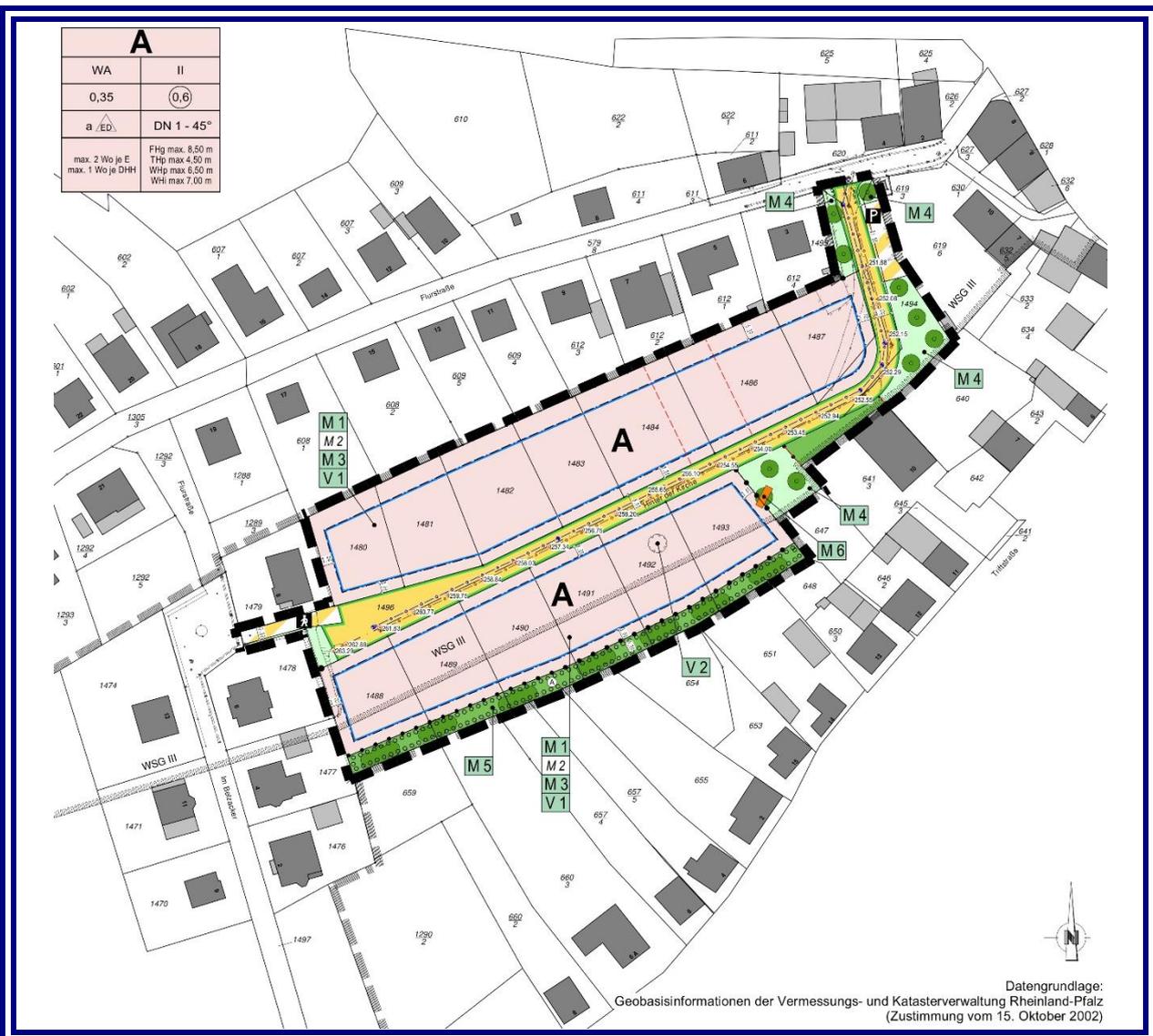


BEBAUUNGSPLAN

„Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB in der Ortsgemeinde Hallgarten

Stand: Entwurf 01.10.2020



Auftraggeber:
Ortsgemeinde Hallgarten



artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon: 06371/9201021

Bebauungsplan
„Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

| |
|---------------------------|
| INHALTSVERZEICHNIS |
|---------------------------|

Planteil A

- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 8
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 10

Teil C

- Begründung _____ Seite 19

ANLAGEN

- (1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung
- (2) Kanallageplan (Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung)

Bebauungsplan
„Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

Planteil A

Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
 - Örtliche Bauvorschriften -
 - Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

ANLAGEN

- (1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung -
- (2) Kanallageplan (Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung) -

Bebauungsplan
„Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

Planteil A
- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Empfehlungen und Hinweise

Teil C
- Begründung -

ANLAGEN
- (1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung -
- (2) Kanallageplan (Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung) -



Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

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

ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

unzulässig gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. II (zwei) festgesetzt.



1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA), Bereich A, ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse „Hinter der Kirche“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

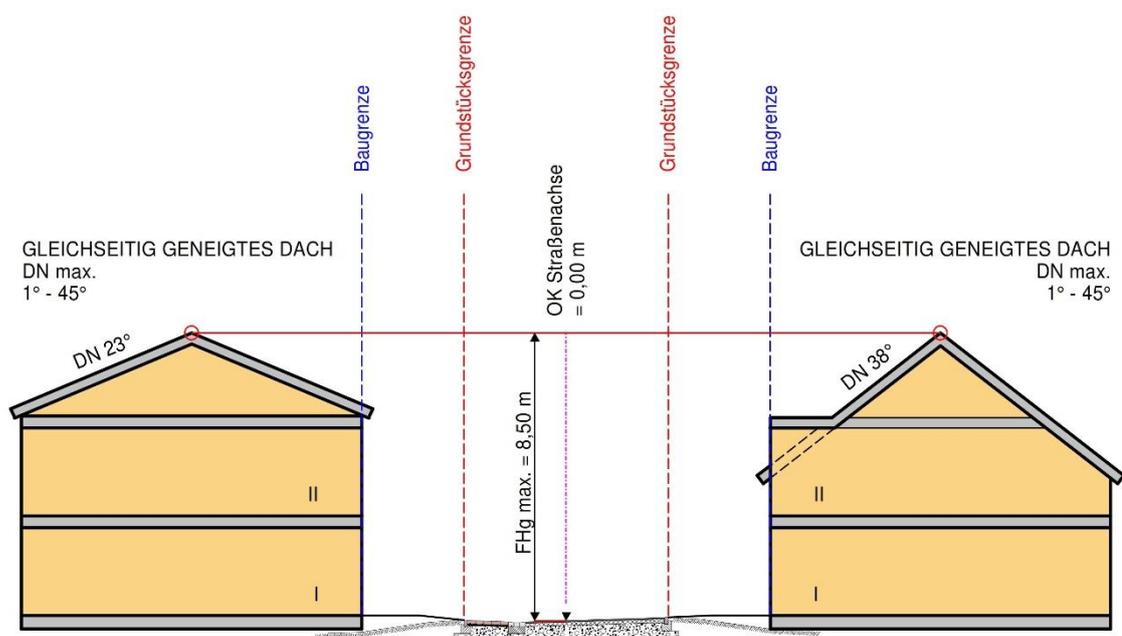
1.3.2 Die Firsthöhe (FHg) ist das Maß von OK Straßenachse bis zum höchsten Punkt der Dachhaut eines gleichseitig (symmetrisch) geneigten Dachs, gemessen in der Gebäudemitte.

1.3.3 Die Traufhöhe (THp) ist das Maß von OK Straßenachse bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut eines Pultdachs, gemessen in der Wandmitte.

