

Bebauungsplan

"Erweiterungsplan - In der langen Dell"

Ortsgemeinde Hermersberg



**Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben
Landkreis Südwestpfalz**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: November 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hermersberg
Hauptstr. 15
66919 Hermersberg

Bearbeiter:

iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, im November 2020

Vorbemerkungen	5
1. Textliche Festsetzungen.....	5
1.1. Rechtsgrundlagen.....	5
1.2. Bestandteile	5
1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
1.3.1. Art der baulichen Nutzung	6
1.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen	6
1.3.4. Bauweise	6
1.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	7
1.3.6. Stellplätze und Garagen	7
1.3.7. Nebenanlagen	7
1.3.8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
1.3.9. Verkehrsflächen.....	7
1.3.10. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.....	7
1.3.11. Öffentliche Grünflächen	8
1.3.12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.3.13. Grünordnerische Maßnahmen	9
1.3.14. Zuordnungsfestsetzung	10
1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.4.2. Einfriedungen.....	11
1.4.3. Werbeanlagen	11
1.4.4. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke	11
1.5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	11
1.5.1. Pflanzliste	16
2. Begründung	17
2.1. Allgemeines	17
2.1.1. Erfordernis der Planung	17
2.1.2. Ziel und Zweck der Planung	17
2.1.3. Zustand des Gebietes.....	17
2.1.4. Planungsrechtliche Situation.....	17
2.1.5. Verfahren	18
2.2. Städtebauliche Planung	19
2.2.1. Lage im Ortsgefüge	19
2.2.2. Anbindung des Plangebietes	19
2.2.3. Städtebauliche Lösung	19
2.2.4. Belange des Naturschutzes und der Landespflege	19
2.3. Begründung der Festsetzungen.....	21
2.3.1. Art der baulichen Nutzung	21
2.3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	21
2.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen	21
2.3.4. Bauweise	22
2.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	22
2.3.6. Stellplätze und Garagen	22
2.3.7. Nebenanlagen	22
2.3.8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
2.3.9. Verkehrsflächen.....	22
2.3.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	23

2.3.11.	Öffentliche Grünflächen	23
2.3.12.	Trinkwasserschutzgebiete	23
2.3.13.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
2.3.14.	Kompensationsmaßnahmen	23
2.3.15.	Grünordnerische Maßnahmen	24
2.3.16.	Zuordnungsfestsetzung	25
2.3.17.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
2.4.	Sonstiges	27
3.	Abwägung	28

Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Hermersberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterungsplan – In der langen Dell" beschlossen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)** "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 ((BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), BS 2020 1, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -)** Vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970** (GVBl. 1970,S.198)

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
 - Begründung mit landespflegerischem Planungsbeitrag
 - Umweltbericht.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Das zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angestrebte Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl GRZ	=	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	=	0,8

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% bis max. 0,6 als zulässig festgesetzt.

1.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen innerhalb der Richtfunkverbindung:

Im Bereich der Richtfunkstrecke mit Schutzkorridor ist die Höhe baulicher Anlagen (auch von temporären Anlagen wie Bau- oder Mobilkrane während der Bauphase) auf maximal 422,85 m über NN zu beschränken.

1.3.4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO und § 47 LBauO)

Es sind mind. 3 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein Mindestabstand von 3,0 m freizuhalten.

1.3.7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen liegende Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, Zäune und Mauern, haben zur Offenhaltung der Vorgartenbereiche einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.3.8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.

1.3.9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Wirtschaftsweg: Wirtschaftsweg zur Erschließung der Feldflur und der landespflegerischen Ausgleichsflächen sowie der Anlagen zur Oberflächenentwässerung
- Wohnstraße: Wohnstraße zur Erschließung der geplanten Baugrundstücke im WA.

1.3.10. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebiets zurückzuhalten und zentral zu versickern. Auf den Flächen sind Gräben und Versickerungsmulden anzulegen.

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser im Südosten des Plangebiets ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zurückzuhalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten.

Ein Anschluss an den bestehenden Oberflächenwasserkanal ist zulässig.

1.3.11. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Westen des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Im Plangebiet südlich und westlich der Bebauungsflächen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung", i.V.m. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB, festgesetzt.

1.3.12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensive Streuobstwiesen zu entwickeln.

V 1 Schutz der angrenzenden Grünlandbereiche vor Verdichtung

Die im Süden des Bebauungsplangebiets liegende Grünfläche (Flurstück Nr. 477) ist vor Beschädigung und Zerstörung während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Als Lebensraum für die Flora und Fauna im Planungsraum sind diese Biotope dauerhaft zu erhalten.

V 2 Schutz bestehender Gehölzvegetation

Schutz und Erhalt einzelner Gehölze während der Bauphase gemäß DIN 18 916 bzw. RAS-LG-4. Hiervon betroffen ein Gehölzstreifen am Südrand des Flurstücks 498 und ein Walnussbaum mit Hartriegelhecke im Nordosten des Bebauungsplangebietes.

V 3 Schutz der Ameisenhögel durch Absperrung während der Bauphase

Der Erhalt der Ameisenkolonien ist im Zusammenhang mit dem Schutz der Gehölzvegetation aus V 2 zu sehen. Als Högel bauende Ameisen zählen die Ameisen der Gattung *Formica* nach der „Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 16. Febr. 2005“ (BGBl. I S. 258, ber.S.896/FNA 791-8-1) zu den besonders geschützten Arten. Sie sind während der Bauphase vor Beeinträchtigung zu schützen. Sind Schutzmaßnahmen für die Ameisenkolonien während der Bauausführung nicht möglich, sind die Ameisenhögel von einer qualifizierten Person fachgerecht umzusetzen.

