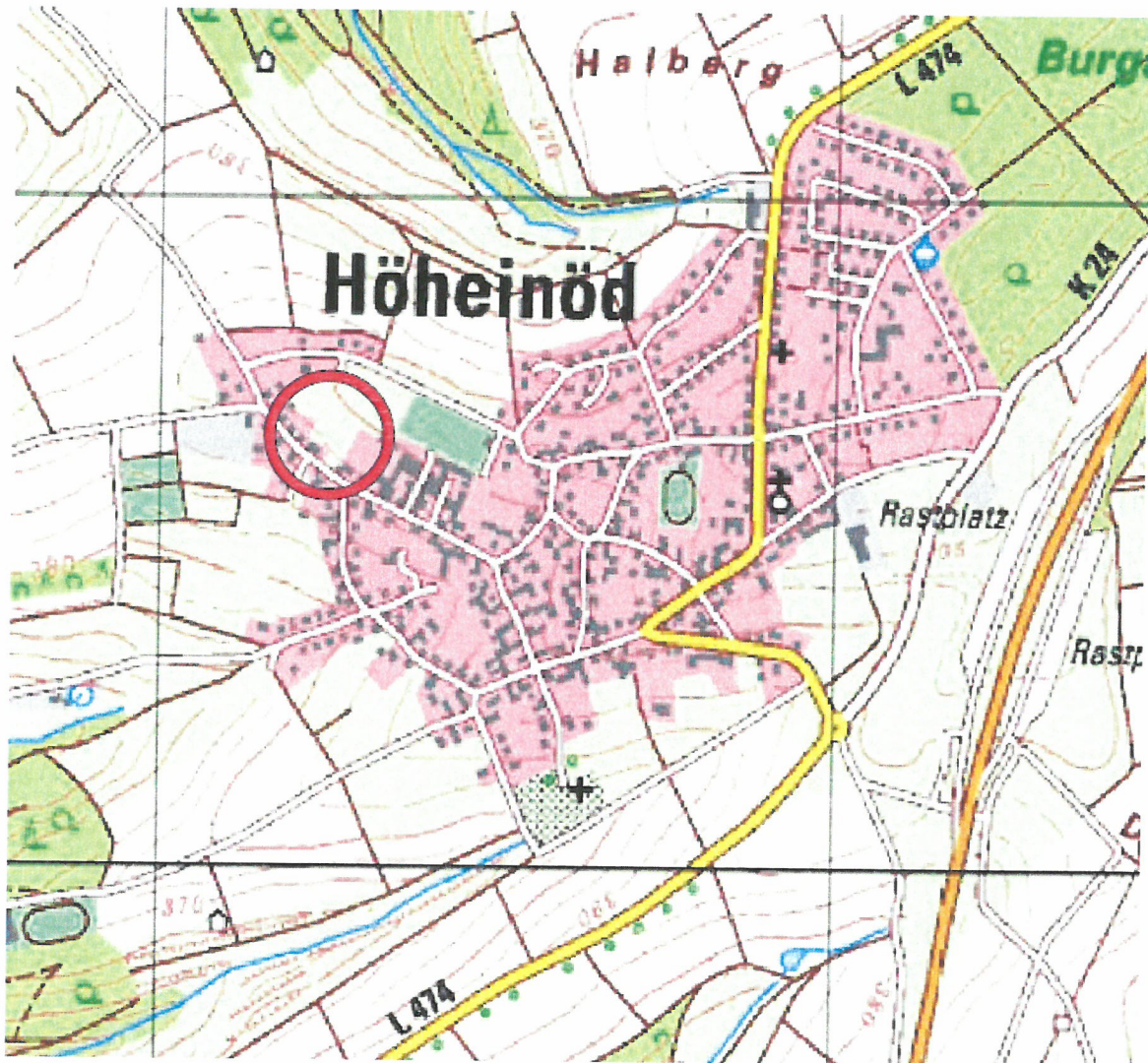


ORTSGEMEINDE HÖHEINÖD

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Langgasse“
(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)**



Begründung

Stand: 22.06.2010

*Satzungsexemplar
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

Erstellt durch WVE GmbH, Kaiserslautern
Dipl. Ing. H.W. Schlunz/ Dipl. Ing. E. Zachraj

