

Stadt Birkenfeld



Bebauungsplan "Hinter Ellenborn – 4. Änderung"

**Textliche Festsetzungen
Begründung zum Bebauungs-
plan**



Inhaltsverzeichnis

1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	4
1.1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	5
1.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB	5
1.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB	5
1.1.6	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	5
1.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	5
1.1.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB	6
1.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
1.2.1	Dachgestaltung.....	7
1.2.2	Fassadengestaltung	7
1.2.3	Einfriedungen	7
1.2.4	Mülltonnen und Müllbehälter	7
2	HINWEISE.....	8
2.1	Kulturdenkmäler.....	8
2.2	Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	8
2.3	Ingenieurgeologie	8
2.4	Brandschutz.....	9
2.5	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	9
2.6	Radonbelastung.....	9
2.7	Deutsche Telekom	10
2.8	Bauliche Nutzungen.....	10
2.9	Gewässerrandstreifen.....	10
2.10	Westnetz.....	11
3	STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG.....	12
3.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .	12



4	BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE	16
4.1	Umweltbelange	16
4.2	Planungsrechtliche Belange.....	18
4.3	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	18
4.4	Wasserschutzrechtliche Belange	18
4.5	Erschließungsrechtliche Belange	18
5	PFLANZENLISTE	19
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ursprungsbebauungsplan „Hinter Ellenborn“	12
Abb. 2:	räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet	13
Abb. 3:	städtebauliches Raumkonzept	14
Abb. 4:	Integration in den Stadtteil	15

Anlage

Bebauungsplanurkunde



1 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet Räume zulässig.

Ferienwohnungen (Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft gestellt werden) sind im Baugebiet gemäß §13a i.V.m. §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone

Gebietsart	(WA) Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	(g) geschlossen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	-
Zahl der Vollgeschosse	1
Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	1



1.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ausschließlich Hausgruppen zulässig.

1.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten/Zuwegungen im Sinne einer „Privatstraße“ zu den einzelnen Wohnhäusern der Hausgruppe zulässig.

1.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze auf dem jeweiligen Grundstück).

Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude/Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Stellplätze innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze werden den Häusern „Vor Klopp“ Hausnummern 10 bis 18 zugeordnet.

1.1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 1 Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt.

1.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis eines Erschließungsträgers zur Anlage und Unterhaltung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erschließung (Privatstraße) der einzelnen Wohngebäude.



1.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Schutz des Mutterbodens (V_1)

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden.

6

Wassergebundene Befestigung von Flächen (V_3)

Generell sind alle Stellplätze wassergebunden zu befestigen. Zur Befestigung können versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden. Flächenbefestigungen sind darüber hinaus auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2 cm).

Durchführung erforderlicher Gehölzrodungen – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar (V_4)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (A_1)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzartenliste im Anhang



zu verwenden. Die Artenliste im Anhang kann durch weitere standortgerechte Laubgehölze im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen ergänzt werden.

Vorgärten dürfen durch Zugänge und bauliche Anlagen (bspw. Mülltonnenbox, Fahrradbox) zu maximal 50% versiegelt werden. Lagerflächen sind nicht zulässig. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus ist keine weitere Versiegelung / Befestigung im Vorgarten zulässig. Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten“, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetfläche ausmacht.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm 2xv, Stammumfang 10-12 cm) entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1.2.1 Dachgestaltung

Im Gebiet sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Für die Dachgestaltung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

1.2.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Sichtmauerwerk aus heimischem Naturstein, Holzverkleidungen oder Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Die Errichtung von Holzblockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

1.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern werden auf eine Höhe von maximal 1,20 m ab Ursprungsgelände beschränkt. Hecken sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 ab Ursprungsgelände zulässig.

1.2.4 Mülltonnen und Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen oder Müllbehälter sind entweder baulich in Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.