V 4 Bauzeitenbeschränkung

Die Bauzeitfreimachung hat außerhalb des Zeitraumes Anfang April bis Ende Juni zu erfolgen. Die Bauphase sollte nicht innerhalb der Brutsaison der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juni) erfolgen.

M 1 Minimierung der Neuversiegelung und des Eingriffs in den gewachsenen Boden

Die Bebauung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

M 2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase

Während der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen (u.a. sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, Einrichtungen von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen).

M 3 Verwendung sickerfähiger Beläge

Für die Anlage von Parkflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Schotter-Rasen) zu verwenden.

M 4 Sammlung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung von Gebäuden und Nebenanlagen wird der öffentlichen Oberflächenentwässerung zugeleitet. Eine Rückhaltung dieses Wassers über eine Sammlung in Zisternen o.ä. auf dem Grundstück ist zulässig, ebenso eine Verwendung als Brauchwasser (u.a. für Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung).

1.3.13. Grünordnerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Laubgehölzen zu begrünen (Pflanzliste siehe Hinweise).

Pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Pflanzliste siehe Hinweise).

A 1 Anlage und Bepflanzung eines Grünstreifens mit Bäumen im Randbereich des Bebauungsplangebietes

Auf dem durch Maßnahme A 1 bereitgestellten Grünstreifen ist eine Baumreihe zu pflanzen mit 28 Stück Obstbaumhochstämmen in einem Pflanzabstand von 15 Metern. Es sind Hochstämmen mit Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

E 1 Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese (auf dem Flurstück Nr. 500, mit 11.603,80 m² - Anrechnungsfaktor 0,5)

Festgesetzt wird die Sicherung der Grünlandfläche auf dem Flurstück Nr. 500 und Entwicklung zu artenreichem extensiv genutztem Grünland. Weiterhin wird die Umwandlung der verbleibenden Ackerfläche auf dem Flurstück 501 zu extensiv genutztem Grünland festgesetzt. Es wird eine zweimalige Pflegemahd festgesetzt. Der erste Schnitttermin ist nach der Hauptblüte der Obergräser (etwa zweite Junihälfte) und der zweite Schnitt ist je nach Witterung zwischen Mitte August und Mitte September anzusetzen. Das Schnittgut ist nach der Mahd abzufahren. Auf Düngemittel- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

E 2 Umwandlung einer Ackerfläche (Flurstück Nr. 477)

Festgesetzt wird die Umwandlung einer Ackerfläche zu extensiv genutztem, arten- und blütenreichem Grünland. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Es wird eine zweimalige Pflegemahd festgesetzt. Der erste Schnitttermin ist nach der Hauptblüte der Obergräser (etwa zweite Junihälfte) und der zweite Schnitt ist je nach Witterung zwischen Mitte August und Mitte September anzusetzen. Das Schnittgut ist nach der Mahd abzufahren. Auf Düngemittel- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.

Zur Herstellung des Grünlandes ist kräuterreiches Regionalsaatgut als Initialsaat zu verwenden. Das Saatgut muss für die Herkunftsregion, UG 9- Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland' geeignet und nach den Vorgaben des Bundesverbandes deutscher Pflanzenzüchter (RegioZert®) oder des Verbands deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e. V. (VWW®) zertifiziert sein. Diese Maßnahme dient als Kompensation für den Verlust ökologisch aktiven Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora.

E 3 Anlage von Streuobstbeständen auf der Grünfläche (Flurstücknummer 500) mit Obstbaum-Hochstämmen

Festgesetzt wird die Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von insgesamt 30 Obstbaum-Hochstämmen, regionaltypischer Sorten und einer Mindestpflanzqualität (Stammumfang 10- 12 cm, Pflanzabstand mind. 10 m). Die Obstbäume sind zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

1.3.14. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 135 a-c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen Nr. 1.3.12 und Nr. 1.3.13 werden entsprechend der nachfolgenden Zuordnung verteilt.

Die Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese der mit dem Buchstaben E1 gekennzeichneten Fläche sowie das Anpflanzen von Obstbäumen Maßnahme E3 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zu 37,12 % zugeordnet.

Die Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese der mit dem Buchstaben E1 gekennzeichneten Fläche sowie das Anpflanzen von Obstbäumen Maßnahme E3 werden der Verlegung des Wirtschaftsweges zu 1,76 % zugeordnet.

Die Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese der mit dem Buchstaben E1 gekennzeichneten Fläche werden dem Bebauungsplan "An der Weselberger Straße" als Kompensationsmaßnahme zu 3,48 % zugeordnet.

Die Umwandlung einer Ackerfläche der mit dem Buchstaben E 2 gekennzeichneten Fläche zum Ersatz gemäß der Textfestsetzung 1.3.13 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zu 76,68 % zugeordnet.

Die Umwandlung einer Ackerfläche der mit dem Buchstaben E 2 gekennzeichneten Fläche zum Ersatz gemäß der Textfestsetzung 1.3.13 werden den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Wohnstraße" zu 23,32 % zugeordnet.