WVE
GmbH
Kaiserslautern

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Planungsleitsätze	4
3.2	Planungsanlass	4
4.	Angaben zum Plangebiet	5
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.2	Bestandssituation	5
4.2.1	Siedlungsstruktur	5
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	5
4.2.3	Ver- und Entsorgung	6
4.2.4	Landespflegerische Situation	6
4.2.5	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	7
4.2.6	Bodentragfähigkeit	7
4.2.7	Archäologie	7
5.	Planinhalt	7
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6.	Beteiligung der Bürger und der Behörden	10
6.1	Bürgerbeteiligung	11
6.2	Behördenbeteiligung	11
7.	Abwägung	18
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	19
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
8.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	19
9.	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	19
10.	Realisierung	20
11.	Kosten und Finanzierung	20

1. ALLGEMEINES

In der Ortsgemeinde Höheinöd besteht konkrete Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs beabsichtigt die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans „Langgasse“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, umfasst eine Fläche von ca. 0,58 Hektar. Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortsgemeinde Höheinöd, westlich des Ortskerns und östlich der bestehenden Straße Langgasse. Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4672 ein Wohngebäude, welches jedoch aufgrund eines maroden baulichen Zustands abgerissen werden soll.

Der Bebauungsplan „Langgasse“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langgasse“ der Ortsgemeinde Höheinöd ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich. Der Geltungsbereich umfasst demnach die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 4670, 4669, 4674, 4675, 4673, 4672 und 4671 (Fahrweg).

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.10.2009 vom Rat der Ortsgemeinde Höheinöd beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 30.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Landesentwicklungsprogramm IV/Regionaler Raumordnungsplan

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich der Ortsgemeinde Höheinöd liegt, sind keine Konflikte mit Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms zu erwarten. Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz ist die Ortslage Höheinöd als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Flächennutzungsplan

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, ist der Bereich im westlichen Ortsbereich von Höheinöd im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben von 2006 als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung zulässig. Eine formale Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (von Mischbaufläche auf Wohnbaufläche in diesem Bereich) ist daher nicht notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Waldfishbach-Burgalben von 2006, Bereich Langgasse.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Aufgrund der bereits beschriebenen städtebaulichen Lage des Baugebietes im Innenbereich und der damit verbundenen Möglichkeit einen Lückenschluss der bestehenden Bebauung zu erreichen sowie der möglichen Erschließung durch die bestehende Straße Langgasse, sind in diesem Verfahren keine Planungsvarianten sinnvoll.

3.2 Planungsanlass

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langgasse“ erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um die bisher brachliegende

Innenbereichsfläche funktional-gestalterisch in geordneter Form der Wohnnutzung zu zuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Langgasse“ wurde erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde Höheinöd Rechnung tragen und somit den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbaufläche in der Ortsgemeinde decken zu können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

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

1. Städtebauliche Integration des Neubaugebietes in die örtliche Situation (Bauweise, Höhenentwicklung).
2. Ableitung des Abwassers im Mischsystem; Hinweise zur Brauchwassernutzung.
3. Minimierung der Neuversiegelung (GRZ).
4. Reduzierung des Erschließungsaufwands, dorfgerechter Straßenausbau.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Bestandssituation

4.2.1 Siedlungsstruktur

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt die bestehende Bebauung der Straße Langgasse (östliche und westliche Bebauung) und der Straße Auf der Heide (nördlich der Bebauung). Der Bestand zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern aus. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Langgasse begrenzt.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Neubaugebiet wird abzweigend von der Straße Langgasse über eine Stichstraße an das örtliche Verkehrswegenetz angebunden. Im nördlichen Bereich der künftigen Erschließungsstraße befindet sich ein Wendehammer, der so bemessen ist, dass auch Müllabfuhr und Winterdienst sowie der Baustellenverkehr v.a. in der Erschließungs- und Bauphase problemlos abgewickelt werden können. Vom Wendehammer nach Norden ist ein Fußweg festgesetzt, der eine Verbindung der Straßen Auf der Heide und Langgasse darstellt und Fußgängern somit die Möglichkeit gibt den Ortskern zügig zu erreichen.