2 Hinweise

2.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

2.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Im Bereich der Straße „Vor Klopp“ halten die Verbandsgemeindewerke Birkenfeld eine Wasserleitung und einen Mischwasserkanal vor. Dies bedeutet, dass jeweils ein Hausanschluss auf das Grundstück gelegt wird. Für das Oberflächenwasser bedeutet dies, dass dieses auch in den Kanal (Mischsystem) eingeleitet werden kann.

Sofern der Grundstückseigentümer das Oberflächenwasser trennt und dieses separat dem Vorfluter zuleitet, ist eine Genehmigung über die Kreisverwaltung Birkenfeld erforderlich.

Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Kanalisation der Ortsgemeinde ist vorhanden.

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserversorgung, Heilquellen, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

2.3 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.



Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

2.4 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

2.5 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.6 Radonbelastung

Das Plangebiet wird mit einem erhöhtem Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) mit lokal hohem (> 100 kBq/m³) Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten angegeben.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.



- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

2.7 Deutsche Telekom

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es ist sicherzustellen, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festzusetzen und entsprechend § 9 [1] Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

2.8 Bauliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht ausgeschlossen und somit zulässig sind.

2.9 Gewässerrandstreifen

Der Geltungsbereich berührt in geringen Teilflächen den 10-m-Bereich des Stillbaches. Dazwischen verläuft ein bestehender Fuß- und Erschließungsweg. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. der Herstellung des Einvernehmens im Zuge einer Baugenehmigung wird hingewiesen.

An dem bestehenden Durchlass für den Stillbach in der Straße „Vor Klopp“ kommt es nach Schilderung der Verbandsgemeindeverwaltung immer wieder zum Rückstau. Die „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ für die Verbandsgemeinde Birkenfeld weist an dieser Stelle keine besondere Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen aus.



2.10 Westnetz

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und im Zuge des Straßenausbauens Stromleitungen inkl. Technikrohre, zur späteren Aufnahme von Glasfaserkabeln, mitzulegen.

Um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, ist beabsichtigt ca. 1,5 m lange Stromanschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Da die Stromkabel unter elektrischer Spannung stehen, ist ein Hinweis an die Grundstückseigentümer unbedingt erforderlich.

Eine Mitverlegung einer Gasversorgungsleitung ist nur dann vorgesehen, sofern diese vorab gewünscht ist.

Zwecks Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Ver- und Entsorgungsträger und dem Straßenbau bitten wir, uns frühzeitig an der Bauvorbereitung zu beteiligen.

Bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.



3 Städtebauliches Erfordernis und Begründung

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Birkenfeld beabsichtigt den in den 1970er Jahren aufgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter Ellenborn" im Bereich eines noch nicht bebauten Teilgebietes zu ändern.