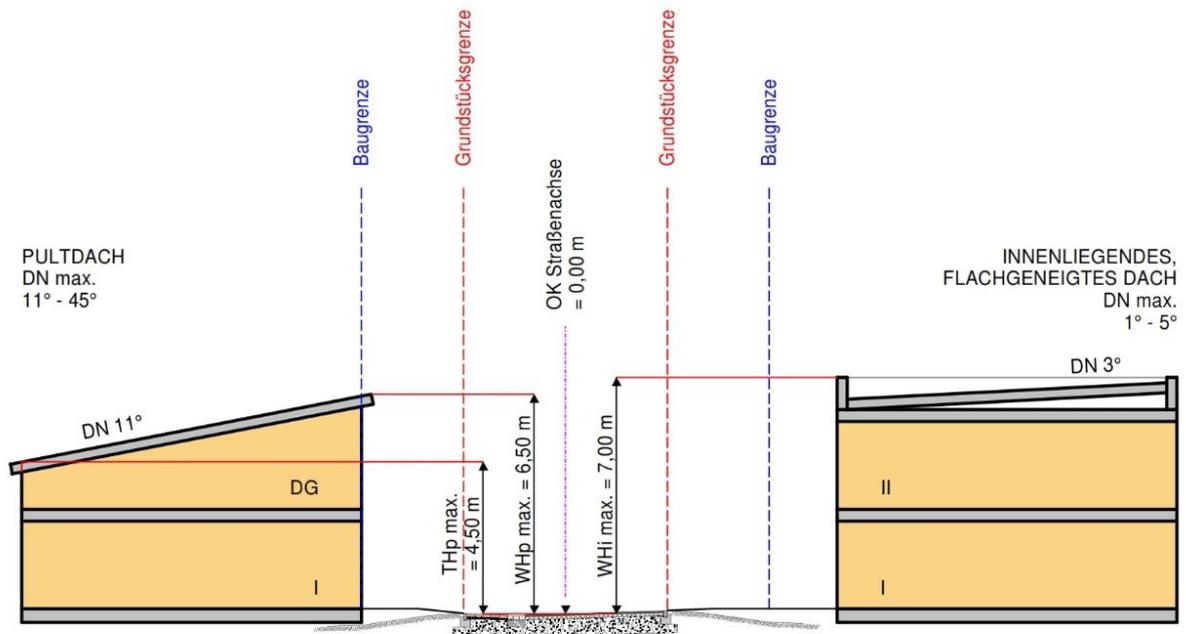
1.3.4 Die Wandhöhe (WHP) ist das Maß von OK Straßenachse bis zur Schnittlinie der Wand am First (sog. „hohe Wand“) mit der Dachhaut eines Pultdachs und die Wandhöhe (WHi) ist das Maß von OK Straßenachse bis zum oberen Abschluss der Wand (bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern), jeweils gemessen in der Wandmitte.

1.3.5 Für den Bereich A wird folgende Firsthöhe (FHg), Traufhöhe (THp), Wandhöhe (WHP) und Wandhöhe (WHi) festgesetzt.

| Bereich | A |
|--|----------------------------------|
| Max. Firsthöhe bei gleichseitig geneigten Dächern (FHg) | 8,50 m |
| Max. Wandhöhe bei innenliegenden, flachgeneigten Dächern (WHi) | 7,00 m |
| Max. Wandhöhe bei Pultdächern (WHP) | 6,50 m |
| Max. Traufhöhe bei Pultdächern (THp) | 4,50 m |
| Unterer Bezugspunkt (m ü. NN) | Straßenachse „Hinter der Kirche“ |



Systemschnitt (Gebäudehöhen) - FHg max.



Systemschnitt (Gebäudehöhen) - THp max., WHp max. und WHi max.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 die straßenseitige Länge eines Einzelhauses max. 15 m und die einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V.m. den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.7 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser mind. 400 m² und für Doppelhaushälften mind. 250 m².



1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; Garagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Zwischen Garage / genehmigungspflichtigen Carport (> 50 m²) und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,50 m einzuhalten.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist - mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) - ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen; je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt):

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich (notbefahrbar)

1.10 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt):

- Hauptabwasserleitung Schmutzwasserkanal (Bestand)
- Hauptabwasserleitung Regenwasserkanal (Bestand)

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Darstellungen im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt).

Private Grünflächen sind gem. Ziffer 1.13 a) bzw. Ziffer 1.13 a) und d) anzupflanzen und zu pflegen. Einfriedungen i.V.m. Textfestsetzung Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften sind zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind gem. Ziffer 1.13 b) anzupflanzen und zu pflegen.



1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind öffentliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für landespflege-
rische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmen sind dem im Bebauungsplan
mit „B“ bezeichneten Bereich als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet und für den Bereich der öffentlichen Erschließungs-
flächen und den Bereich der privaten Baugrundstücke i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB getrennt festgesetzt.
Auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind die waldseitigen Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens
15 m der natürlichen Sukzession zur Entwicklung von Waldmantelgehölzen zu überlassen.
- b) Maßnahme M 1:
Stellplätze, Fußwege und Zuwegungen sind zur Reduzierung der Neuversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.
Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splittbeläge) auszuführen.
- c) Maßnahme M 6:
Bei Arbeiten im Nahbereich von zu erhaltenden Gehölzen ist der Gehölzbestand gemäß DIN 18920 zu schützen. Die DIN
18920 ist im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
 - bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gemäß DIN 18920 vor Austrock-
nung und Beschädigung zu schützen
 - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw.
Anbringen eines Schutzzaunes
 - Abgrenzung des Baufelds
 - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes

1.13 Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Maßnahme M 3
Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum-
Hochstamm gemäß Gehölzliste A oder C (s. Textteil B, Ziffer 3.15) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die nicht bebauten Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen,
dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurch-
lässigen Materialien erlaubt. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruch-
steine, etc.) sind nur bis zu 10% der Gesamtsumme der nicht bebauten Flächen (ohne Vorgartenfläche) auf dem jeweiligen
Grundstück zulässig.
Die Vorgärten sind zu mindestens 50% gem. den obigen Ausführungen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu
pflegen. Eine Gestaltung der Vorgärten mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (s.g. Stein- bzw. Kies-
gärten) ist nur bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Abstell- und
Lagerfläche ist nicht zulässig.



Mindestens 15 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchbepflanzung gemäß Gehölzliste (s. Textteil B, Ziffer 3.15) unter Berücksichtigung von Textfestsetzung Ziffer 2.4 anzulegen. Gehölzpflanzungen, die nach der Ziffer 1.13 c) Maßnahme M 5 vorgenommen werden, sind anrechenbar.

b) Maßnahme M 4

Die öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegte und gehölzbestandene Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erlangen einer artenreichen Vegetation ist die Fläche mit einer kräuterreichen (mind. 50 % Kräuteranteil), standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist anschließend extensiv zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind gem. Plandarstellung Baumgruppen aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten gemäß Gehölzliste B oder C (s. Textteil B, Ziffer 3.15) anzupflanzen.

c) Maßnahme M 5:

Auf den mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine geschlossene, dichte und mind. 3-reihige Gehölzhecke (Schutzpflanzung) aus standortgerechten und gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß Gehölzliste B (s. Textteil B, Ziffer 3.15) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % des gesamten Gehölzanteils hat aus Laub- oder Obstbäumen gem. Gehölzliste B (s. Textteil B, Ziffer 3.15) zu bestehen, die in Form von Heistern anzupflanzen sind.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer krautreichen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgutmischung anzusäen und zu einem Gräser- und Kräutersaum zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen.

d) Der gemäß Plandarstellung gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Gehölze sind durch standortgerechte und gebietsheimische Obstgehölze in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

e) Auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Obstbäume als Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschen-, Nussbaumarten mit dem Bestandsziel einer „Streuobstwiese“ anzupflanzen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

1.15 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.15.1 Trinkwasserschutzgebiet Zone III (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 WHG)

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt größtenteils innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ (s. Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt)). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) der Bezirksregierung Koblenz, Az.: 56-61-7-6/88 vom 31.07.1989 und das DVGW-Arbeitsblatt 101 (erhältlich im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin) sind zu beachten.