Die Maßnahmen A 1 , V1, V2, und V3 werden dem Allgemeinen Wohngebiet zu 76,68 % zugeordnet.

Die Maßnahmen A 1 , V1, V2, und V3 werden den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Wohnstraße" zu 23,32 % zugeordnet.

Der verbleibende Überhang aus den Maßnahmen E1 und E3 von 6,29% wird dem Ökonkonto der Gemeinde Hermersberg zugeordnet.

1.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.4.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 - 45°. Dachbegrünungen sind zulässig.

1.4.2. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die maximale Höhe von Einfriedungen im Bereich von 3,0 m Tiefe entlang der vorderen Straßenbegrenzungslinie wird auf 1,0 m festgesetzt.

1.4.3. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Blinkende Leuchtreklame ist untersagt.

1.4.4. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als gärtnerisch nutzbare Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

1.5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer (Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019)**

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

2. Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Speyer (Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2020)**

Die Meldepflicht des Vorhabenträgers gilt insbesondere für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, 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.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte**

Im Vorhabengebiet sind erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten (Trias, ca. 235 Mio. Jahre alt). Der Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte- ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größere Bergungen entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossile Funde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte -, Niederberger Höhe 1, D-56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz und der entsprechenden VV und ist im Vorfeld rechtzeitig mit uns abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass erdgeschichtliche Voruntersuchungen der Fläche zur Planung der notwendigen Maßnahmen wie Grabungen erforderlich sind. Diese können in Form von Baggerschürfen erfolgen. In der Ausschreibung für die Erdarbeiten sind diese möglichst schon zu berücksichtigen.

- **Pfalzwerke Netz AG, Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen)**

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des 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 Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau Mainz, Rheinland-Pfalz**

Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Erweiterungsplan – In der langen Dell" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hans Wallings Monographie „Der Erzbergbau in der Pfalz von seinen Anfängen bis zu seinem Ende“ (2005) Hinweise auf Abbau sowie auf Aufbereitungsrückstände von Eisenerzen im Bereich des „Hüttenkopf“ enthält. Weitere Unterlagen hierzu liegen der Behörde nicht vor.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Braugrunduntersuchung.

Dem LGB liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Die Roherze wurden meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u. ä. liegen dem LGB ebenfalls nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, erfahrungsgemäße deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher ebenfalls, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund

-allgemein-

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Die Beteiligung eines Baugrundgutachters wird für die weiteren Planungsschritte und die Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs 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 aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb 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 dabei 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 Aufnahmen 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 zu Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zu Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention werden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de)

- **Bodengutachten zur Altablagerung Reg.Nr. 340 06 016 vom 20.12.2019, Bewertung der Altablagerung**

Auf dem als Altablagerung mit der Reg.-Nr. 340 06 016 - 0206 kartierten Bereich des Feldwirtschaftsweges wurden vier Baggerschürfe angelegt und beprobt. Die Baggerschürfe wurden vertikal bis in den anstehenden Untergrund, hier ein Sandsteinhorizont angelegt.

In den Baggerschürfen BGS 1, BGS 2 und BGS 3 ergaben sich keine Hinweise auf eine Mitablagerung von Abfällen. Im Baggerschurf BGS 4 wurde die Mitablagerung von Bauschuttanteilen festgestellt. Eine Gefährdung durch die kartierte Altablagerung bezgl. der Wirkungspfade "Boden - Mensch" und "Boden - Grundwasser" gemäß BBodenSchV besteht nicht.

Die Altablagerung Reg.-Nr. 340 06 016, Ablagerungsstelle Hermersberg, Wäldchen am Schulstück, aus dem Bodenschutzkataster gem. § 9 Abs. 5 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird nachrichtlich nicht in den Bebauungsplan, sondern lediglich als Hinweis aufgenommen.

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern, Fischerstraße 12, 67655 Kaiserslautern**

Bodenschutz

Im Randbereich des Bebauungsplangebietes wird die Altablagerung Reg.Nr. 340 060 16 – 0206, Ablagerung Hermersberg, Wäldchen am Schulstück tangiert. Die Altablagerung ist im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtige Altablagerung registriert. Nach negativen Ergebnissen entsprechender Untersuchungen wird diese zukünftig als nicht altlastverdächtige Altablagerung im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz geführt.

Schmutzwasser

Die Entwässerung soll über ein Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und über den Stauraumkanal 82 der Kläranlage Waldfischbach-Burgalben zugeleitet werden.

Die geplante Einzugsgebietserweiterung ist im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) nicht enthalten. Dies betrifft die Benutzung des SRK sowie die der Kläranlage Waldfischbach-Burgalben. Rechtzeitig vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben sind entsprechende Anträge auf Anpassung der jeweiligen Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen. Auf evtl. abgaberechtliche Konsequenzen einer nicht gemäß Bescheid betriebenen Einleitung wird hingewiesen.

Für den Notüberlaufanschluss an den bestehenden Oberflächenwasserkanal wird die Erweiterung der bestehenden Einleitergenehmigung durch die Verbandsgemeindewerke beantragt und entsprechend abgewickelt.

Außengebietswasser

Gemäß beiliegendem Entwässerungskonzept fällt westlich und östlich des geplanten Baugebietes „Außengebietswasser“ (Wasser aus oberhalb gelegener Ortslage) an. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Wasser schadlos am Baugebiet vorbeigeführt wird.