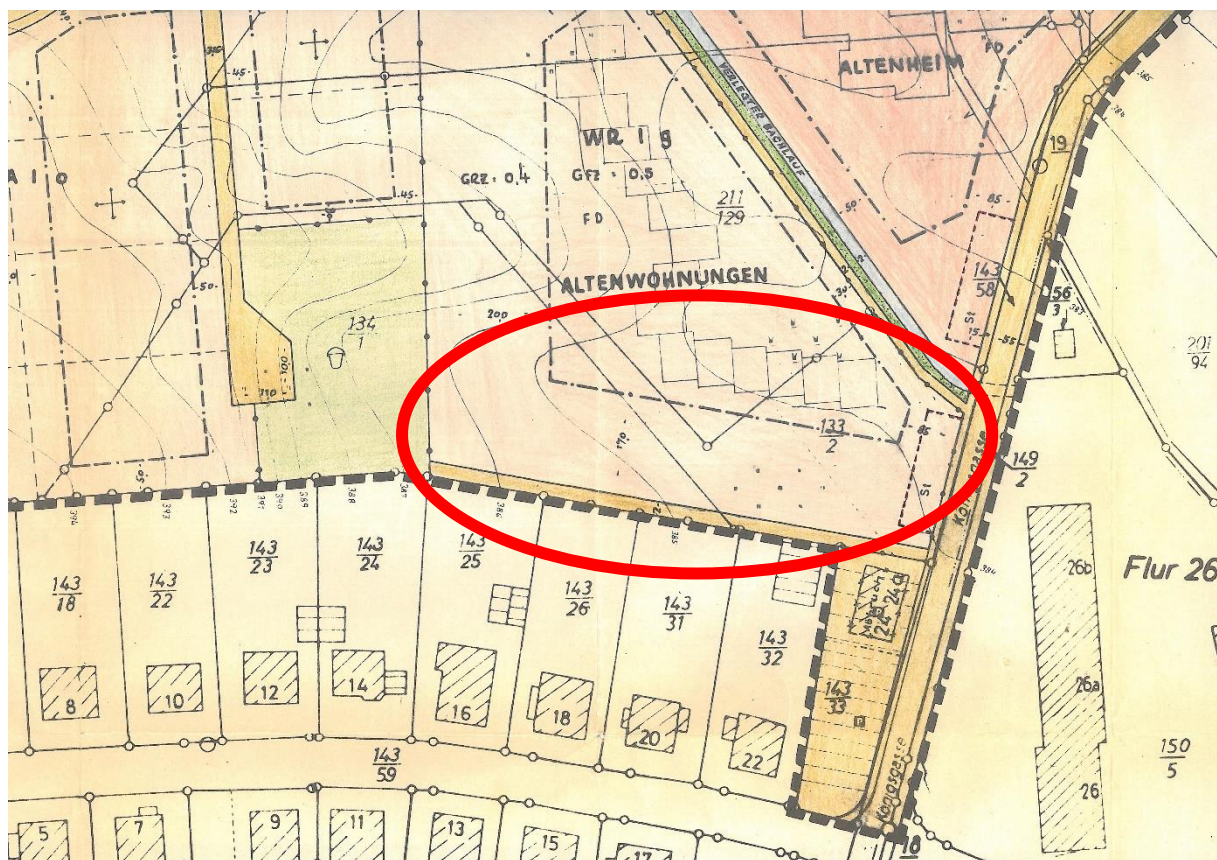


Abb. 1: Ursprungsbebauungsplan „Hinter Ellenborn“

Ein Investor beabsichtigt die noch nicht bebaute und entwickelte Parzelle städtebaulich zu überplanen und in Abstimmung mit der Stadt Birkenfeld einer Wohnbebauung zuzuführen. Das Baugrundstück grenzt direkt an die Straße „Vor Klopp“ und kann von dort über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Gestalt einer privaten Erschließungsstraße erschlossen werden.

Dies entspricht einer städtebaulich gewünschten Nachverdichtung im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Gleichzeitig wird aber keine Enge zu den benachbarten Grundstücken erzeugt, sondern analog den angrenzenden Grundstücken in geeigneter Weise gebaut.



Abb. 2: räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Sowohl südlich, als auch nördlich schließen Grundstücke mit offener oder geschlossener Bauweise an. Die Wohnnutzung überwiegt hierbei. Dies soll daher auch städtebauliches Entwicklungsziel des überplanten Bereichs darstellen: Wohnnutzung in einer geschlossenen Bauweise mit Hausgruppen, die sich auch direkt nördlich angrenzend wiederfindet. Die geschlossene Bauweise unterstützt hierbei den Grundsatz mit „Grund und Boden sparsam“ umzugehen. Eine ausreichende Grundstücksgröße von 350 bis über 500 m² und damit hohe Wohnqualität ist in der verdichteten Bauweise immer noch gegeben.

Die einzelnen Wohngebäude werden über eine Privatstraße erschlossen. Der Bereich der Privatstraße wurde im Bebauungsplan als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, um eine Erschließung aller Gebäude zu gewährleisten. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze geschieht durch die kettenförmige Anordnung von Garagen sowie von offenen Stellplätzen an der Erschließungsstraße.