1.15.2 Artenschutzrechtliche Erfordernisse (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG)

Maßnahme V 1: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der sommerlichen Quartiersnutzung von Fledermäusen durchzuführen.

Maßnahme V 2: Der Stamm des Höhlenbaumes einschließlich des Astes mit der Höhle ist von dem weiteren Astwerk zu befreien und anschließend an dem zu erhaltenden Obstbaum im Osten des Plangebietes anzubringen. Der Ast mit der Höhle kann auf bis zu 1 m über der Höhle gestützt werden. Der Baumstamm ist so anzubringen, dass die Höhle nach Süden ausgerichtet und der Baum selbst vor Umfallen gesichert ist.



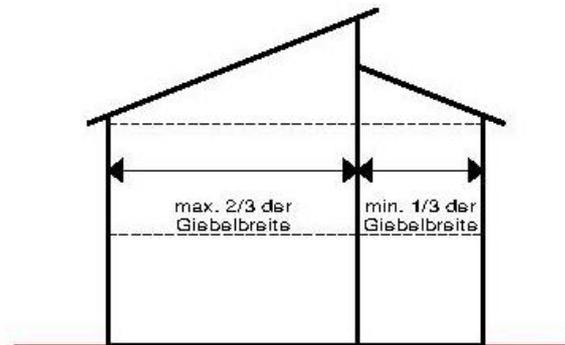
2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.5 zulässig

- gleichseitig (symmetrisch) geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 1° und 45° ,
- Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 11° und 45° sowie
- innenliegende, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 1° und 5° .

Bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von $1/3 : 2/3$ nicht zu überschreiten.



Tonnendächer sind unzulässig.

Die Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

Harte Bedachungsarten wie Ziegel oder Dachstein sowie Solar-, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Dachaufbauten dürfen nicht breiter als $1/3$ der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $1/2$ der Dachlänge betragen.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

2.3 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen allgemeiner Wohngebietsflächen und privater Grünflächen sind bis zu einer Tiefe von 3 m ab Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,8 m zulässig, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche; dies gilt auch für Einfriedungen, bestehend aus lebenden Hecken.

Im weiteren Verlauf der Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 6a) LBauO und Einfriedungen aus lebenden Hecken eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Für die Grenzabstände von lebenden Hecken gelten §§ 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG).

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Einfriedungen nicht behindert werden.



2.4 Art und Gestaltung nicht überbaubarer Flächen und Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch das Anpflanzen von Laubgehölzen an den Grundstücksseiten zu gliedern.

2.5 Stellplätze für Sammelbehälter

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen.

2.6 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit der Anlage Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Wohnung im Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf 2 festgesetzt.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die nachstehend aufgeführten Regelwerke (z.B. DIN-Norm, DVGW Arbeitsblatt) sind im Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist untersagt. Zum Schutz vor Grundwasser und Stauflüssen bzw. drückendem Wasser sind die Gebäudegründungen und Kellerbereiche entsprechend auszubilden (z.B. Keller als wasserdichte Wannen).

3.2 Erdaushub

Gemäß § 2 LAbfWAG i.V.m. § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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, den Beginn der Arbeiten vier Wochen im Voraus der Direktion Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131 - 2016 333), damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 2 entbindet Bauträger/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

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. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Eine geomagnetische Voruntersuchung könnte die Planungssicherheit erhöhen. Die Direktion Landesarchäologie Mainz ist an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.



3.4 Trinkwasserschutzgebiet „Feilbingert/Hallgarten“

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt größtenteils innerhalb der Zone III des zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ (s. Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt)). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung (RVO) der Bezirksregierung Koblenz, Az.: 56-61-7-6/88 vom 31.07.1989 und das DVGW-Arbeitsblatt 101 sind zu beachten.

Für die Bebauung innerhalb des Wasserschutzgebietes ist insbesondere Folgendes zu beachten:

1. Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohmaterial und die Überwachung, auch für Grundstücksentwässerungsanlagen, eingehalten werden.
2. Das von den Dächern abfließende Oberflächenwasser darf nur dann breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem gleichen Grundstück ohne Einleiterlaubnis versickert werden, wenn die Dachoberfläche nicht metallisch blank eingedeckt ist.
3. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in der Zone IIIA muss nach der bundesweit gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) erfolgen.
4. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
5. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
6. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes sind Bohrungen, z.B. für Erdwärme, ausgeschlossen.

3.5 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26 und 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ sind jedoch Bohrungen, z.B. für Erdwärme, ausgeschlossen (s. Ziffer 3.4, Unterpunkt 6).

3.6 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken von Grenzen, gelten die §§ 44, 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG).

3.7 Leitungen der Energieversorger

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich 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 Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.



Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.8 Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der geologisch nahe Untergrund wird i.W. von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Darunter stehen voraussichtlich Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Aufgrund der genannten Gegebenheiten empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.

3.9 Sonstige landespflegerische Empfehlungen

3.9.1 Stützmauern

Bei der Anlage von Stützmauern soll möglichst auf naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, sandsteinfarbene eingefärbter Bauteile) zurückgegriffen werden. Die Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit Sträuchern, Stauden und Kletterpflanzen zu verwirklichen.

3.9.2 Einfriedungen

Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

Als Einfriedungselemente sind im Allgemeinen Wohngebiet Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - zu verwenden.

3.9.3 Gartengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sind folgende Leitsätze bei der Planung von Gebäuden und der Gestaltung von Grünflächen anzuwenden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter)
- Anlage von Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten
- Anbringung von einzelnen handelsüblichen Fledermaus- und Vogelnisthilfen an Gebäuden

3.9.4 Straßen- und private Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sollten für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik verwendet werden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden sollte vermieden werden.



3.9.5 Errichtung von Photovoltaikanlagen

Es werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude empfohlen.

Die Photovoltaikanlage kann in Kombination mit einer Dachbegrünung vorgenommen werden. Hierfür sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, soweit dies technisch machbar ist.

3.9.6 Dachbegrünung (Maßnahme M 2):

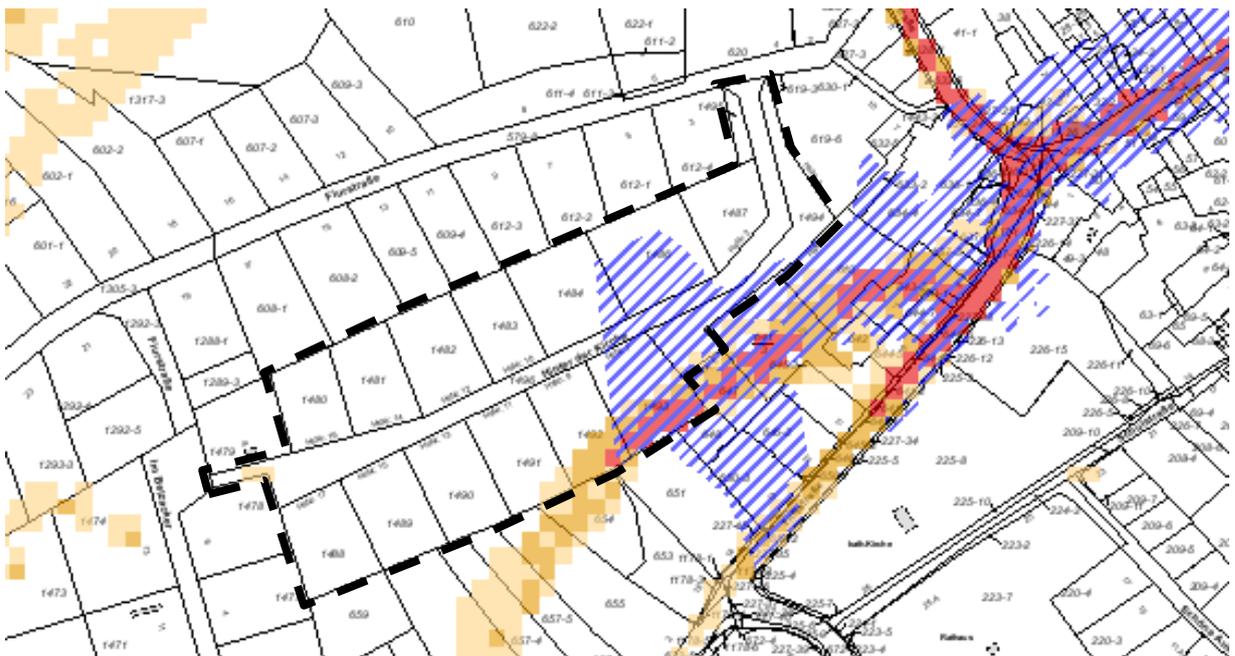
Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke sollte 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt sollte vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.