- **Kreisverwaltung Südwestpfalz, Abteilung IV, Referat 62**

Die digitalen Kompensationsdaten müssen bei Inkrafttreten der Satzung in dem KSP-System (KomOn Service Portal) des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten in Rheinland-Pfalz eingestellt werden. Das KSP ist eine webbasierte Fachanwendung zur Führung des Kompensationsverzeichnisses in Rheinland-Pfalz. Es dient der Erfassung von Eingriffs- und Kompensationsflächen sowie von Ökokonten und setzt die Vorgaben der Landeskompensationsverzeichnisverordnung um.

- **Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Bahnhofstraße 59, 66869 Kusel**

Mit dem Vertrag über die Übermittlung und Nutzung von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Gesamtvertrag VermKV/Kommunen) aus dem Jahre 2002 steht den Kommunen eine Reihe von Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Kommunen erhalten regelmäßig aktuelle Geobasisdaten der VermKV. Die Kommunen dürfen diese Daten an Auftragsdatenverarbeiter (z.B. Planungsbüros, IT-Dienstleister) weitergeben.

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags VermKV/Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen.

„Datengrundlagen: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“.

• **O₂ Telefonica Germany GmbH & Co. KG. OHG**

Der Geltungsbereich wird von einer Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co, OHG tangiert, die die Höhe baulicher Anlagen auf 422,85 m ü. NN beschränkt. Ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens 15 m ist einzuhalten.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

1.5.1. Pflanzliste

Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher als Orientierungshilfe für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grundstücke:

a) Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

b) Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

c) Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna und leavigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Hermersberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterungsplan - In der langen Dell" südwestlich der bebauten Ortslage. Der Geltungsbereich soll im Gewann „Im Wäldchen am Schulstück“ auf den Flurstücken Flurstücknummer 466, 477, 497, 498, 499, 500 und 501 ausgewiesen werden, wobei das Allgemeine Wohngebiet nur die Flurstücknummern 497, 498 und in Teilen 477 umfasst. Die Fläche umfasst insgesamt etwa 56.282,5 m² (5,628 ha).

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde über keine Baulandreserven mehr verfügt, muss über die Bauleitplanung das vorhandene Baulandpotenzial aktiviert werden, um die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine Bebauungsplanung für die Steuerung der Entwicklung und der Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Durch die Festsetzung eines Neubaugebiets wird ein zusätzliches Wohnangebot für die heimische Bevölkerung geschaffen und dem Wohnraumbedarf entgegengekommen.
- Die festzusetzende Gebietsart ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Schaffung attraktiver Grünflächen innerhalb des Plangebiets (Spielflächen) sowie in direkter Nachbarschaft (Naherholung).
- Schaffung von Fahrwegeverbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr
- Durch die Bindungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Grünordnerische Gestaltung des Plangebietes erreicht, insbesondere wird im Süden in Verbindung mit der bereits bestehenden Vegetation eine durchgehende Dorfrandbegrünung begünstigt.

2.1.3. Zustand des Gebietes

Das neue Bebauungsgebiet soll im Südwesten von Hermersberg ausgewiesen werden. Es liegt am Rande einer Hochfläche und fällt leicht nach Südwesten ab.

Die landwirtschaftlich genutzten Hochflächen gehen über weitestgehend extensiv genutzte Randbereiche mit Wiesen, Weiden und Gehölzflächen am Oberhang in bewaldete Hangbereiche über. Einige Wirtschaftswege befinden sich innerhalb des Plangebiets, welche in Teilen im neuen Konzept erhalten bleiben. In Nachbarschaft zum eigentlichen Eingriffsgebiet durch den Bebauungsplan liegt eine an einen Acker (Flurstück Nr. 501) angrenzende Waldfläche. Für den Ausgleich von Eingriffen stehen die Flurstücke 500 und Teile des Flurstücks 477 direkt angrenzend an das Baugebiet zur Verfügung.

2.1.4. Planungsrechtliche Situation

Nach dem LEP IV liegt die Gemeinde in Raumtyp „ländlicher Raum mit disperser Siedlungsstruktur“.

Für die Gemeinde Hermersberg existiert im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) keine Funktionszuweisung.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben weist für den Geltungsbereich "Landwirtschaftliche Fläche" aus. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 geändert, Träger des in Aufstellung befindlichen Verfahrens ist die Verbandsgemeinde.

2.1.5. Verfahren

Die Flächen werden mit Änderung des Flächennutzungsplans auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt. Das Verfahren wird nach den Maßgaben des §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hermersberg hat in seinen Sitzungen vom 15.05.2013 und 07.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet "Erweiterungsplan - In der langen Dell" beschlossen; Öffentliche Bekanntmachung am 03.08.2018.

In der Gemeinderatssitzung am 12.12.2018 wurde der Planvorentwurf gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage und Bekanntmachung am 11.01.2019 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.01.2019 bis einschließlich 21.02.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben nebst Anlagen am 16.01.2019, mit dem die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 01.03.2019 gebeten wurden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Eingaben und Stellungnahmen wurden am 11.09.2019 vom Gemeinderat unter Abwägung öffentlicher und privater Belange beraten und beschlossen, die Ergebnisse am 16.09.2019 und 20.09.2019 mitgeteilt. Der förmliche Planentwurf wurde vom Gemeinderat am 27.02.2020 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben nebst Anlagen am 12.06.2020, mit dem die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 24.07.2020 gebeten wurden.

Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Eingaben und Stellungnahmen wurden am 21.10.2020 vom Gemeinderat unter Abwägung öffentlicher und privater Belange beraten und beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgt durch Anschreiben nebst Anlagen am 03.12.2020, mit dem die betroffenen Behörden um Stellungnahme bis zum 15.01.2021 gebeten werden.

2.2. Städtebauliche Planung

2.2.1. Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hermersberg. Die Kreisstraße K25 befindet sich östlich des Gebiets. An das aktuell landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzen nördlich und östlich Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich eine Waldfläche.

2.2.2. Anbindung des Plangebietes

Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraßen "Im Winkel", "Grasdelle" und "Zur Fliegerwiese", die an die K25 angeschlossen sind. Zusätzlich erfolgt die Erschließung der künftigen Baugrundstücke über einen neuen Schleifenstich.

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße "Im Winkel" und "Grasdelle" bereits vorhanden. Ein Anschluss in den Bestand ist möglich. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Schmutzwassertransportleitung ins Klappertal eingeleitet werden. Zusätzlich sind voraussichtlich zwei weitere Einleitstellen erforderlich. Die Kläranlage in Waldfischbach - Burgalben ist in der Lage, das anfallende Schmutzwasser auszunehmen (Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke vom Januar 2019).

2.2.3. Städtebauliche Lösung

Das Plangebiet ist unbebaut an der Ortsrandlage. In der Umgebung finden sich Wohnbauflächen, wobei im Osten der Bebauungsplan "In der langen Dell" anschließt. Die Bebauung richtet sich gemäß dessen Festsetzungen. Die Neuplanung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bereits vorhandenen Baustruktur.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei sollte die Geschosigkeit auf max. 2 Geschosse begrenzt bleiben, um eine harmonische Einfügung der Bauwerke in die Landschaft zu erreichen. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosflächenzahl von 0,8 entsprechen den angesprochenen Zielen. Neben den Wohnbauflächen sind die erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

2.2.4. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Die Eingriffe in Natur - und Landschaftshaushalt, die durch die Umsetzung der Neuplanung durch den Bebauungsplan entstehen, verursachen hauptsächlich Beeinträchtigungen der Naturgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope. Zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und werden Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Konflikte und Kompensationsmaßnahmen

Eingriff	Fläche	Kompensationsmaßnahme	Fläche
K 1 Flächenverlust durch Versiegelung (Wohnbebauung mit GRZ 0,6 auf 21.548,16 m ² = 12.928,90 m ²), Spielplatz		E 1 Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese auf dem Flur-	

Eingriff	Fläche	Kompensationsmaßnahme	Fläche
(360,14 m ²) und Verkehrsflächen (gemäß Tabelle 1) Ausgleichsflächenfaktor 1:1	15.760,68 m ²	stück Nr. 500 und 501 mit insg. 11.603,80 m ² Anrechenfaktor 0,5	5.801,90 m²
K 5 Flächenverlust durch Überprägung von Acker durch Verlegung des Feldwirtschaftsweges im Süden Zusätzl. Teilversiegelung: 1.125 m ² Reaktivierung teilversiegelten Bodens <u>670 m²</u> Zusätzl. Teilversiegelung 455 m ² Anrechenfaktor 0,5	227,50 m ²	Bereitstellung der Fläche für die Ortsrandbegrünung und damit Aufwertung der überprägten Ackerfläche auf 4.558 m ² Anrechenfaktor 0,25	1.139,39 m²
		E 2 Extensivierung einer Ackerfläche (Flurstück Nr. 477) und Umwandlung zu extensiv genutztem Grünland einmalige, Mahd ab Anfang September, zzgl. Ausgleich von 450 m ² für Ersatzmaßnahme Weselberger Str.	6.941,29 m²
Zuzüglich zu aus dieser Bau- maßnahme ausgehenden Ver- siegelung sollen 450 m ² Kom- pensationsfläche aus dem Bebauungsplan Weselberger Straße ausgeglichen werden.	450,00 m ²	M 1 Minimierung der Neuversiege- lung und des Eingriffs in den gewachsenen Boden	10.601,05 m²
		M 2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase	
		M 3 Verwendung sickerfähiger Belä- ge	
		M 4 Sammlung von Niederschlags- wasser	
		V 1 Schutz der angrenzenden Grün- landbereiche vor Verdichtung	
Insgesamt:	16.438,18 m²	Insgesamt:	17.542,34 m²
K 2 Gefährdung von Gehölzfläche mit extensiv genutztem Grünlandsaum		V 2 Schutz bestehender Gehölzve- getation am Südrand des Flur- stücks-Nr.498, Walnuss mit Cornus- Hecke	266,00 m² 1 Stk.
	266,00		100,00

Eingriff	Fläche	Kompensationsmaßnahme	Fläche
	m ²		m ²
K 3 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		A 1 Anlage und Bepflanzung eines Grünstreifens mit Bäumen im Randbereich des BPlangebiets zum Offenland hin, ca.3.515 m ² E 3 Anlage einer Streuobstwiese auf der Grünfläche (Flurstücknummer 500) mit Obstbaum-Hochstämmen	28 Stk. 30 Stk.
K 4 Beeinträchtigung der Ameisenkolonien	2 Stk.	V 3 Schutz der Ameisenhügel durch Absperrung während der Bauphase	2 Stk.