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur orientieren sich an den bestehenden Reihenhäusern nördlich des Plangebietes. Eine eingeschossige Bauweise mit Flachdach, die damit gut in den Stadtteil integriert ist, wird festgeschrieben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit grünordnerischen Gestaltungsfestsetzungen belegt, die dem Gedanken der städtischen Durchgrünung von Freiflächen nachkommen. Verbunden mit Festlegungen zur Art und Umfang der Befestigung von Flächen wird auch den wasserschutzrechtlichen Vorgaben nachgekommen.

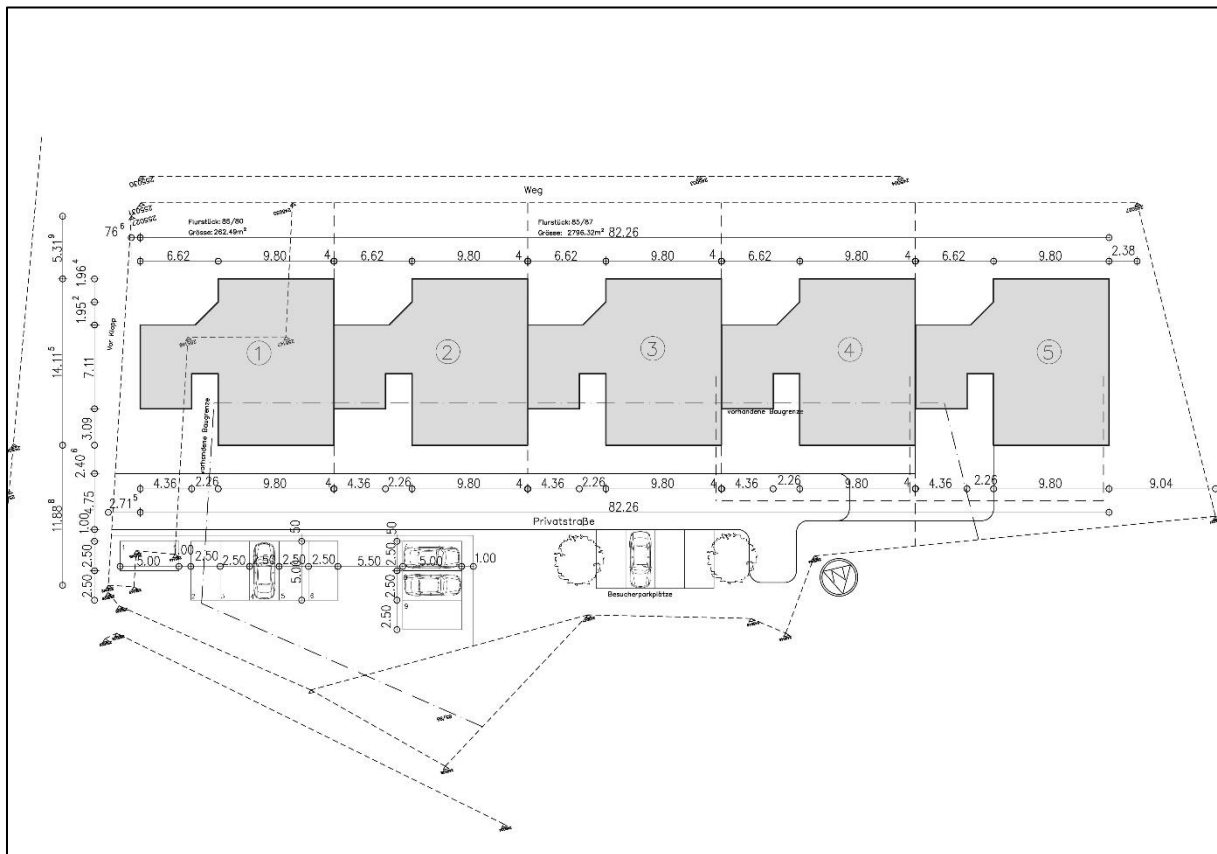


Abb. 3: städtebauliches Raumkonzept

Die auf der Parzelle 85/80 liegenden Stellplätze für die Bewohner der nördlich liegenden Hausgruppen werden in das Planungskonzept integriert und neu – mit einer direkten fußläufigen Anbindung – aufgenommen. Ein Verlust von Stellplätzen für die bestehende Bebauung wird somit entgegengewirkt. Diese Stellplätze werden zudem im Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze umgrenzt und textlich den Häusern „Vor Kloppe“ Hausnummern 10 bis 18 zugeordnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie

- innerhalb des Stadtgebietes eine Brachfläche nutzt,
- direkt über eine bestehende Ortsstraßen erschlossen werden kann und
- langfristig eine Arrondierung des Stadtteiles bewirkt.

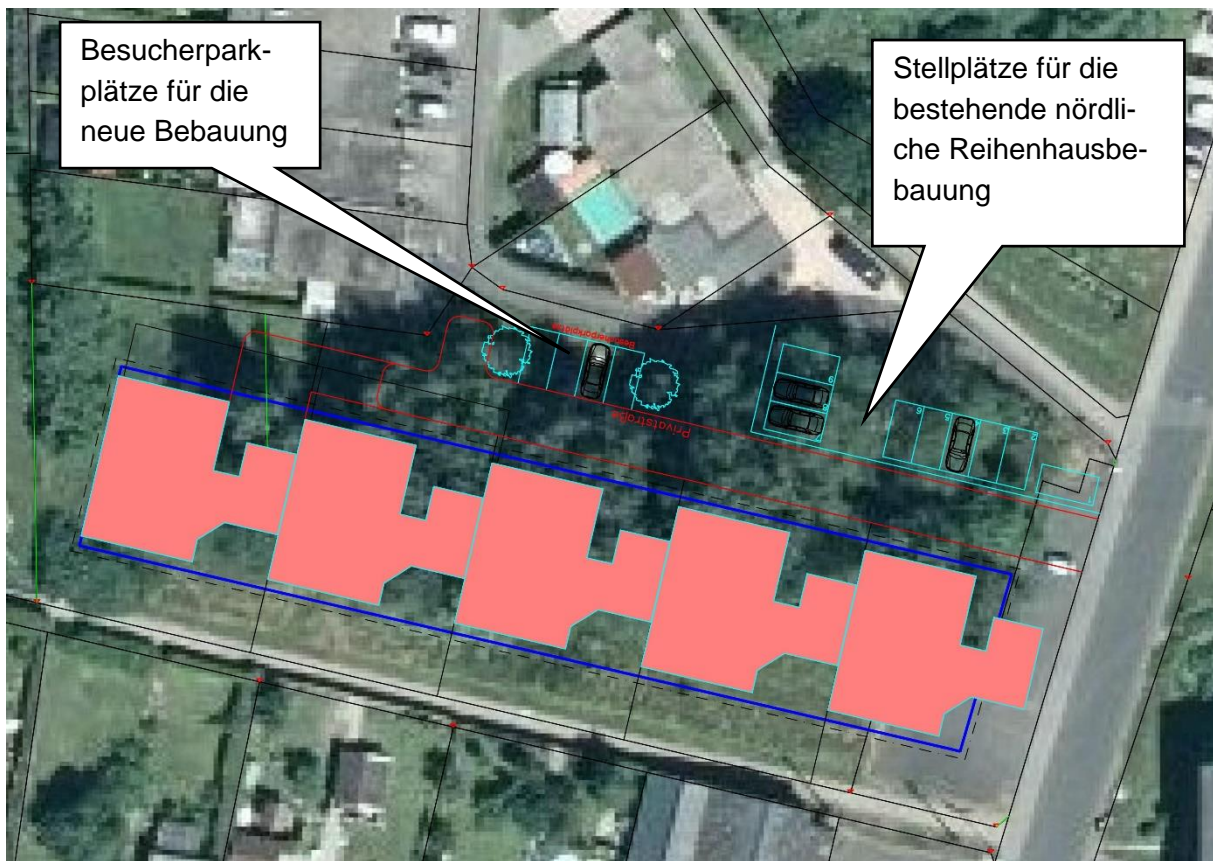


Abb. 4: Integration in den Stadtteil

Festsetzungen und Planungen die sich erheblich auf Umweltbelange auswirken und damit eine Verträglichkeitsprüfung mit sich ziehen würden, sind nicht betroffen, so dass damit auch ein Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorgenommen werden kann. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Nr.1 BauGB). Diese Voraussetzungen sind erfüllt.



