

Bebauungsplan-Entwurf "Hinten am Dorf"

Ortsgemeinde Horbach

Verbandsgemeinde Waldfishbach
Kreis Südwestpfalz

2. Begründung



ingenieurgemeinschaft für
Städtebau und Architektur

Hauptstraße 46
67716 Heltersberg

Tel. 06333 / 60081
Fax: 06333 / 60082

2.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Horbach beabsichtigt die Erschließung von Wohnbaugrundstücken, aufgrund des Wohnbedarfes der Gemeinde. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des §30 Abs.1 BauGB notwendig.

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.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt.

Aufgrund der Knappheit der Baulandreserven in der Ortsgemeinde Horbach ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Wohnnutzung erforderlich, um die Abwanderung bauwilliger Bürger zu verhindern. Gleichzeitig soll die Eigentumsbildung gefördert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten, sowie das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen zuzulassen. Die festzusetzende Gebietsart ist das Allgemeine Wohngebiet nach §4 BauNVO.

Im Rahmen des BauGB und der BauNVO werden die zulässigen Nutzungen des §4 BauNVO eingeschränkt. Die Ausnahmen nach §4 Abs.3, die dem Charakter des Ortsteils widersprechen, sollen nicht zugelassen werden. Dies dient dem Ziel, das neue Wohngebiet in die umgebende Bebauung einzufügen und die möglichen Auswirkungen durch das geplante Wohngebiet präzise in der Planung berücksichtigen zu können.

Durch die Planung soll eine orts- und landschaftsgerechte Ortsrandbebauung entstehen, die den Übergang von der bebauten Ortslage zur unbebauten Landschaft klar definiert.

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der Straße „Am Rübenberg“ und die Weiterführung dieser Straße erschlossen.

2.1.3. Zustand des Gebietes

Der Zustand des Gebietes wird vor allem im Landespflegerischen Planungsbeitrag genau beschrieben. Das Plangebiet umfaßt Grün- und Waldflächen.

2.1.4. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Horbach existiert im RROP keine Funktionszuweisung.

Für das Plangebiet bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen, die einer Bebauung des Gebietes entgegenstehen. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist somit gegeben.

Im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldfischbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

2.2. Städtebauliche Situation

Als Grundlage für die städtebauliche Planung werden zunächst die Rahmenbedingungen des Plangebietes ermittelt.

2.2.1. Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Horbach, im Anschluß an die bestehende Bebauung.

Im Südosten und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage an. Ansonsten ist das Gebiet von Wald umgeben.

2.2.2. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 3,5 ha großes Gebiet, das bisher im wesentlichen als Grünflächen und Waldflächen genutzt war.

Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der landespflegerischen Begleitplanung zum Bebauungsplan (s. Anlage). Ein besonderer ökologischer Wert des Plangebietes, der einer Bebauung entgegensteht, ist nicht zu erkennen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich im Plangebiet selbst vorgenommen werden, Ausgleichsdefizite werden in umgebenden Bereichen abgedeckt.

2.2.3. Topographie

Das Untersuchungsgebiet weist in Nordost - - Südwestrichtung fallend einen maximalen Höhenunterschied von ca. 20,0m auf (auf einer Strecke von ca. 500 m). Von Süden nach Norden ist ein minimaler Höhenunterschied vorhanden.

2.2.4. Anbindung des Plangebietes

Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße "Am Rübenberg" zur Hauptstraße und ist die einzige sinnvolle Erschließungsvariante in der gegebenen Situation.

2.3. Städtebauliche Planung

Als Grundlage für die städtebauliche Planung werden zunächst die Rahmenparameter erläutert. Die Führung der Erschließungsstraße liegt weitgehend fest. Alternative Straßenführungen sind in der vorliegenden Situation nicht sinnvoll, da der Erschließungsaufwand und damit auch die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden soll. Die Anbindung an das bestehende Bebauung wird durch den Endpunkt der bestehenden Erschließungsstraße "Am Rübenberg" vorgegeben.

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Auf der Basis dieser Rahmenparameter wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die aus landespflegerischer Sicht erarbeiteten Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebietes wurden in die Planung integriert.