2.3. Begründung der Festsetzungen

2.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird ein Einfügen in die örtliche Struktur sicher gestellt.

2.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Anteil der Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird über die Grundflächenzahl (GRZ) erfasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist um 50% bis max. 0,6 zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60% des Baugrundstücks beträgt. Die Gebäude dürfen innerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 errichtet werden. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst. Dadurch wird ein Einfügen in die örtliche Baustruktur sicher gestellt.

2.3.3. Die Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die auf zwei festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse reguliert. Somit wird eine angemessene, sich in die Umgebung einfügende Bebauung ermöglicht sowie der geordnete Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Der Geltungsbereich wird durch die Richtfunkstrecke (Linknummer 417558024) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG für den Telekommunikationsverkehr tangiert. Die maximal zulässige Bauhöhe darf innerhalb der Richtfunkstrecke und dem Schutzbereich nicht über-

schritten werden, um das Funkfeld der raumbedeutsamen Richtfunkstrecke nicht zu beeinträchtigen.

2.3.4. Bauweise

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück mit Bezug auf die Nachbargrundstücke wird über die Bauweise bestimmt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um die neue Bebauung an die Struktur der Umgebung anzupassen. Eine weitere Gliederung der Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen (siehe 2.3.5.).

2.3.5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück festgesetzt, wobei diese durch die Hauptgebäude nicht überschritten werden darf. Der Standort der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wird über Baugrenzen bestimmt.

2.3.6. Stellplätze und Garagen

Es sind mindestens 3 Stellplätze oder Garagen pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück herzustellen: Durch die Lage des Quartiers in ländlichen Regionen mit geringem ÖPNV Angebot ist es üblich, dass schon heute pro Wohneinheit oftmals 2-3 Fahrzeuge vorhanden sind. Das Straßensystem ist nicht zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Ausmaß konzipiert. Eine Behinderung im öffentlichen Verkehrsraum durch ruhenden Verkehr muss minimiert werden. Durch die Festsetzung wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung ist mit Stellplätzen, Garagen, und Carports ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2.3.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen dem Hauptzweck der jeweiligen Nutzung im Baugebiet untergeordnet sein. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den zukünftigen Bauherren höchstmögliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Weiterhin erfolgt dadurch eine Anlehnung an die Festsetzungen der Umgebung. Mit Gebäuden und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten..

2.3.8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Wohnungszahl wird auf 2 beschränkt. Dadurch wird verhindert, dass die für Hermersberg typische Einfamilienhaus-Struktur, welche nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt, durch untypische Mehrfamilienhausstrukturen nachhaltig verändert wird. Weiterhin wird dadurch die Anzahl der privaten Stellplätze, die herzustellen sind, limitiert.

2.3.9. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Wohnstraße" werden gemäß dem Entwurfsansatz eines Schleifenstichs festgesetzt. Damit ist die Erschließung der künftigen Baugrundstücke gesichert.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" dienen der Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaft - und forstwirtschaftlichen Flächen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Wege werden weitestgehend erhalten; der bestehende Wirtschaftsweg mit der Flst.Nr. 466 entfällt teilweise. Zusätzlich erfolgt eine direkte Anbindung des Plangebiets an den bestehenden Wirtschaftsweg im Westen über die Herstellung eines neuen Wirtschaftswegs.

2.3.10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwassers erfolgt aufgrund des Geländegefälles südlich des Plangebiets in den dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser anteilig in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

Zusätzlich sind auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Umgang mit nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwasser umzusetzen. Dadurch kann auf Starkregenereignisse, welche zur Kanalüberlastung in der Ecke Straße "Im Winkel" und "Grasdelle" führen können, reagiert werden.

2.3.11. Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient der Versorgung des Gebietes mit attraktiven Grün- und Freiflächen. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität wird gesteigert. Die vorliegenden Grundstücksinteressenten der Gemeinde sind überwiegend junge Familien. Durch die Ausweisung von Spielflächen innerhalb des Baugebietes kann der Bedarf dieser Familien gedeckt werden.

2.3.12. Trinkwasserschutzgebiete

Zum Schutz des Grundwassers vor unmittelbaren Verunreinigungen oder weitreichenden Beeinträchtigungen werden Schutzgebiete mit verschiedenen Schutzzonen eingerichtet und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Trinkwasserschutzgebiet Zone IV, Hermersberg, 2 Quelfassungen, Nr. 400451400
- Trinkwasserschutzgebiet Zone III, Hermersberg, 2 Quelfassungen, Nr. 400451400

2.3.13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes steht ein markanter Einzelbaum (Walnuss - *Juglans regia*). Dieser ist gemäß der Vermeidungsmaßnahme V 2 zu erhalten. Im Kreuzungsbereich unterstützt er damit im Entwurf die Straßenraumkomposition.

Die Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnstraße" unterstützen ebenfalls die Komposition des Straßenraums. Der Straßenraum ist durch Monotonie gekennzeichnet. Durch die Pflanzungen wird der lange Schleifenstich optisch unterbrochen und kann bestenfalls zu einer Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit führen.

Diese Festsetzungen dienen vor allem als Ausgleichsmaßnahmen sowie einer landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebiets, um den Übergang zur freien Landschaft entsprechend zu gestalten. Das vorhandene Potenzial der heimischen Flora und Fauna wird genutzt, indem ein naturnahes Umfeld gestaltet wird, welches den künftigen Bewohnern eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sichert.

