.894
nicht überbaubare Grundstücksfläche	9.929
Straßenfläche	5.375
Gehweg	160
Parkplatz	100
Hauptstraßenanteil	1.500
Fahrad-/Gehweg entlang Hauptstraße	820
Verkehrsgrün	1.451
Öffentliche Grünflächen	4.415
Regenrückhaltebecken	2.070
Geltungsbereich Bebauungsplan	40.714

(Vgl. auch Umweltbericht, Anhang zur Begründung)

11. Realisierung

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Am Kirchhof“ wird auf dem Wege der Privaterschließung auf der Grundlage dieses B-Planes erfolgen.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nach Anordnung durch die Ortsgemeinde für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches federführend durch das Katasteramt Westpfalz durchgeführt.

Die WVE GmbH Kaiserslautern hat mit der Ortsgemeinde Hauptstuhl zwischenzeitlich einen Erschließungsvertrag geschlossen, der die Realisierung des Baugebietes auf dem Wege der Privaterschließung regelt.

12. Kosten und Refinanzierung

Der Ortsgemeinde Hauptstuhl entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit der Erschließungsträgerin geschlossenen Erschließungsvertrag, außer den Erschließungskosten, die die Ortsgemeinde als Grundstückseigentümerin künftiger Bauplätze zu tragen hat, keine Kosten.

Der Erschließungsvertrag umfasst auch die erforderlichen Leistungen der Bauleitplanung und Bodenordnung; diese Kosten werden den Projektkosten subsummiert.

Die Refinanzierung erfolgt durch die Vermarktung der Bauplatzflächen und den Abschluss von Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Eigentümern der Bauplatzflächen.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 03.03.2020

Überarbeitet: 09.11.2020
08.06.2021
22.10.2021

WVE GmbH Kaiserslautern

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

Übersicht Grundstücke Neubaugebiet "Am Kirchhof"

Stand: 27.04.2024

Lfd-Nr.	Lage & Nutzung	Flurstücksnummer	Flurstücksgröße/qm	Baulandpreis/qm	Baulandpreis/insgesamt	Erschließungskosten/qm	Erschließungskosten/insgesamt	Gesamtpreis	Gesamtpreis/qm	Status
1	Bauplatz "Am Kirchhof"	865/4	420	125	52.500 €	198,70 €	83.454,00 €	135.954,00 €	323,70 €	verkauft
2	Bauplatz "Am Kirchhof"	865/9	608	125	76.000 €	198,70 €	120.809,60 €	196.809,60 €	323,70 €	verfügbar
3	Bauplatz "Am Kirchhof"	865/10	657	125	82.125 €	198,70 €	130.545,90 €	212.670,90 €	323,70 €	verfügbar
4	Bauplatz "Am Kirchhof"	869/9	420	125	52.500 €	198,70 €	83.454,00 €	135.954,00 €	323,70 €	verkauft
5	Bauplatz "Am Kirchhof"	862/4	469	125	58.625 €	198,70 €	93.190,30 €	151.815,30 €	323,70 €	verkauft
6	Bauplatz "Am Kirchhof"	862/5	420	125	52.500 €	198,70 €	83.454,00 €	135.954,00 €	323,70 €	verkauft
7	Bauplatz "Am Kirchhof"	862/8	420	125	52.500 €	198,70 €	83.454,00 €	135.954,00 €	323,70 €	verkauft
8	Bauplatz "Am Kirchhof"	869/4	483	125	60.375 €	198,70 €	95.972,10 €	156.347,10 €	323,70 €	verkauft
9	Bauplatz "Am Kirchhof"	858/11	631	125	78.875 €	198,70 €	125.379,70 €	204.254,70 €	323,70 €	verfügbar
10	Bauplatz "Am Kirchhof"	858/12	595	125	74.375 €	198,70 €	118.226,50 €	192.601,50 €	323,70 €	verfügbar
11	Bauplatz "Am Kirchhof"	870/4	533	125	66.625 €	198,70 €	105.907,10 €	172.532,10 €	323,70 €	verfügbar