3.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den befestigten Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Regenwasser sollte im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Die Zisterne sollte mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bemessen sein. Der Notüberlauf kann über den bereits vorverlegten Regenwasser-Hausanschluss erfolgen. Eine extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar, die auf das empfohlene Rückhaltevolumen angerechnet werden kann.

3.11 Starkregenvorsorge

Der südöstliche Plangebietsbereich liegt gemäß der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ innerhalb eines besonders gefährdeten Überflutungsbereiches sowie Abfluss-Entstehungsgebietes (s. nachfolgende Karte).



Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ - Ortsgemeinde Hallgarten (mit Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Zwischen Flur- und Waldstraße“ (3. Bauabschnitt))

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen getroffen werden. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke im o.g. besonders gefährdeten Überflutungsbereich sowie Abfluss-Entstehungsgebiet.

Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach -Untere Wasserbehörde- empfiehlt die Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben entsprechend an diese möglichen Gefahren anzupassen. Auf die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge wird verwiesen (zu finden unter <https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge/>).

3.12 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.



3.13 Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

Bezüglich Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmemissionen können gegen den Straßenbulasträger der L 378 (Land) keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden, da der Bebauungsplan in Kenntnis der vorhandenen Landesstraße L 378 aufgestellt wurde.

3.14 Geländeterrassierungen

Der großflächige Abfluss des Niederschlagswassers darf durch Art und Anordnung der Geländeterrassierungen nicht behindert werden.

3.15 Gehölzliste

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)

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre i. V. Sorten | - | Kegel-Feldahorn |
| Acer plat. 'Columnare' | - | Säulen-Spitzahorn |
| Acer plat. 'Emerald Queen' | - | Spitzahorn |
| Acer. plat 'Globosum' | - | Kugelahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Carpinus bet. 'Fastigiata' | - | Säulen-Hainbuche |
| Crataegus 'Paul's Scarlet' | - | Rotdorn |
| Betula pendula 'Fastigiata' | - | Birke |
| Malus triloba | - | Zierapfel |
| Prunus padus 'Schloss Triefurt' | - | Traubenkirsche |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | - | Schwedische Mehlbeere |

Obstgehölze (Auswahl)

Mispel

| | | |
|-------------|---|---------------|
| Apfelsorten | - | Topaz |
| | - | Alkemene |
| | - | Braeburn |
| | - | Jakob Fischer |
| | - | James Grieve |

Birnensorten

| | |
|---|--------------|
| - | Condo |
| - | Harrow Sweet |
| - | Uta |

Quittensorten

| | |
|---|------------------|
| - | 'Cydora robusta' |
|---|------------------|

Zwetschge

| | |
|---|---------------|
| - | Hauszwetschge |
|---|---------------|



Artenauswahl für Strauchpflanzungen

standortheimische Straucharten

| | | |
|--------------------|---|----------------------|
| Berberis vulgaris | - | Berberitze |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Ribes sanguineum | - | Rotbl. Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hecken-Rose |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

| | | |
|---------------------------------------|---|-------------|
| Parthenocissus tricuspidata Veitchii' | - | Wilder Wein |
| Hedera helix | - | Efeu |

Gerüstkletterpflanzen:

| | | |
|--------------------------------|---|-----------|
| Clematis Hybr. | - | Waldrebe |
| Lonicera henrii und heckrottii | - | Geißblatt |
| Wisteria sinensis | - | Blauregen |

B - Landschaftsgehölze

Baumarten II. Ordnung

| | | |
|-------------------|---|------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Sorbus aria | - | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Sorbus domestica | - | Speierling |
| Sorbus torminalis | - | Elsbeere |

Wildobst

| | | |
|------------------|---|-----------|
| Malus silvestris | - | Wildapfel |
| Prunus communis | - | Wildbirne |

Sträucher

| | | |
|--------------------|---|--------------------|
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Euonymus europaea | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Salix div. spec. | - | Strauchweiden |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |



C – Gehölze für den Straßenraum

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer rubrum 'Scanlon' | - | Rot-Ahorn |
| Acer rubrum 'Red Sunset' | - | Rot-Ahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | - | Säulen-Hainbuche |
| Prunus serrulata 'Amonogawa' | - | Zierkirsche |
| Prunus spec. 'Umineko' | - | Zierkirsche |
| Sorbus aria | - | Mehlbeere |
| Sorbus thuringiaca | - | Thüringische Säulen-Eberesche |

3.16 Pflanzgröße / Pflanzdichte

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 |
| Heister (in Gehölzhecken) | - | 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm |
| Sträucher | - | 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm |

Pflanzenabstände

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 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenflächen realisiert werden.

Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten erfolgen.

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.

Hallgarten, den ____.

Ausfertigung

Hallgarten, den ____.

(Siegel)

Ortsbürgermeister Johann Klein

(Siegel)

Ortsbürgermeister Johann Klein

Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

Planteil A

- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Örtliche Bauvorschriften -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

Begründung

ANLAGEN

- (1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung -
- (2) Kanallageplan (Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung) -



Teil C

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), hat der Ortsgemeinderat Hallgarten in seiner Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Hallgarten, den _____._____

(Siegel)

Ortsbürgermeister Johann Klein



1. Verfahren

Der Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit Rechtskraft vom 20.11.1996 mit seinen Änderungen 1 und 2 aus 2001 und 2007 soll für seinen 3. Bauabschnitt durch den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden (§ 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten entsprechend).

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren:

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²; hier ca. 2.829 m²

1.2 Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) am | 08.10.2019 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am | 24.10.2019 |
| Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom | 04.11.2019 bis einschließlich 05.12.2019 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 31.10.2019 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich | 05.12.2019 |
| Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Ortsgemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am | 11.08.2020 |
| Beschluss zum Planverfahrenswechsel sowie erneuter Entwurfsannahmebeschluss durch den Ortsgemeinderat am | 11.08.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zum Planverfahrenswechsel mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 4 BauGB geändert und das weitere Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann am | 10.09.2020 |



| Verfahrensschritt | Datum |
|---|--|
| Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung inkl. der Möglichkeit, dass sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom | 16.09.2020 bis einschließlich 30.09.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am | |
| Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom | bis einschließlich |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom | |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bis einschließlich | |
| Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Ortsgemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am | |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am | |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am | |

1.3 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung (3. Bauabschnitt) hat eine Größe von rd. 1,13 ha und umfasst folgende Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495 und 1496. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan und der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung gemäß § 13a Abs. 4 BauGB
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze.