2.3.14. Kompensationsmaßnahmen

V 1 Schutz der angrenzenden Grünlandbereiche vor Verdichtung

Diese Maßnahme dient zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zum Schutz und zur Sicherung ökologisch wertvoller Biotope mit ihrer Tier- und Pflanzenwelt. Die im Süden des Bebauungsplangebiets liegende Grünfläche (Flurstück Nr. 477) ist vor Beschädigung und Zerstörung während der Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Als Lebensraum für die Flora und Fauna im Planungsraum sind diese Biotope dauerhaft zu erhalten.

V 2 Schutz bestehender Gehölzvegetation

Schutz und Erhalt einzelner Gehölze zur Erhaltung und Sicherung der Lebensräume von Vögeln und Insekten während der Bauphase gemäß DIN 18 916 bzw. RAS-LG-4. Hiervon betroffen ist ein Gehölzstreifen am Südrand des Flurstücks 498 und ein Walnussbaum mit Hartriegelhecke im Nordosten des BPlangebietes.

V 3 Schutz der Ameisenhögel durch Absperrung während der Bauphase

Der Erhalt der Ameisenkolonien ist im Zusammenhang mit dem Schutz der Gehölzvegetation aus V 2 zu sehen.

Als Hügel bauende Ameisen zählen die Ameisen der Gattung *Formica* nach der „Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 16. Febr. 2005“ (BGBl. I S. 258, ber.S.896/FNA 791-8-1) zu den besonders geschützten Arten. Sie gilt es während der Bauphase vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollten keine geeigneten Schutzmaßnahmen für die Ameisenkolonien während der Bauausführung gewährleistet werden können, sind die Ameisenhögel von qualifiziertem Personal fachgerecht umzusetzen.

V 4 Bauzeitenbeschränkung

Infolge der Baufeldfreimachung können Brutstätten der bodenbrütenden Feldlerche gefährdet sein. Um eine Tötung einzelner Individuen (Nestlinge) bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) zu umgehen, sollte eine Verlegung der Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes Anfang April bis Ende Juni erfolgen und diese Bauphase nicht innerhalb der Brutsaison (Anfang April bis Ende Juni) stattfinden.

M 1 Minimierung der Neuversiegelung und des Eingriffs in den gewachsenen Boden

Beschränkung der Bebauung auf das notwendige Mindestmaß zur Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft. .

M 2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase

Diese Maßnahme dient dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt, Luft und Pflanzen und Tiere vor Kontamination und Verunreinigung.

M 3 Verwendung sickerfähiger Beläge

Die Maßnahme dient durch die Verwendung eines wasserdurchlässigen Belags zur Reduzierung negativer Auswirkungen einer Bodenversiegelung auf den Naturhaushalt, insbesondere auf den Wasserhaushalt (Erhöhung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses gegenüber Versiegelung mit allen Folgewirkungen).

M 4 Sammlung von Niederschlagswasser

Diese Maßnahme dient durch die Rückhaltung und die Verwendung von sauberem Niederschlagswasser zur Minimierung negativer Effekte der Bodenversiegelung / Bebauung auf den Naturhaushalt, insbesondere auf den Wasserhaushalt.

2.3.15. Grünordnerische Maßnahmen

Durch die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes erreicht. Insbesondere wird im Süden in Verbindung mit der bereits bestehenden Vegetation eine durchgehende Dorfrandbegrünung begünstigt.

Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Sofern sich die Kompensationsflächen nicht im Eigentum der Ortsgemeinde befinden sind diese durch eine "Dingliche Sicherung" abzusichern.

A 1 Anlage und Bepflanzung eines Grünstreifens mit Bäumen im Randbereich des Bebauungsplangebietes

Durch die Bereitstellung eines Grünstreifens im Bebauungsplangebiet wird eine Grundlage zur Ortsrandbegrünung geschaffen. Ferner dient sie zur Minimierung negativer Effekte der Bodenversiegelung / Bebauung auf den Naturhaushalt.

E 1 Sicherung und Extensivierung einer Grünlandfläche und Umwandlung zu einer extensiv genutzten Wiese (auf dem Flurstück Nr. 500, mit 10.751 m² - Anrechnungsfaktor 0,5)

Diese Maßnahme dient als Kompensation für den Verlust ökologisch aktiven Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora. Die Maßnahme ist durch Dingliche Sicherung in Ihrem Fortbestand zu sichern.

E 2 Umwandlung einer Ackerfläche (Flurstück Nr. 477)

Diese Maßnahme dient als Kompensation für den Verlust ökologisch aktiven Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora.

E 3 Anlage von Streuobstbeständen auf der Grünfläche (Flurstücksnummer 500) mit Obstbaum-Hochstämmen

Die Maßnahme ist zum Ausgleich des Eingriffs der Baumaßnahme in das Landschaftsbild zu werten. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

2.3.16. Zuordnungsfestsetzung

§ 135 c BauGB ermächtigt die Gemeinden zur Aufstellung einer Kostenerstattungssatzung. Die Gemeinde Hermersberg hat am 18.02.2008 die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a - c BauGB beschlossen. Der Verteilungsmaßstab richtet sich gemäß den Zuordnungsfestsetzungen, da sich die Abrechnung an den tatsächlichen Kosten orientiert.