4 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange

4.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13a) BauGB entwickelt und aufgestellt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Hinsichtlich der **Eingriffe in Natur und Landschaft** kommt es in vorliegender Änderung des Bebauungsplanes zu keinen weiteren erheblichen Eingriffen. Die Änderung der Festsetzungen führen zu keinem Auslösen von Eingriffstatbeständen nach BNatSchG. Der Ursprungsbebauungsplan hatte im Planbereich schon teilweise eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nun in südlicher Richtung erweitert werden soll. Betroffen sind hiervon

- Brachflächen des Innenstadtbereichs (HW1)
- Siedlungsgehölze (BJ0) überwiegend aus Birken und Pappeln

Im Bebauungsplan wurden textliche Festsetzungen getroffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen und eine innerstädtische Grünflächenentwicklung zu begünstigen. Weiter zu beachtende Umweltbelange zu Boden- und Wasserschutz wurden ebenfalls durch entsprechende Hinweise und Verweise auf Rechtsvorschriften aufgenommen.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** im Rahmen einer Ortsbegehung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Planungsraums betroffen sind.

In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen

- das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt,
- das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen

nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

Entsprechend dem Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) muss für den vorliegenden Bebauungsplan bzw. für Vorhaben die durch den Bebauungsplan zulässig sind, keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.



Brachfläche des Innenstadtbereichs

17



Siedlungsgehölz



4.2 Planungsrechtliche Belange

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

Vorranggebiete des RROP sind nicht betroffen. Vielmehr folgt die Bauflächenausweisung der Funktionszuweisung der Stadt Birkenfeld als Mittelzentrum mit besonderer Funktion Wohnen. Restriktionsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes stehen ebenfalls nicht entgegen. Die Fläche kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Baugebietscharakters von „S“ zu „W“ muss vorgenommen werden.

Nationale und internationale ausgewiesene Schutzflächen nach FFH- und VSG-Richtlinie bzw. nach BNatSchG sind nicht betroffen.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betrachtungsrelevant, da die Baugebietsausweisung (WA) keine Unverträglichkeit zum umgebenden Baugebietscharakter darstellt.

4.4 Wasserschutzrechtliche Belange

Die Vorhaben des LWG sind als Hinweis aufgeführt und werden in der Planung beachtet. Art und Umfang der Befestigung von Flächen wurden durch textliche Festsetzungen geregelt.

Hinsichtlich der Hochwasservorsorge bleibt der nördlich verlaufende Stillbach durch die Planung unberührt. Auch sind potenziell überflutungsgefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen nicht betroffen.¹

4.5 Erschließungsrechtliche Belange

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt an die übergeordnete Gemeindestraße. Auf dem Grundstück wird eine Privatstraße die Erschließung sicherstellen. Der Bereich der Privatstraße wurde im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten eines Erschließungsträgers gesichert.

¹ BGHplan (2018): Hochwasservorsorge durch Flußgebietsentwicklung – Ergänzung Starkregenmodul Verbandsgemeinde Birkenfeld. Karte 5 - Auftraggeber Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz



5 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen.

Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.



Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbäum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Solitärbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Wildrosen

Apfelrose, Bibernelle, Filzrose, Feldrose
Gallische Rose, Gebirgsrose, Hundsrose, Kartoffelrose, Zimtrose



6 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 8.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
6. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127.
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
8. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
11. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
12. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
14. Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).



15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
16. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
17. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

Planverfasser:

planungsbüro helko **peters**

filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de

Montag, 29. Juni 2020