3.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP 2014)

„Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe auf der Basis des 2008 und 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt. Er enthält Grundsätze und Ziele für die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der regionalen Räume. [...] Der neue Regionale Raumordnungsplan bildet die Grundlage für die Flächennutzungspläne der Städte und Verbandsgemeinden in der Region Rheinhessen-Nahe. Es gilt nun, die dort festgelegten Ziele umzusetzen.“¹

Die Ortsgemeinde Hallgarten wird im RROP 2014 als Eigenentwicklungsgemeinde ohne besonderer Funktionszuweisung aufgeführt. Demnach soll die Ortsgemeinde lt. RROP 2014 unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen und
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern.

Das Plangebiet „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) wird in der Beikarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Wohnbaufläche ATKIS“ dargestellt (ATKIS: Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem). Im RROP 2014 selbst, wird das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt und ist von weiteren Wohnsiedlungsflächen umgeben. Dem Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB stehen somit keine raumordnerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

3.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg wird der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen 1 u. 2

Der Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ trat mit Bekanntmachung vom 20.11.1996 in Kraft. Der Geltungsbereich der 3. Änderung (3. Bauabschnitt) ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferner werden in der Planurkunde für den in Rede stehenden Änderungsbereich dargestellt Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkfläche, Fußweg und Flächen zur Anpflanzung von Schutzgehölzen.

Die erste Änderung (in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 03.01.2001) umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1475 und setzt die Fläche als „Versorgungsfläche (Flüssiggas) nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ fest. Regelungen für den vorliegenden 3. Änderungsbereich blieben hiervon unberührt.

¹ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtfortschreibung 2014 und Teilfortschreibung, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Vorwort



Mit zweiter Änderung (in Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 04.07.2007) wurde die Firstrichtung im 3. Bauabschnitt (entspricht 3. Änderungsbereich) aufgehoben. Darüber hinaus wurde die zulässige Höhe der Einfriedungen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie für das gesamte Plangebiet mit 120 cm festgesetzt.

Die Bodenordnung wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit seinen ergangenen Änderungen 1 und 2 bereits durchgeführt und die Grundstücke sind gebildet.

3.5 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Zuge des damaligen Planverfahrens bilanziert und hierfür Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich „A“ sowie externe Ausgleichsflächen im Geltungsbereich „B“ festgesetzt. Diese landespflegerischen Festsetzungen gelten auch nach Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung unverändert weiter.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 2.828 m²) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen.

Mit vorliegender 3. Bebauungsplanänderung erfolgt im Änderungsbereich eine Reduzierung der max. möglichen Flächenversiegelung um rd. 229 m² (s. nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung).

| | Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) Stand: Erneute Offenlage | | Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ Stand: November 1996 Änderungsbereich der 3. B-Planänderung | |
|---|--|--|---|---|
| | Fläche [m ²] | versiegelte Fläche [m ²] bei maximaler Ausnutzung der GRZ (0,35 + zulässige 0,15 Überschreitung) | Fläche [m ²] | versiegelte Fläche [m ²] bei maximaler Ausnutzung der GRZ (0,4 + zulässige 30 % Überschreitung) |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 8.083 m ² | ca. 4.042 m ² | ca. 8.012 m ² | ca. 4.166 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 1.476 m ² | ca. 1.476 m ² | ca. 1.610 m ² | ca. 1.610 m ² |
| Fußgängerbereich | ca. 100 m ² | ca. 100 m ² | ca. 68 m ² | ca. 68 m ² |
| Öffentliche Parkfläche | ca. 112 m ² | ca. 112 m ² | ca. 115 m ² | ca. 115 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 703 m ² | - | ca. 796 m ² | - |
| Private Grünfläche | ca. 793 m ² | - | ca. 666 m ² | - |
| Änderungsbereich | ca. 11.267 m ² | ca. 5.730 m ² | ca. 11.267 m ² | ca. 5.959 m ² |
| Versiegelte Fläche [m ²] gesamt | 5.730 m ² entsprechen 50,9 % des Geltungsbereiches | | 5.959 m ² entsprechen 52,9 % des Geltungsbereiches | |
| Verringerte maximal mögliche Versiegelung [m²] gesamt | 5.730 m² (3. Änderungsplanung) - 5.959 m² (rechtskräftiger B-Plan) = - 229 m² Versiegelung | | | |

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu der 3. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Flur- und Waldstraße“ gemäß § 13a Abs. 4 BauGB wurden nach Durchführung einer Bestandsaufnahme vor Ort die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan aus Rodenbach in einer fachtechnischen Stellungnahme zu Umweltbelangen zusammengestellt (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung). Ferner werden darin grünordnerische Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan empfohlen.

Die fachtechnische Stellungnahme dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Planverfahren und wurde bei der B-Planbearbeitung berücksichtigt (s. auch Teil C, Ziffer 12 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“).



3.6 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Für die 3. Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung (Prüfung potenzieller Betroffenheit von europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten) vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan aus Rodenbach durchgeführt (s. fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen, Kap. 5, Anlage 1 zum Bebauungsplan). Durch die vorliegende Prüfung soll festgestellt werden, ob durch das projektierte Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG eintreten werden und ggf. weitergehende Betrachtungen erforderlich sind. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung können Teil C (Begründung), Ziffer 12 entnommen werden.

4. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortslage der Ortsgemeinde Hallgarten zwischen der „Flurstraße“, L 378 („Montfonter Straße“ und „Triftstraße“), „Waldstraße“ und „Im Belzacker“ und wird von deren Wohnbebauung umschlossen.

Die Ortsgemeinde Hallgarten hat die Erschließung des Neubaugebietes auf einen Erschließungsträger übertragen. Grundlage dafür war die Satzung der Ortsgemeinde über den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit seinen bisherigen Änderungen 1 und 2. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Straßenführung „Hinter der Kirche“ im Kurvenbereich aus fahrbahngeometrischen Gründen geringfügig modifiziert, womit auch der Zuschnitt des Baugrundstückes im Kurvenbereich für eine Bebauung optimiert werden konnte. Zudem berücksichtigt die Erschließungsplanung den damals bereits ausgebauten Einmündungsbereich „Hinter der Kirche/Flurstraße“ (Straßenausbau erfolgte auch zum Teil auf Grundstück Fl.-Nr. 1495) sowie die bereits vorverlegte Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation. Die Erschließungsplanung wurde in der Ortsgemeinderatssitzung vom 07.02.2019 angenommen. Mit den Ausführungsarbeiten der Erschließung wurde am 27.05.2019 begonnen und endete am 12.09.2019 mit einer rechtlichen und technischen Abnahme.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die geringfügig vom rechtskräftigen B-Plan abweichende Erschließungsplanung und der bereits ausgebaute Einmündungsbereich „Hinter der Kirche/Flurstraße“ gaben Anlass, den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ im Zuge einer 3. Änderung der Örtlichkeit anzupassen und dessen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Empfehlungen und Hinweise mit Ursprung aus dem Jahr 1996 mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung und gesetzlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der künftigen Wohnbevölkerung zu überarbeiten.

Auch die zurzeit geführten Grundstücksverhandlungen mit dem Ergebnis einer Aufteilung von ehemals zwei in drei Baugrundstücke (nördlich der Erschließungsstraße „Hinter der Kirche“) werden in der Planurkunde mit geplanten Grundstücksgrenzen dargestellt. Ferner wurde einem Anwohner (Eigentümer Triftstraße Nr. 10) der Kauf einer an sein Grundstück angrenzenden öffentlichen Grünfläche angeboten. Die künftige private Grünfläche wird als solche in der Planurkunde festgesetzt.

Das Plangebiet soll insbesondere der Wohnnutzung / zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Hallgarten zur Verfügung stehen.

6. Planungsalternativen

Aufgrund der voll erschlossenen innerörtlichen Fläche und des rechtskräftigen B-Planes für dieses Plangebiet fand eine Alternativenprüfung nicht statt.



7. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit seinen bisherigen Änderungen 1 und 2, der bereits umgesetzten Erschließungsplanung, den Vorgaben und Anregungen des Ortsgemeinderats und Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan auf:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 14 neuen Bauplätzen
- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung möglich
- Übernahme und Anpassung der privaten und öffentlichen Grünflächen des Plangebietes aus dem rechtskräftigen B-Plan
- Übernahme, Ergänzung und Überarbeitung der auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen geltenden landespflegerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan gem. der fachtechnischen Stellungnahme zu Umweltbelangen und der Anregungen der Behörden im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens
- Übernahme des Stichstraßensystem zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an die „Flurstraße“ aus dem rechtskräftigen B-Plan mit Modifikation im Kurvenbereich
- Aufnahme und Anbindung des bestehenden Fußwegenetzes im Westen des Plangebietes (Verbindung zur Ortsstraße „Im Belzacker“) mit Durchfahrtmöglichkeit für Müllfahrzeug, Feuerwehr, Rettungsdienst (selektive Sperrung durch Poller)
- Neuordnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

8. Verkehrstechnische Erschließung, ver- und entsorgungstechnische Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die ver- und entsorgungstechnische Infrastruktur des Plangebietes sind bereits hergestellt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsanlage „Hinter der Kirche“, abgehend von der „Flurstraße“. Da die Aufweitung am Kopfende der Erschließungsstraße für das Pkw/Lfw-Wenden ausgelegt ist, wurde der daran anschließende Fußweg mit Anbindung an die Ortstraße „Im Belzacker“ in einer befahrbaren Breite von 3,50 m ausgebaut und mit einer selektiven Sperrung (Poller) versehen. Somit wird sichergestellt, dass dieser notbefahrbare Fußweg nur von Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeugen bei Bedarf genutzt werden kann.

Für die Entwässerung der geplanten Wohnbauflächen wurde die in das Plangebiet im Kreuzungsbereich „Hinter der Kirche/Flurstraße“ bereits vorverlegte Trennkanalisation aufgenommen und weitergeführt. Der Leitungsverlauf kann dem Kanallageplan (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan) entnommen werden. Die Ausführungsplanung wurde mit der Ortsgemeinde Hallgarten und der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach abgestimmt.

Bzgl. der Regenwasserableitung aus dem Plangebiet „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) wurden die nachfolgenden Kanalleitungen innerhalb der Ortslage von der städtischen Abwasserbeseitigungseinrichtung auf ausreichende hydraulische Bemessung überprüft. Da das Plangebiet „Zwischen Flur- und Waldstraße“ schon in den Berechnungen der Kanalisation, dem Regenüberlauf (RÜ) und der Kläranlage enthalten ist, wurde der Einbau von Retentionszisternen auf den Wohnbaugrundstücken seitens der städtischen Abwasserbeseitigungseinrichtung als nicht erforderlich eingestuft.

Die Empfehlung der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich „Sammlung des Niederschlagswassers“ wurde in Teil B „3. Empfehlungen und Hinweise“ mit Ziffer 3.10 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ aufgenommen.

9. Störfallanlagen

Das Plangebiet „Zwischen Flur- und Waldstraße“ liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.



10. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Rd. 0,8 ha Plangebietsfläche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt, was den mit der Planung verbundenen Zielen und der festgesetzten baulichen Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan sollen die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Darüber hinaus werden „Schank- und Speisewirtschaften“, „Anlagen für sportliche Zwecke“ (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) sowie „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 BauNVO) von vornherein ausgeschlossen, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt ebenso aus Immissionsschutzgründen, da die von diesen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität der angrenzenden Wohnbebauung haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist in Teil B, Ziffer 1.3.1, festgelegt und in der Planurkunde dargestellt.

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 liegen unter der Obergrenze mit 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zuzurechnenden Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Vorliegender Bebauungsplan trifft abweichende Bestimmungen zur Überschreitungsregelung und der Kappungsgrenze, indem die in Rede stehenden Anlagen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden dürfen.

In Verbindung mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen soll damit insgesamt dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung in der bebauten Ortslage entsprochen werden.

10.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Straßenachse der Ortsstraße „Hinter der Kirche“ bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände und Ortsbild möglich. Da der untere Bezugspunkt der Gebäude an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße.

Die Höhe der Gebäude mit gleichzeitig geneigten Dächern wird mit der neu festgesetzten Firsthöhe von max. 8,50 m final und einheitlich bestimmt. Höhere Gebäudehöhen sind unzulässig. Im Ursprungsbebauungsplan ergab sich die Gebäudehöhe durch Traufhöhe und gewählte Dachneigung (max. 40° möglich).

Die Regelungen zu Wandhöhe (WHp) und Traufhöhe (THp) sind bei Gebäuden mit der Dachform Pultdach anzuwenden. Ein Pultdach besteht nur aus einer Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, deren max. Höhenlage mit der Traufhöhe (THp) = 4,50 m bestimmt wird. Die obere Kante der Dachfläche bildet den Dachfirst. Die Wand am First heißt „hohe Wand“, deren max. Höhe mit der Wandhöhe (WHp) = 6,50 m festgesetzt wird.

Um Gebäude mit 2 Vollgeschossen und innenliegenden flach geneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) zu ermöglichen, wird eine Wandhöhe (WHi) mit max. 7,00 m festgesetzt. Damit wird dem Ziel des Klimaschutzes und der



Energieeinsparung entsprochen, da flach geneigte Dächer gegenüber Flachdächern einen höheren Solarertrag erzielen. Zudem sind Vorteile in der Dachentwässerung zu nennen.

Die festgesetzten First-, Trauf- und Wandhöhen berücksichtigen die Höhenlage der Erschließungsstraße und das daran angrenzende Gelände der Baugrundstücke sowie die Gebäudehöhe bestehender Bausubstanz (2-geschossig oder 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß) in unmittelbarer Nachbarschaft.

10.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In abweichender Bauweise darf die straßenseitige Länge des Einzelhauses max. 15 m und die einer Doppelhaushälfte max. 9 m betragen. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Die Baugrenzen aller Baugrundstücke verlaufen entlang der Erschließungsstraße „Hinter der Kirche“ in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im nördlichen Wohngebietsbereich verläuft die straßenabgewandte Baugrenze in einem 5 m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze, womit zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Flurstraße ein Mindestabstand von ca. 15 m eingehalten wird. Die rückwärtige Baugrenze im südlichen Wohngebietsbereich hält zur straßenabgewandten Grundstücksgrenze einen 8 m Abstand ein. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt somit rd. 33 m. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird generell ein 3 m Abstand eingehalten.

Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten hier ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn. Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können. Zudem gewährleisten vorliegende Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die festgesetzte Mindestgröße eines Wohnbaugrundstückes, das für eine Bebauung mit einem Einzelhaus oder mit einer Doppelhaushälfte vorgesehen ist, dient i.V.m. der differenziert geregelten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser und Doppelhaushälften der Integration der geplanten Baukörper in das typische Siedlungsgefüge.

10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Garagen sind jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Zwischen Garage / genehmigungspflichtigen Carport (> 50 m²) und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,00 m vorzuhalten. Bei allseitig offen ausgeführten und genehmigungsfreien Carports ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 0,50 m einzuhalten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteräume, Geräteschuppen, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Sammelbehälter (Müll-/Wertstoffbehälter) usw., sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätze für Sammelbehälter haben Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche einen Abstand von 5,00 m einzuhalten. Die zulässigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dienen insbesondere der Gartennutzung bzw. der Gartengestaltung.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die



Festsetzung soll den Bedürfnissen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft Rechnung tragen und um darauf flexibel reagieren zu können.