Für die künftige Erschließungsstraße wird ein niveaugleicher Ausbau angestrebt, bei dem sich Gehwege von der Fahrbahn abgrenzen (Farbgebung etc.). Es ist ein Ausbau im sogenannten „Mischprinzip“ vorgesehen. Die vorgesehen Querschnitte sind auch für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausreichend dimensioniert. Auf eine Straßenraumbegrünung wird ebenfalls aus Kostengründen und der Dimensionierung verzichtet, insbesondere deshalb, da durch die landespflegerischen Festsetzungen der privaten Grundstücksflächen davon ausgegangen werden kann, dass eine zusätzliche Begrünung des Straßenraumes nicht notwendig wird.

Zur Situation des bestehenden Ortsnetzes ist auszuführen, dass die Querschnitte und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Straße ausreichend sind, um den zusätzlichen, zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr des Neubaugebietes aufzunehmen.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m für die geplante Wohnstraße (Stich) ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit, da durch Anwendung des Mischprofils die Gehwegeflächen als Überfahrbereich für den Begegnungsfall zur Verfügung stehen. Für den Ausbau wird eine sog. „weiche Trennung“ vorgeschlagen, d.h. es soll im Sinne eines dorfgerechten Ausbaus auf Hochborde zwischen Fahrbahn und Gehweg verzichtet werden. Die Trennung kann durch eine Pflasterrinne als Bestandteil der Fahrbahn signalisiert werden.

Erforderliche Stellplätze der Anwohner sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den überbaubaren und dafür festgesetzten Grundstücksflächen mit festgelegten Abständen zu der Straßenbegrenzungslinie sowie einem seitlichen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen fördert die städtebauliche Ordnung.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser wird über einen neuen, in der Straße zu verlegenden öffentlichen Kanal zur Kläranlage Höheinöd geleitet. Dieser neue Kanal schließt an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Langgasse an. Dort sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits hydraulisch berücksichtigt.

Die Kläranlage Höheinöd ist für 2200 EGW ausgebaut. Momentan liegt die Belastung bei etwa 1300 Einwohnerwerten. Im Neubaugebiet Langgasse sind 7 Bauplätze vorgesehen. Somit ist von einer zukünftigen Anzahl von etwa 25 bis 30 neuen Einwohnern auszugehen. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage ist also ausreichend.

Die vorhandene Kanalisation wurde in diesem Bereich der OG Höheinöd als Mischkanalisation ausgebaut. Deshalb ist für das Neubaugebiet die Herstellung eines modifizierten Mischsystems vorgesehen. Direkt abgeleitet werden nur die anfallenden Schmutzwässer sowie das auf Straßen und im Bereich des Wendehammers anfallende Regenwasser. Das auf den privaten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist zunächst zurückzuhalten und zwischenzuspeichern, die direkte Ableitung ist nicht erlaubt. Genaue Kenntnisse zum vorhandenen Untergrund liegen noch nicht vor. Jedoch ist im Plangebiet davon auszugehen, dass nur unzureichende Versickerfähigkeit des Bodens vorliegt und somit planmäßige Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Gefordert wird ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche. Zur Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet sind z.B. offene Rasenmulden oder auch Zisternen mit ganzjährigem Verbraucher. Notüberläufe können an den neuen Kanal angeschlossen werden.

4.2.4 Landespflegerische Situation

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung. Daher kann von einer Umweltprüfung und der damit einhergehenden Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich (siehe dazu auch Punkt 10.1). Die Auswirkungen auf die Umwelt werden dennoch nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Grünfläche (Wiese) sowie ein derzeit noch bebautes, nach Gebäudeabriss im Rahmen der Erschließung jedoch brachliegendes Grundstück (ca. 725 m²).

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Grünlandes/Wiese werden im Zuge der Projektrealisierung versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die im Bebauungsplan dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung und/oder verzögerten Ableitung in die weiterführenden Anlagen wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft. Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist zudem anzumerken, dass ca. 2/3 der Bruttofläche bereits im ‚Generalentwässerungsplan‘ der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben für die Ortsgemeinde Höheinöd berücksichtigt ist.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage im Innenbereich, keine Offenlandbereiche, die u.a. als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete dienen, verloren gehen, sind hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich im Innenbereich liegt und die Bebauung im Sinne eines Lückenschlusses erfolgt. Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird hochwertiges Wohnland geschaffen, ohne ortsnahe Naherholungsraum und Offenland- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der vorgesehenen Bebauung wird somit dem Grundsatz ‚Innenentwicklung‘ vor ‚Außenentwicklung‘ Rechnung getragen.

