

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ORTSGEMEINDE SCHMALENBERG

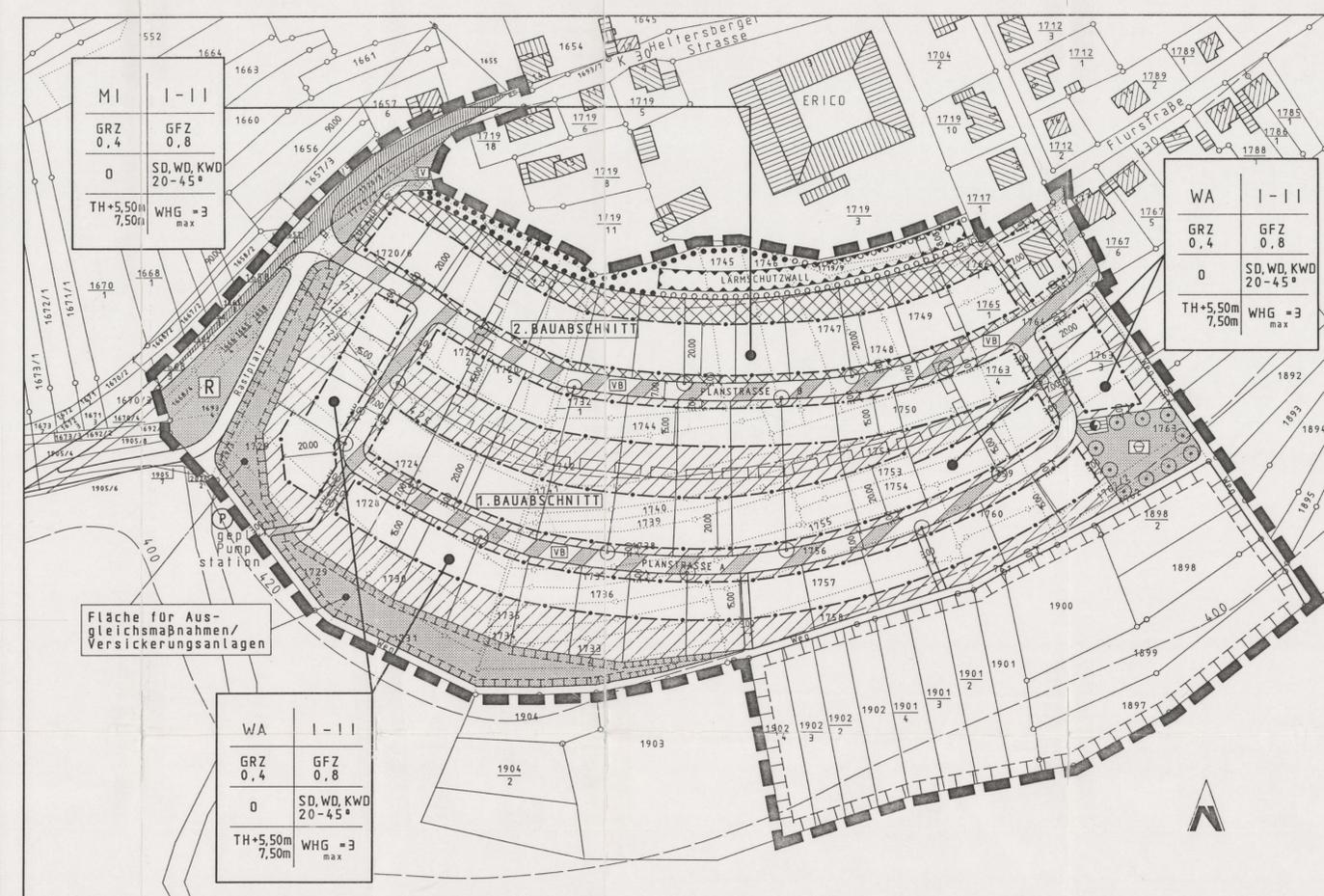
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
Mischgebiet §6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GFZ 0,8 Geschöflichenzahl §20 Abs.2 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl §19 Abs.1 BauNVO
I-II Zahl der Vollgeschosse §20 Abs.1 BauNVO als Mindest- und Höchstgrenze
TH=5,5m/7,5m max. verg. Höhe baulicher Anlagen §18 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze Traufhöhe
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
offene Bauweise §22 Abs.1+2 BauNVO
Baugrenze §23 Abs.1+3 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.11+6 BauGB
Planstraße Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigte Wohnstraße
FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN §9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation
GRÜNLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
Rastplatz
Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Verkehrsanlagen (§127 Abs.2 Nr.4 BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT §9 Abs.1 Nr.20+25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Anpflanzen z.B. Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
geplante Bauabschnitte
Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB
Nutzungscharte
1-Gebietsart
2-Zahl der Vollgeschosse
3-Anzahl der Vollgeschosse
4-Geschöflichenzahl
5-Planung
6-Dachneigung/Dachform
7-Höhe baulicher Anlagen
8-max. Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude
Maßstabe in Meter
entfallende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Sichtdreieck
Flurstücknummern
Flurstücksgrenzen
vorhandenes Gebäude
Höhenlinie
Böschungen