Die Neubebauung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie in den sonstigen durch Festsetzungen zu regelnden baulichen Parametern an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit soll eine einheitliche Baustruktur entstehen, die die Bebauung harmonisch in die Landschaft einbindet.

2.3.2. Belange des Naturschutzes und der Landespflege

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein landespflegerischer Begleitplan erarbeitet.



Mit der Erstellung des landespflegerischen Begleitplanes wurden die grünordnerischen Belange ermittelt und bewertet. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden prognostiziert und bewertet. Zum Ausgleich der Eingriffe wurden die notwendigen Maßnahmen festgestellt und in Festsetzungsvorschläge umgesetzt.

Die so ermittelten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung aller in der Abwägung zu beachtenden Belange wird den Forderungen der Grünordnung durch die Übernahme entsprechender Festsetzungsvorschläge des landespflegerischen Begleitplanes Rechnung getragen.

Aufgrund der Bestandsanalyse der Belange von Natur und Landschaft wurde der Bebauungsvorschlag daraufhin überprüft, ob die geplanten Eingriffe durch planerische Maßnahmen vermieden oder gemindert werden können.

Veränderungen der Landschaft sind im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Wohnnutzung unvermeidbar. Durch Festsetzungen im Baugebiet selbst und auf den notwendig werden den Ersatzflächen sollen die Veränderungen jedoch in einer Weise vorgenommen werden, daß das Ergebnis von der Gemeinde insgesamt als landschaftsverträglich beurteilt werden kann.

2.3.3. Behandlung von Oberflächenwasser

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist in allgemeinen Wohngebieten anfallendes Oberflächen- und Dachflächenwasser kein behandlungsbedürftiges Abwasser. Daher sollte direkte eine Einleitung des Regenwassers von den privaten Grundstücken in den Abwasserkanal unterbleiben.

Die Maßnahmen zur Beseitigung von anfallendem Oberflächen- und Dachflächenwasser wurden von der Verbandsgemeindeverwaltung mit dem staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern abgestimmt und in die Bebauungsplanung integriert. Damit soll gewährleistet werden, daß eine negative Veränderung der Abflußverhältnisse unterbleibt.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll in einem abgestuften System der dezentralen Rückhaltung/Versickerung in Verbindung mit Notüberläufen erfolgen.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen in erster Linie dezentral, d.h. auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Als Möglichkeiten dafür werden eine Sammlung in geeigneten Anlagen (z.B. Regentonnen, Zysternen) und Verwendung als Brauchwasser, sowie die Versickerung über die belebte Bodenzone (z.B. in Mulden) zugelassen.

2.4. Begründung der Festsetzungen

2.4.1. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Nutzungen dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Dies betrifft insbesondere den Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, die in der vorliegenden Situation aus städtebaulichen Gründen (Verkehrsbelastung, soziale Struktur) nicht mit der Struktur des Gebietes vereinbar sind. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, da sie aufgrund des auftretenden Ziel- und Quellverkehrs mit der vorgesehenen Ausprägung des Straßenraumes nur in Ausnahmefällen (kein Schwerlastverkehr) verträglich sind.

2.4.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird voll ausgeschöpft. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Überschreitungen wie sie aufgrund des § 19 BauNVO ermöglicht werden können, sollen zum Schutz eines sanfteren Übergangs der Bebauung zur umgebenden Landschaft und zur Begrenzung der Versiegelung minimiert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß durch Geschoßigkeit (2 Vollgeschosse) begrenzt.



2.4.3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl an Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um ortsuntypische Bebauungen (z.B. Apartmenthäuser) auszuschließen.

2.4.4. Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Zur Verwirklichung der Planung ist der Neubau bzw. der Ausbau von Straßen

Die Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Am Rübenberg“.

Der Bau von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum ist erforderlich um bei dem Ausbau als Mischfläche (wohngerecht) eine zusätzliche Verkehrsberuhigende Wirkung zu erzielen. Die Verteilung der Stellplätze auf den Baugrundstücken bedarf in Rahmen dieser Planung keiner Regelung durch den Bebauungsplan.