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Aufgrund der mit der Lage im Innenbereich bereits bestehenden Störeinflüsse von Straßen, Wohnnutzung, Wohnumfelderholung sowie der umgebenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung ist die Plangebietsfläche für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.

Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin

erfüllt wird. Davon kann aufgrund der Offenlandbereiche und Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Höheinöd ausgegangen werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da zum Teil bereits versiegelte und im Übrigen unsensible, brachliegende Fläche in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzgüter auswirken.

4.2.5 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich als Grünland/Wiese benutzt. Über Altlastenverdachtsflächen liegen zurzeit keine Kenntnisse vor.

Immissionsvorbelastung

Lärm- bzw. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Untersuchungen dazu sind deshalb entbehrlich.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. PLANINHALT

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktträchtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer besseren Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss i.V.m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in Ortsrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den dörflichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern noch unterstrichen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

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

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (siehe auch

Kapitel 5.1 Punkt Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen) i.V.m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Ver- und Entsorgung und wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Für die privaten Bauflächen wird festgelegt, dass Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen ist. Geeignet hierzu sind z.B. offene Rasenmulden oder Zisternen, an welche mindestens ein ganzjähriger Verbraucher angeschlossen ist. Diese werden mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Kanal ausgestattet. Das auf Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Bebauung erfolgt im Innenbereich auf Flächen, welche von Bebauung umgeben sind. Vorbehaltlich der Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB, wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61/62 LWG nicht erforderlich wird. Sollte der Ausgleich erforderlich werden, wird dies in einem separat durchzuführenden Erlaubnisverfahren behandelt und die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Sickingerhöhe-Wallhalbtal.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Daher werden bei den Bauvorhaben folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen
- Stützmauern

Das versetzte Pultdach wird als Sonderform des Satteldaches mit einem Einschnitt im Firstverlauf zugelassen, wobei die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden müssen. Durch diese Festsetzung wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, die sich der ortstypischen Bebauung anpasst und gleichzeitig die Möglichkeit einer modernen Architektur gegeben, die u.a. Vorteile in Verbindung mit der Belichtung des Dachgeschosses aber auch in Bezug auf eine eventuelle Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit sich bringt.

6. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER BEHÖRDEN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren, welches bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Anwendung findet, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird in diesem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.1 Bürgerbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.04.2010 bis einschließlich 19.05.2010 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Waldfishbach-Burgalben; Friedhofstr. 3 in 67710 Waldfishbach-Burgalben während der Dienststunden stattfand, wurde **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

6.2 Behördenbeteiligung

Von den mit Schreiben vom 20.04.2010 beteiligten Behörden gingen bis zum 01.06.2010, bzw. heute insgesamt 13 Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Langgasse“ der Ortsgemeinde Höheinöd ein. Hinweise bzw. Anregungen wurden von sieben Behörden vorgebracht; sechs der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Folgende Tabelle stellt die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB dar:

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Röchlingstr. 1 67663 Kaiserslautern	23.04.2010		X	
2.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern Morlauererstr. 20 67657 Kaiserslautern	26.04.2010	X		
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.	30.04.2010		X	
4.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 2501 67613 Kaiserslautern	03.05.2010		X	
5.	IHK Pfalz Postfach 2061 66928 Pirmasens	06.05.2010	X		
6.	Kreisverwaltung Südwestpfalz Unterer Sommerwaldweg 40-42 66953 Pirmasens	07.05.2010		X	
7.	Handwerkskammer der Pfalz Am Altenhof 15 67655 Kaiserslautern	12.05.2010	X		
8.	Planungsgemeinschaft Westpfalz Geschäftsstelle: Bahnhofstr. 1 67655 Kaiserslautern	18.05.2010	X		

9.	Vermessungs- und Katasteramt Pirmasens Bahnhofstr. 24 66953 Pirmasens	19.05.2010	X		
10.	Pfalzwerke AG Postfach 21 72 46 67072 Ludwigshafen	19.05.2010		X	
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	25.05.2010		X	
12.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	28.05.2010		X	
13.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG Planung NE 3 Trier Zurmaienerstr. 175 54292 Trier	01.06.2010	X		

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Dazu wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