Die Einschränkung für Garagen und Carports sowie dass Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO den genannten Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben, dient der Gestaltung des Straßenraums, in dem die privaten Vorgärten soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden.

10.6 Höchstzahl für Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte städtebaulichen Strukturen des allgemeinen Wohngebiets (WA) angrenzend zu den Wohnbauflächen der Flur-, Trift- und Waldstraße sowie zur Ortsstraße „Im Belzacker“ zu verhindern, wird die Höchstzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal zwei und je Doppelhaushälfte auf maximal eins beschränkt.

10.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraße „Hinter der Kirche“ und der weiterführende notbefahrbar öffentliche Fußweg sind gemäß dem Ausbau in Verlauf und Zweckbestimmung festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die öffentliche Fläche für das Parken von Fahrzeugen aus dem modifizierten Kurvenbereich in Richtung Einmündungsbereich „Hinter der Kirche / Flurstraße“ verschoben. Der Standort der geplanten öffentlichen Parkplatzfläche wurde in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

10.8 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen

Das bestehende Entwässerungssystem (Trennkanalisation) wird bauplanerisch durch eine Kombination zeichnerischer und textlicher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB abgesichert. Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurden gänzlich in öffentlicher Verkehrsfläche verlegt.

10.9 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, nachrichtliche Übernahmen sowie landespflegerische Empfehlungen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden gemäß dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und lediglich im Einmündungs- und Kurvenbereich der hergestellten Erschließungsstraße „Hinter der Kirche“ und dem Kaufangebot (s. Begründung Ziffer 5.) angepasst.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und externen Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereich „B“) gelten unverändert weiter und können der Planurkunde der 3. Änderungsplanung entnommen werden.

Die ursprünglich vorgesehenen landespflegerischen Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen werden gemäß der behördlichen Empfehlung (Schreiben der Kreisverwaltung Bad Kreuznach -Amt Bauen und Umwelt- vom 04.12.2019) mit Anzahl der zu pflanzenden Laubbäumen, Vorgaben zur Vorgartengestaltung und dem Hinweis zur DIN 18920 überarbeitet und ergänzt.

Die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan zusammengestellt. Ferner werden grünordnerische Maßnahmen empfohlen, die zusätzlich in den Plan- und Textteil zur 3. Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB festgesetzt, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG nachrichtlich übernommen oder als landespflegerische Empfehlungen in Teil B, Ziffer 3.9, 3.15 und 3.16 aufgenommen wurden.



Die Maßnahmen dienen

- der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (Maßnahme M 1)
- der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (Maßnahme M 1)
- der Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen für die lokale Fauna (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.6 -Maßnahme M 2-, M 3)
- der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Neubaugebietes (Maßnahme M 3, M 4, landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.1 und 3.9.2)
- der Schaffung von neuen Landschaftselementen (Maßnahme M 3)
- der Schaffung von ökologisch bedeutsamen Biotopen (Maßnahme M 4)
- der Etablierung von neuen Lebensräumen für Fauna und Flora (Maßnahme M 4)
- der naturnahen Bodenentwicklung (Maßnahme M 4)
- dem Schutz und der Erhaltung ökologisch bedeutsamer Gehölzbestände (Maßnahme M 6)
- der Eintrittsvermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung und der Zerstörung von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Maßnahme V 1, V 2)
- der Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.3)
- der Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung der Lichtverschmutzung (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.4)
- der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz Lichtverschmutzung (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.5)
- der Reduzierung des Oberflächenabflusses (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.6 -Maßnahme M 2-, Empfehlung Ziffer 3.10)
- der Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers (landespflegerische Empfehlung Ziffer 3.9.6 -Maßnahme M 2-)
- der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (Empfehlung Ziffer 3.10)

10.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen und in Anspruch genommenen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen liegen auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Sie sind -ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers- von den Grundstückseigentümern zu dulden.

10.11 Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) wurden mit Teil B, Ziffer 1.15, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die zu befolgen sind.



10.12 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren (vgl. Teil B, Ziffer 2.1 ff.).

Trotz örtlicher Bauvorschriften bleibt dem Bauherrn die Möglichkeit, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -aufbauten wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes des geplanten Gebäudes in Bezug auf die Ortslage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für Architekt und Bauherrn lässt.

Straßenseitige Einfriedungen allgemeiner Wohngebietsflächen und privater Grünflächen werden für den Bereich bis zu einer Tiefe von 3 m ab Straßenbegrenzungslinie auf max. 0,80 m Höhe begrenzt. Die Vorschrift hierzu dient der offenen Straßenraumgestaltung und trägt der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere im Kurvenbereich - geschaffen wird. Zudem wird hierdurch das erforderliche Lichtraumprofil des angrenzenden Verkehrsraumes gewährleistet.

Da es sich bei einer lebenden Hecke um keine Einfriedung im Sinne des § 8 Abs. 8 Satz 3 LBauO handelt, wird klarstellend eine 2m-Höhenbegrenzung für „lebende Einfriedungen“ aufgenommen und der Hinweis auf zu beachtende Grenzabstände gemäß §§ 45 und 46 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) gegeben.

Für den weiteren Grenzverlauf gelten für genehmigungsfreie Einfriedungen (§ 62 Abs. 1 Nr. 6a) LBauO) von privaten Grünflächen und allgemeinen Wohngebietsflächen die Vorschriften gemäß § 8 Abs. 8 Satz 3 LBauO, womit diese ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen von Gebäuden bis zu 2 m Höhe zulässig sind.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Art und Gestaltung nicht überbaubarer Flächen und Grundstücke dient der landschaftsgestalterischen und ortsbildverträglichen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes sowie der Schaffung von neuen Landschaftselementen.

Die Maßgabe, dass Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) und/oder geeigneten immergrünen Pflanzen und/oder Kletterpflanzen ausreichend gegen Sicht abzuschirmen sind, dient der Straßenraumgestaltung und Ortsbildpflege.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Festsetzung Ziffer 2.8 i.V.m. der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 nachzuweisen. Somit wird der Bedarf an Stellplätze mit vorliegender Planung ausreichend berücksichtigt.

11. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) wurden mit Teil B, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus 1996 mit seinen bisherigen Änderungen aus 2001 und 2007. Die Auswirkungen der Planung wurden im Zuge des damaligen Planverfahrens ermittelt und bilanziert und hierfür Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich „A“ sowie externe Ausgleichsflächen im Geltungsbereich „B“ festgesetzt.

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung reduziert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan die max. mögliche Neuversiegelung um 229 m² auf max. 5.730 m². Es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Verkehrs- oder Wohnbauflächen, sodass die ursprüngliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weiterhin gültig ist.



Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden genutzt. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, keine zusätzlichen Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die angrenzende Bebauung und Nutzung. Die Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der umgebenden Baugrundstücke werden gärtnerisch gestaltet. Die künftigen Nutzungen verursachen nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen; Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz sind nicht ersichtlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden an die vorhandenen Leitungen angeschlossen. Das Niederschlagswasser kann über einen Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

Das mit der fachtechnischen Stellungnahme zu Umweltbelangen beauftragte Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan aus Rodenbach kommt zu folgendem Ergebnis:

„Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich jedoch größtenteils innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes, bei Einhaltung der Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Gehölzbestände können u.U. eine Funktion als Fortpflanzungsstätten für Vögel einnehmen, während die Offenlandfläche als Nahrungsraum sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse gelten können. Damit der Eintritt des Verbotstatbestandes der Tötung und der Zerstörung von Lebensstätten (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) vermieden wird, wurde eine Bauzeitenbeschränkung für die Rodung des Gehölzbestandes sowie die Versetzung des Höhlenbaumes festgesetzt. Damit Störungen von Fledermäusen minimiert werden können, wird ein entsprechendes Lichtkonzept vorgeschlagen.