2.4.5. Grünordnung

Im bisher unbebauten Bereich sind aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auch Festsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen auf den bebaubaren Grundstücken und im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen werden. Die Stärke des Eingriffs und die Möglichkeiten zum Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Integration des landespflegerischen Begleitplanes in den Bebauungsplan festgesetzt.

Die konkreten Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich aus dem separaten Landespflegerischen Planungsbeitrag und sind dort erläutert bzw. begründet. Der Landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil der Begründung.

Jedoch würde es einen Fehler im Rahmen der Abwägung bedeuten, die Anforderungen der Landespflege ungeprüft und ohne Abwägung in die Festsetzungen des Bebauungsplan zu übernehmen. Dies findet im Rahmen der Integration des landespflegerischen Planungsbeitrages statt.

Die Ortsgemeinde Horbach verfügt momentan im Bebauungsplangebiet selbst nicht über geeignete Ersatzflächen (Ackerland), die durch Umwandlung in Extensivgrünland aus Bodenschutzsicht aufwertbar wären. Deshalb werden als Ausgleichs- und Ersatzfläche die folgenden Flurstücke (2236/2,2237/10,2237/11,2237/12) außerhalb des Plangebiets herangezogen. Auf diesen Flurstücken werden regionaltypische Obstbaumhochstämme gepflanzt. Die Gemeinde Horbach verpflichtet sich diese Bäume 10 Jahre vor Verbiß zu schützen. Die Bäume sollen mindestens 25 Jahre in der Pflegeobhut der Gemeinde bleiben.

2.4.6. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster liegen im Plangebiet keine Altlasten vor.

2.4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Ortscharakters werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen getroffen. Damit soll eine Einfügung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht, gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei insbesondere die ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und Gebäudeteile sowie die Verwendung ortsgerechter Materialien zugrundegelegt. Damit soll ein harmonisches, in sich geschlossenes Ortsbild erzielt werden. In ökologischer Hinsicht ist die orts- und landschaftsgerechte Gestaltung der Freiflächen unter Verwendung von heimischen Gehölzen und dem Ortscharakter entsprechenden Gestaltungsformen zugrundegelegt.

2.5. Sonstiges

2.5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Sofern es nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen geschieht, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.S. des §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 (§45 BauGB).

Die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücke werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Es ist beabsichtigt, für das Baugebiet eine Neueinteilung der Grundstücke vorzunehmen. Da sich das Baugebiet nicht vollständig in Gemeindebesitz befindet, kann ein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich werden.

2.5.2. Ver- und Entsorgung

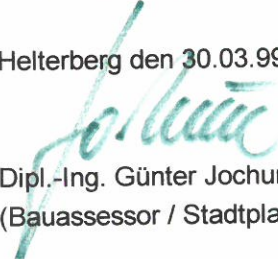
Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Die Ver- und Entsorgung ist durch grundsätzliche Zusagen der Erschließungsträger als gesichert zu betrachten. Der Anschluß an das zentrale Wasserversorgungssystem, das Abwasserentsorgungssystem sowie der Anschluß an die örtlichen Leitungsnetze der Energieversorgung und der Telekom sind ohne Probleme möglich. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wird hauptsächlich durch Rückhaltung gewährleistet, Notabläufe müssen bei der Bemessung der Kanalkapazität berücksichtigt werden.

2.5.3. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die neu zu bauenden Erschließungsanlagen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden voraussichtlich betragen:

• Straßen	ca. 400.000.- DM
• Abwasserbeseitigung	ca. 250.000.- DM
• Straßenbeleuchtung	ca. 70.000.- DM
• Wasserversorgung	ca. 150.000.- DM
• Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	ca. 25.000.- DM
<hr/>	
• Gesamtkosten	ca 895.000.- DM

Heltersberg den 30.03.99


Dipl.-Ing. Günter Jochum
(Bauassessor / Stadtplaner)



Horbach 31.3.1999


Ortsbürgermeister

Horbach 31.5.1999


Ortsbürgermeister