Die Bilanzierung des Flächenverlustes durch Versiegelung wurde im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ermittelt und den Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs und der Zuordnungen des Flächenverlustes durch Versiegelung ergibt sich aus den folgenden Tabellen.

Der Kompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan "An der Weselberger Straße" wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme E1 gedeckt und durch Zuordnungsfestsetzung anteilig zugeordnet. Durch die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zum Eingriff des Bebauungsplanes "An der Weselberger Straße" wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich öffentlich - rechtlich gesichert, da in diesem Plangebiet der Ausgleich selbst nicht möglich ist. Aus der Zuordnung geht hervor, dass für die Ersatzmaßnahme E1 ein Überschuss besteht. Dadurch entsteht ein Spielraum, der auf einem Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

Tabelle 2: Flächenverteilung und Versiegelungsgrad

Fläche	Größe	Versiegelungsgrad	Versiegelung
Räumlicher Geltungsbereich	56.282,42 m ²		
WA	21.548,16 m ²	0,6	12.928,90 m ²
Spielplatz	720,28 m ²	0,5	360,14 m ²
Verkehrsfläche	2.471,64 m ²	1,0	2.471,64 m ²
Ortsstraße "Im Winkel" (Bestand)	908,82 m ²	1,0	0,00 m ²
Wirtschaftsweg insgesamt 3.189 m ² , davon zusätzliche Teilversiegelung von 1.125 m ² abzüglich Bodenreak- tivierung (670 m ²) des alten Wirt- schaftsweges	3.188,98 m ²	Teilversiegelung 455 m ² mit 0,5	227,50 m ²
Ortsrandbegrünung	4.871,50 m ³	0	0,00 m ²
Ausgleichsfläche Süden Flurstück Nr. 500, in Teilen 501	11.603,80 m ²	0	0,00 m ²
Ausgleichsfläche Westen Flurstück Nr. 477	10.601,05 m ²	0	0,00 m ²
Versickerung "Im Winkel"	106,16 m ²	0	0,00 m ²
Versickerung Wirtschaftsweg	262,03 m ²	0	0,00 m ²
Flächenversiegelung B-Plan gesamt			15.988,18 m ²
Kompensationsmaßnahme aus " An der Weselberger Straße"	450,00 m ²	1,0	450,00 m ²
Insgesamt			16.438,18 m²

**Tabelle 3: Zuordnung der Konflikte und der korrespondierenden Kompensationsmaß-
nahmen**

Ersatz- maß- nahme	Fläche in m ²	Eingriff nach Fläche	Versiege- lung in m ²	E1/E3		E2		A1, V1 - V3
				Fläche	%	Fläche	%	
		Spielplatz	360,14	360,14	2,78			
		Verkehrs- fläche	2.471,64	--	--	2.471,64	23,32	23,32
		Wirtschafts- weg Süd	227,50	227,50	1,76			
		Kompensati- onsmaßnah- me aus BP Weselberger Straße	450,00	450,00	3,48			
E1	6.941,29	WA	12.928,90	4.799,49	37,1 2	8.129,41	76,68	76,68
E2	10.601,05					10.601,0 5	100,0 0	100,0 0
Insgesamt	17.542,3 4		16.438,18		93,7 1			
Über- hang				1.104,16	6,29	0,00	0,00	0,00

2.3.17. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und den privaten Freiflächen getroffen. Damit soll ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild erzielt werden. Die Festsetzungen erfolgten in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan "In der langen Dell". Damit wird eine einheitliche Gestaltung innerhalb der Baugebiete am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hermersberg erreicht.

Eigenständig beraten und beschlossen wurde über die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Nach dem Erachten des Gemeinderates wird dadurch dem aufkommenden Trend der ökologisch fraglichen „Schottergärten“ entgegengewirkt, womit das lokale Kleinklima verbessert und die Artenvielfalt gefördert wird. Auch wird dadurch das Wasserspeichervermögen der Böden erhöht. Damit soll den Schottergärten bewusst entgegengewirkt werden.

2.4. Sonstiges

2.4.1. Bodenordnende Maßnahmen

Sofern es nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geschieht, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete, bebaute oder unbebaute Grundstücke durch Maßnahmen zur Bodenordnung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

2.4.2. Entwässerung

Die Berechnung der Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung erfolgte im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzeptes. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen sind ausreichend dimensioniert um die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Das mit der SGD Süd abgestimmte Entwässerungskonzept wird Teil der Begründung.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen, für Leitungen, die Abwasserbeseitigung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken dienen auch dem Bau einer Station zum Anschluss des Gebietes an die bestehende Fernwärmeversorgung, sowie der Verlegung der dazu notwendigen Fernwärmeleitungen.

3. Abwägung

Die Ortsgemeinde hat im Bebauungsplanverfahren gem. §1 BauGB die öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben der Ermittlung der Belange im Zuge der notwendigen Planungsschritte wurden die Belange durch Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ermittelt. Über die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Dieser Vorgang stellt einen wesentlichen Teil des Abwägungsprozesses dar. Desweiteren wurden vom Gemeinderat alle Belange berücksichtigt und im Zuge der Planaufstellung durch Beratung und Beschlussfassung abgewogen, über die der Gemeinderat Kenntnis hatte, oder über die er während des Planaufstellungsverfahrens Kenntnis erlangt hatte.

Der Bebauungsplan stellt somit das Ergebnis eines umfassenden Abwägungsprozesses dar.