1. Landwirtschaftskammer Rheinlandpfalz; Dienststelle Kaiserslautern
Schreiben vom 23.04.2010

Im Grundsatz bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Langgasse 11 der Pferdebetrieb von Marion Unwin besteht. Speziell bei dem Betrieb des direkt an das Baugebiet angrenzenden Reitplatzes können Immissionen auftreten. Die sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, bzw. Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. der bestehenden Nutzung des benachbarten Grundstücks als Reitplatz lässt sich festhalten, dass die Tierhaltung in einer dörflich geprägten Örtlichkeit an sich keinen Fremdkörper darstellt und somit auch nicht untypisch ist. Davon ausgehende Geruchs- und Lärmimmissionen sind daher auch ortsüblich und auch aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. § 15 Abs. 1 BauNVO hinzunehmen. (siehe dazu auch Kommentar zur Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht unter Punkt 2.)

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Kennntnisnahme.

2. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Schreiben vom 18.08.2010

Nach einer Ortsbegehung der „Langgasse“, Gemeinde Höheinöd, wird empfohlen, das zu bebauende Gebiet mit den Flurstücken 4669, 4670, 4671, 4672, 4674 und 4675 als ein Dorfgebiet auszuweisen.

Die Ortsbegehung ergab, dass landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung noch aktiv betrieben werden. Die durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Betriebe entstehenden Lärm- und Geruchsimmissionen an den o.g. Flurstücken lassen eine Zuweisung zu einem allgemeinen Wohngebiet nach Erachten der Regionalstelle Gewerbeaufsicht nicht zu.

Kommentar:

Planungswille der Ortsgemeinde ist es, ein Gebiet auszuweisen, das vorwiegend der Wohnnutzung dient. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan „Langgasse“ als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Weitere gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie etwa nicht störende Gewerbebetriebe etc. sind dem Wohnen untergeordnet.

Für die Ausweisung eines Dorfgebietes ist ausschlaggebend, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ansiedlung von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben vorgesehen ist, auf deren Belange dann besonders Rücksicht zu nehmen ist (vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO i.V.m. der Legaldefinition des § 201 BauGB). Demnach müssen die konkreten Festsetzungen bei der Ausweisung eines Dorfgebietes eine Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben tatsächlich zulassen. Dies ist bspw. nicht der Fall, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen so zugeschnitten sind, dass faktisch nur Wohnhäuser möglich sind und auch keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass auch tatsächlich die Ansiedlung landwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen in Betracht kommt. Da das Gebiet an der Langgasse durch Wohncharakter geprägt sein soll und eine Ansiedlung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe nicht beabsichtigt ist, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht angebracht und könnte zur Unwirksamkeit der Gebietsausweisung führen.

Ebenso verhält es sich mit der Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, da ein solches tatsächlich nur vorliegt, wenn eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geplant ist. Das Mischgebiet darf nicht nur deshalb festgesetzt werden, da dort geringere Schutzansprüche in Bezug auf Geruch und Lärm bestehen. Ausschlaggebend für die Festsetzung der Gebietesart ist nicht nur die umgebende Nutzung, sondern v.a. die beabsichtigte künftige Nutzung des Plangebietes.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in dem Planbereich wurde bewusst getroffen, um Nutzungen innerhalb dieses Gebietes einzuschränken und im Anschluss an die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langgasse“ und an den bestehenden Reitplatz angrenzenden allgemeinen Wohngebiete, die Wohnnutzung vorrangig weiter zu entwickeln.

Die Neuausweisung des allgemeinen Baugebietes an der Langgasse hat größere Abstände zum bestehenden Landwirt als die umgebende Wohnbebauung. Bei dem Reitplatz handelt es sich um eine temporäre Nutzung, wie unter Punkt 1. bereits kommentiert, ist die angrenzende Nutzung dörflich und daher als ortstypisch zu betrachten. Die Ortsgemeinde Höheinöd als Eigentümer der Bauplätze kann im Zuge des Grundstücksverkaufs darauf hinweisen bzw. Duldungsregelungen treffen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:
Kenntnisnahme.

3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Schreiben vom 03.05.2010

Gegen o.a. Planung bestehen keine Einwände. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

In den vergangenen Jahren ist die Niederlassung den Kommunen gegenüber sehr großzügig verfahren, wenn sie überwiegend bei der Erschließung von Neubaugebieten die Form der unterirdischen Verlegung gewählt hat, obwohl die oberirdische Versorgung kostengünstiger war.