Durch die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes eine landschaftsbildverträgliche Durchgrünung erfolgt. Die Ausbildung von s.g. flächigen Schottergärten wird durch die Festsetzung einer Begrünung der Vorgärten unterbunden. Damit weiterhin aber Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben, wird eine Kombination mit mineralischen Feststoffen bis zu einem Drittel der begrünten Vorgartenfläche zugelassen.

Für die Schutzgüter Erholung, menschliche Gesundheit, Klima sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.“²

13. Flächenermittlung (gerundet)

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. 8.085 m ² |
| Straßenverkehrsfläche: | ca. 1.475 m ² |
| Fußgängerbereich: | ca. 100 m ² |
| Öffentliche Parkfläche: | ca. 110 m ² |
| Öffentliche Grünfläche: | ca. 705 m ² |
| Private Grünfläche: | ca. 790 m ² |
| <hr/> | |
| Fläche Geltungsbereich | ca. 11.265 m ² |

² Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen, LF-Plan, Rodenbach, Stand Juni 2020, S. 21f. (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan)



14. Planverwirklichung

Die verkehrstechnische Erschließung mit Anbindung an die „Flurstraße“ ist hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind verlegt und an das bestehende Ortsnetz angeschlossen. Aufgrund des grenzüberschreitenden Straßenausbaus im Einmündungsbereich „Hinter der Kirche/Flurstraße“, der im Zuge der Erschließungsplanung modifizierten Straßenführung im Kurvenbereich der Ortsstraße „Hinter der Kirche“ und der Ergebnisse der geführten Grundstücksverhandlungen ist eine Bodenordnung erforderlich, die bereits in Vorbereitung ist.

15. Abwägungsbedeutsame Belange / Abwägungsmaterial

Die grundsätzliche Entscheidung, die Fläche baulich zu nutzen, wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit Rechtskraft vom 20.11.1996 getroffen.

Als abwägungsbedeutsame Belange werden aufgeführt:

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt; mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- Auf die umgebende Bebauung und Nutzung wird Rücksicht genommen
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen
- Energetisches Bauen wird ermöglicht
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden empfohlen

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zuge seiner Aufstellung im Ortsgemeinderat und mit der Verbandsgemeindeverwaltung eingehend erörtert. Dabei lagen neben dem Bebauungsplanentwurf als Unterlagen vor:

- Projektlageplan, Lageplan Ver- und Entsorgung, Kanallageplan, Höhenplan, Regelquerschnitte Pflaster / Asphalt / Leitungen (Ausführungsplanung) zur Erschließung des Neubaugebietes „Hinter der Kirche“
- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz in der Fassung der zweiten Änderung vom 22.08.2015
- 3. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP 2014)
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg
- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen 1 und 2
- Bestandsaufnahme
- Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen zum Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung, LF-Plan (Stand Juni 2020)
- Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ - Ortsgemeinde Hallgarten (mit Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Zwischen Flur- und Waldstraße“)



16. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) hat in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 05.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.10.2019. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 05.12.2019 gegeben. Insgesamt 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme/Rückmeldung abgegeben. Acht Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zu der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Flur- und Waldstraße“ bestehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt. Der Ortsgemeinderat Hallgarten hat am 11.08.2020 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

17. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die vom Ortsgemeinderat Hallgarten am 11.08.2020 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dar.

In gleicher Sitzung hat der Ortsgemeinderat den Beschluss zum Planverfahrenswechsel vom vereinfachten Planverfahren gemäß § 13 BauGB zum beschleunigten Planverfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Demnach wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Flur- und Waldstraße“ (3. Bauabschnitt) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten entsprechend) mit Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und der Möglichkeit, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 2 Wochen zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) fortgeführt. Anschließend erfolgt die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Gemäß dem Abwägungsergebnis und der weiteren Planbearbeitung ergaben sich folgende Planänderungen/-ergänzungen:

- Titel der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit fortlaufender Änderungsnummerierung und zusätzlicher Klarstellung „3. Änderung (3. Bauabschnitt)“ angepasst
- Planverfahrensfortführung der 3. Bebauungsplanänderung gemäß § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten entsprechend) mit Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und daran anschließender erneuter Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Ergänzung der Planurkunde mit dem Hinweis, dass die vorliegende Änderungsplanung die vorherigen Bebauungsplanfassungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung ersetzen wird
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden - wie im ursprünglichen B-Plan mit seinen Änderungen 1 und 2 - weiterhin als ausnahmsweise zulässig festgesetzt
- Gebäudehöhenfestsetzungen werden in Systemschnitten visualisiert
- Anpassung der Textfestsetzungen 1.7.1, 1.7.2, 1.7.3, 1.11, 1.12 a), 1.12 c), 1.13 a), 1.13 b) 1.13 e), 2.3 und 2.4 gemäß den behördlichen Empfehlungen (Kreisverwaltung Bad Kreuznach)
- Nachrichtliche Übernahme der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Feilbingert/Hallgarten“ als neue Textfestsetzung Ziffer 1.15.1 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- Anpassung und Ergänzung der Empfehlungen und Hinweise aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen
- Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Durchführung einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen, s. Anlage 1 zum Bebauungsplan)



- Anpassung, Ergänzung bzw. Neuaufnahme der textlichen Festsetzungen Ziffer 1.11, 1.12, 1.13, 1.15 und der Empfehlungen und Hinweise Ziffer 3.9, 3.15 und 3.16 gem. den Empfehlungen der fachtechnischen Stellungnahmen zu Umweltbelangen
- Kanallageplan (Stand Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung) ist als Anlage den B-Planunterlagen beigelegt und in diesem Zshg. Textfestsetzung 1.10 neu gefasst
- Ergänzende Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan: Ergänzung der Textfestsetzung 1.12 a) und Aufnahme der Textfestsetzung 1.13 e)
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit Regelungen zu „Stellplätze für Sammelbehälter“ und „Notwendige Anzahl von Stellplätzen“
- Anpassung der Grünflächenfestsetzung aufgrund durchgeführter Grundstücksverhandlung

Details sind der entsprechenden Sitzungsniederschrift zur Ortsgemeinderatssitzung vom 11.08.2020 zu entnehmen.

Das Abwägungsergebnis wurde in den Bebauungsplanentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (inkl. der Möglichkeit, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb von 2 Wochen zur Planung äußern kann) und für die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingearbeitet.

18. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 16.09.2020 bis einschließlich 30.09.2020 nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und hatte die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Während der Unterrichtung und innerhalb der Abgabefrist gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

19. Abwägungsvorgang (§ 4a Abs. 3 BauGB)

[Ergänzung mit Planungsfortschritt]

20. Abwägungsergebnis (§ 4a Abs. 3 BauGB)

[Ergänzung mit Planungsfortschritt]

21. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[erfolgt am Ende des Verfahrens durch den Gemeinderat - Ergänzung mit Planungsfortschritt]

Der Bebauungsplan "Zwischen Flur- und Wiesenstraße" mit seinen Änderungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Flur- und Wiesenstraße" 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt.

Bebauungsplan
„Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

Planteil A

- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Örtliche Bauvorschriften -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

ANLAGEN

(1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung

- (2) Kanallageplan (Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung) -

Bebauungsplan
„Zwischen Flur- und Waldstraße“
3. Änderung (3. Bauabschnitt)
gemäß § 13a Abs. 4 BauGB

in der
Ortsgemeinde
Hallgarten

Planteil A

- Bebauungsplan „Zwischen Flur- und Waldstraße“ 3. Änderung (3. Bauabschnitt) gemäß § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Örtliche Bauvorschriften -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil C

- Begründung -

ANLAGEN

- (1) Fachtechnische Stellungnahme zu Umweltbelangen als gesonderter Teil der Begründung -

(2) Kanallageplan
(Ausführungsplanung in vereinfachter Darstellung)