Die Preissenkungen im Bereich der Telekommunikation und die zunehmend verstärkte Wettbewerbssituation mit den Möglichkeiten der „Call by Call“ und „Preselection- Telefonie“ über andere Lizenznehmer zwingen die Telekom, engere betriebswirtschaftliche Maßstäbe anzulegen.

Im Rahmen eines Kostenvergleichs muss deshalb in jedem Einzelfall geprüft werden, ob eine unterirdische Verlegung vertretbar ist, oder ob wegen der insgesamt unverhältnismäßig hohen Kosten im Vergleich zu der Ertragerwartung eine oberirdische Verkabelung vorgezogen werden muss.

Eine frühzeitige koordinierte Abwicklung oder gar die Beauftragung der Kommune oder des Erschließungsträgers mit der Durchführung der gesamten Erdarbeiten für die Verlegung von TK- Linien werden in vielen Fällen zu einem Ausgleich der wirtschaftlichen Interessen der Telekom auf der einen und den berechtigten stadtgestalterischen Interessen der Kommune auf der anderen Seite führen.

Für Rückfragen ist die Telekom gerne bereit im Rahmen von Koordinierungs- oder Einzelgesprächen die Telekommunikationsversorgung für diesen Bebauungsplan zu erörtern.

Es wird daher darum gebeten, rechtzeitig vor Baubeginn mindestens jedoch 4 Monate, mit unserem Bereich der Projektierung und Baubegleitung in Kaiserslautern Pirmasenser Str. 65, Herrn Hans Mauerer Tel. 0631/207-3270, Kontakt aufzunehmen.

Kommentar:

Aus städtebaulichen Gründen wird eine unterirdische Verlegung der Leitungen für sinnvoll erachtet, da oberirdische Leitungen als nicht zeitgemäß anzusehen sind. Aus diesem Grund wurde in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bereits festgesetzt, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen. Bezüglich der Koordinierung von Erschließungsmaßnahmen ist anzumerken, dass durch Einschaltung des Erschließungsträgers, WVE GmbH, eine frühzeitige Koordinierung aller Ver- und Entsorgungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn sichergestellt werden kann. Die Bereitstellung des Grabenanteils für die Telekom-Linien wird im Zuge der Realisierung und der damit verbundenen Koordinierung durch den Erschließungsträger berücksichtigt.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus nicht.

4. Kreisverwaltung Südwestpfalz

Schreiben vom 07.05.2010

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Das in der Anlage beigefügte Schreiben der unteren Naturschutzbehörde, welches Bestandteil der Stellungnahme ist, wird im folgenden wiedergegeben:

Mit der Einführung des § 13 a BauGB ist keine Freistellung von der Pflicht verbunden, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln, zu beschreiben und in der Abwägung zu bewerten. D.h., dass trotz des Wegfalls des Ausgleichserfordernisses das Vermeidungsgebot abwägungserheblich ist.

Ebenso bleiben die artenschutzrechtlichen Regelungen im 13 a – Verfahren unberührt.

Die europarechtlichen Bestimmungen wurden mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes in das nationale Artenschutzrecht umgesetzt. Es sind daher die Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die besonders streng geschützten Arten zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf ist diesbezüglich zu überarbeiten.

Kommentar:

Auf die erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde bereits unter Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Der entsprechende Hinweis hierzu wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden im Punkt 4.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan folgende Ausführungen zu den Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den artenschutzrechtlichen Belangen ergänzt:

„... Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Grünfläche (Wiese) sowie ein derzeit noch bebautes, nach Gebäudeabriss im Rahmen der Erschließung jedoch brachliegendes Grundstück (ca. 725 m²).

Die **Böden** des unversiegelten Bereiches, d.h. die natürlich gewachsenen Böden im Bereich des Grünlandes/Wiese werden im Zuge der Projektrealisierung versiegelt. Mit der Versiegelung geht der vollständige Verlust von Böden einher. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche, der bebaut werden darf und somit auch die Versiegelung auf dem Grundstück begrenzt. Nach Beendigung der Bautätigkeiten ist insgesamt zu erwarten, dass die natürlichen Bodenbildungsprozesse auf den nicht versiegelten Flächen mit geringer Störung verlaufen. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB) ist der Oberboden abzutragen und der Wiederverwendung zuzuführen. Dadurch soll der Eingriff minimiert werden.

Mit der Bodenversiegelung ist auch eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die im Bebauungsplan dargelegte Konzeption zur Niederschlagswasserrückhaltung und/oder verzögerten Ableitung in die weiterführenden Anlagen wird dieser Effekt auf das **Schutzgut Wasser** entschärft. Auf den Baugrundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist zudem anzumerken, dass ca. 2/3 der Bruttofläche bereits im ‚Generalentwässerungsplan‘ der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben für die Ortsgemeinde Höheinöd berücksichtigt ist.

Da aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage im Innenbereich, keine Offenlandbereiche, die u.a. als nächtliche Kaltluftproduktionsflächen und –abflussgebiete dienen, verloren gehen, sind hinsichtlich des **Schutzgutes Klima und Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf die **Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da der Planbereich im Innenbereich liegt und die Bebauung im Sinne eines Lückenschlusses erfolgt. Durch die Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird hochwertiges Wohnland geschaffen wird, ohne ortsnahe Naherholungsraum bzw. Offenland- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der vorgesehenen Bebauung wird somit dem Grundsatz ‚Innenentwicklung‘ vor ‚Außenentwicklung‘ Rechnung getragen.

Bezüglich des **Schutzgutes Flora und Fauna** lässt sich darlegen, dass keine Erkenntnisse über das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG sowie deren Entwicklungsformen für das Plangebiet vorliegen. Aufgrund der mit der Lage im Innenbereich bereits bestehenden Störeinflüsse von Straßen, Wohnnutzung, Wohnumfelderholung sowie der umgebenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung ist die Plangebietsfläche für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet.

Nach § 44 BNatSchG liegt auch bei Vorkommen von in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG, europäischen Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Nr. 1 und 2 BNatSchG aufgeführt sind ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die

ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon kann aufgrund der Offenlandbereiche und Habitatausbildungen im Landschaftsraum (Außenbereich) der Ortsgemeinde Höheinöd ausgegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einer Beeinträchtigung der Schutzzgüter durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich nur in geringem Ausmaß zu rechnen ist, da zum Teil bereits versiegelte und im Übrigen unsensible, brachliegende Fläche in Anspruch genommen wird. Weiterhin sind landschaftspflegerische Maßnahmen zu Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, die sich positiv auf die betrachteten Schutzzgüter auswirken.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

5. Pfalzwerke AG

Schreiben vom 19.05.2010

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine 0,4-kV- Kabelleitung, Hausanschlussleitung und eine Straßenbeleuchtungsanlage der Pfalzwerke AG (Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Zur Information über Lage/Verlauf dieser vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Planbereich liegt in der Anlage ein Planauszug der Bestandsdokumentation der Pfalzwerke AG bei.

Da durch die geplante Umnutzung bzw. Erschließungsmaßnahmen Änderungen und/oder Sicherungen an diesen Versorgungsleitungen nicht auszuschließen sind, bedarf es in Bezug auf den Umfang dieser Maßnahmen einer detaillierten Untersuchung.

Für alle projektierten Arbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen wird es hierzu erforderlich, sich für eine technische Abstimmung erforderlicher Änderungen und/oder Sicherungen der Leitungen, mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit im Unternehmen der Pfalzwerke AG rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Netzservice Ortsnetze

Netzteam Hinterweidenthal

Im Handschuhteich 4

66999 Hinterweidenthal

Telefon: 06396 - 92130

Telefax: 06396 - 921320

Email: NT-HIN@Pfalzwerke.de

Einzelheiten zur Erweiterung/Änderung der bestehenden Anschlüsse zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Hierzu wird um rechtzeitige Beteiligung nachstehend genannter Organisationseinheit gebeten.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Netzservice Ortsnetze

Netzbau Homburg

Jägerhausstraße 73

66424 Homburg

Herr Sauer

Telefon: 06841 - 906340

Telefax: 06841 - 906350

Email: roland_sauer@pfalzwerke.de

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich der Versorgungseinrichtungen beabsichtigt sein, wird unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, im textlichen Teil des Bebauungsplanes, unter den „Hinweisen“, um die Aufnahme folgender Formulierung gebeten:

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 Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsanlagen/ -leitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine weiteren Anregungen oder gar Bedenken zum Verfahren.

Bereits an dieser Stelle wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung einer Ausfertigung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, wenn möglich in digitaler Form als PDF-File ausschließlich zur Verwendung der Pfalzwerke AG gebeten.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die Pfalzwerke Netzgesellschaft mbH.

Kommentar:

Die Hinweise der Pfalzwerke AG sind im Zuge der Realisierung zu berücksichtigen, die Abstimmungen erfolgen zeitnah.

Ein entsprechender Hinweis bzgl. Abständen zu Leitungen wird wie seitens der Pfalzwerke AG angeregt, aufgenommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis bzgl. Abständen zu Leitungen wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

6. Generaldirektion Kulturelles Erbe

Schreiben vom 25.05.2010

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe erklärt sich mit der Festlegung ihrer Belange unter den Punkten B.1 bis B.3 auf S. 7 der textlichen Festsetzungen einverstanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel im Auftrag der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde! Die entsprechende Abteilung der Verbandsgemeinde ist darauf hinzuweisen.

Die Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Rein vorsorglich muss darauf hingewiesen werden, 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 eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern.

Kommentar:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Schreiben vom 28.05.2010

Zur Behördenbeteiligung wird wie folgt Stellung genommen:

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung der vorliegenden Innenbereicherschließung ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswasser vor Ort (z.B. in Zisternen) zurückzuhalten und über einen Notüberlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Zur regelmäßigen Entleerung der Zisternen sollte ein ganzjähriger Verbraucher (z.B. Nutzung der Toilettenspülung) vorgesehen werden. Als Rückhaltevolumen werden mindestens 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche sowie die Nachschaltung einer Versickerungsmulde an die Zisterne empfohlen.

Kommentar:

Wie seitens der SGD angeregt, wird das Rückhaltevolumen von bisher 25 l/m² auf 50 l/m² abflusswirksamer Fläche angehoben, die textliche Festsetzung hierzu wird entsprechend angepasst. Hinweise bzgl. der regelmäßigen Entleerung der Zisternen wurden bereits gegeben (siehe Textliche Festsetzungen B Hinweise Nr. 10.).

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die textliche Festsetzung A I 10. Maßnahmen der Abwasserbewirtschaftung ist anzupassen.

Anregung der Ortsgemeinde Höheinöd

Abschließend regt die Ortsgemeinde an, die textliche Festsetzung zu Dachgauben insofern zu überarbeiten, dass Dachgauben als Einzelgauben 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen.

Kommentar:

Der Anregung wird entsprochen; die entsprechende Festsetzung wird angepasst.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung A II Nr. 1.2 ist entsprechend anzupassen.

STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

BESCHLUSSVORSCHLAG FÜR III :

Kenntnisnahme.

7. ABWÄGUNG

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

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von innerörtlichen Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits unter Punkt 4.2.4 dargelegt gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das vereinfachte Verfahren Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im vorliegenden Planungsfall sind durch die Neubebauung im Sinne eines Lückenschlusses der bestehenden Bebauung bzw. einer Entwicklung im Innenbereich Auswirkungen auf die Umwelt nur in geringem Umfang zu erwarten. Weiterhin wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf Schutzgüter auswirken. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von nach § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten vor. Natura 2000 – Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im vorliegenden Fall wurde der Innenentwicklung Vorrang gegeben um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur Deckung des Wohnbauandbedarfs zu vermeiden.

8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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

9. FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Geltungsbereich "ca. 5.840m²"

		Absolut	Anteil in v.H.
• <u>Gesamtgrösse:</u>	ca.	5.840,00 m²	100%
• <u>Wohnbauflächen:</u>	ca.	5.189,00 m²	89%
davon:			
Planung	ca.	5.189,00 m ²	89%
• <u>Verkehrsflächen:</u>	ca.	651,00 m²	11%
davon:			
Haupterschließung	ca.	619,00 m ²	10%

Fußweg ca. 32,00 m² 1%

• Anzahl geplante Grundstücke: 7

durchschnittl. Grundstücksgröße: ca. 741-649 m²

10. REALISIERUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes „Langgasse“ in der Ortsgemeinde Höheinöd soll möglichst umgehend erfolgen.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Ortsgemeinde Höheinöd entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Erschließungsträger noch abzuschließenden Erschließungsvertrag keine Kosten.

Aufgestellt: 24.06.2010

WVE GmbH Kaiserslautern
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Eva Zachraj
(Raum- und Umweltplanerin)

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

Höheinöd 25.6.2010


Ortsbürgermeister
(Lothar Weber)