BEBAUUNGSPLAN "DUNGEN"

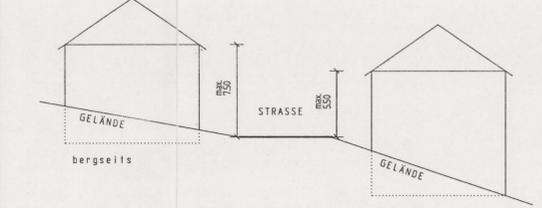


VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Item number and description. Includes dates for decision-making, public consultation, and approval. Item 1: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB, 5.12.1994. Item 2: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB, 6.1.1995. Item 3: Beteiligung der Bürger (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gemäß §3 Abs. 1 BauGB, 11.9.1995. Item 4: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB, 3.8.1995 bis 15.9.1995. Item 5: Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 7.10.1994. Item 6: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 7.10.1994. Item 7: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 22.11.1994. Item 8: Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 25.11.1994. Item 9: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 2.12.1994 bis 2.1.1997. Item 10: Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 1.1.1997. Item 11: Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß §3 Abs. 2 BauGB, 1.1.1997. Item 12: Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB, 14.4.1997. Item 13: Anzeige/Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß §11 Abs. 1 BauGB, 2.5.1997. Item 14: Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt, 22.7.1997. Item 15: Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß §12 BauGB, 21.7.1997.

Ortsgemeinde Schmalenberg, den 22.7.1997. Bürgermeister: Heinz Dohler (Hans Dohler)

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:
- "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß §4 BauNVO
- "Mischgebiet" (MI) gemäß §6 BauNVO Vergnügsstätten i.S. des §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)
Für das Allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschöflichenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.
1.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf 5,50 Meter (falls einseitig) und 7,50 Meter (beidseitig) gemessen ab überkante öffentliche Verkehrsfläche beschränkt. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einer 2-geschöfigen Bauweise darf die Dachneigung max. 35° betragen, wobei kein Anliesock/Trempel zulässig ist (siehe Skizze).
1.4 BAUWEISE (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet/Mischgebiet wird gemäß §22 Abs.2 BauNVO "offene Bauweise" festgesetzt.
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.
1.5 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.
1.6 STELLPLÄTZE/GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes/Mischgebietes sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und oberdeckte Stellplätze nicht errichtet werden.
1.7 GRÜNLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten, unter Beachtung der Pflanzliste gründerischer anzulegen und zu unterhalten.
1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Parzellen (Landschaft) 1897, 1898, 1898/2, 1899, 1900, 1901/3, 1901/4, 1902, 1902/2, 1902/3 und 1902/4) bleiben im Besitz der Eigentümer.
Die Gemeinde regelt durch einen Nutzungsvertrag die Herstellungs- und Erhaltungsmassnahmen mit den Grundstückseigentümern.
Die Offenhaltung der Flächen kann durch Mahen in 2-3 jährigen Abständen oder durch extensiv Beweidung erfolgen.
Die im Landespflegeplan beschriebenen Ersatzmassnahmen im Forst sind im Auftrag der Gemeinde durchzuführen, die beschriebenen Pflegemaßnahmen werden von der Forstbehörde durchgeführt.
Auf den als "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen/Versickerungsanlagen" festgesetzten Flächen sind zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers Versickerungsanlagen anzulegen. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen des Landespflegeplanungsbeitrages zu bepflanzen.
1.9 BEGRÜNUNG/BEPFLANZUNG SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB i.V.m. §§18 BauGB und §4.5 LPFLG)
BEPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 150 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbau unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes und in Anlehnung an die Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Davon muß mind. ein Baum im Bereich vor der straßenseitigen Baugrenze gepflanzt werden.
STRASSENRAUMBEGRENZUNG
Zur Einbindung der Verkehrsflächen werden entlang der Erschließungsstraßen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan straßenbegleitend höchstzulässig mittel- oder großkronige Laubbäume in Anlehnung an die Pflanzliste festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lokalisation kann im Ausnahmefall von der Planvorgabe abweichen, wenn es die bauliche Konzeption erfordert.
BESTANDSERHALTUNG
Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN
Die Begründungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich und auf den privaten Ausgüchlichen sind nach dem genehmigten Plan in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt. Abgängige Pflanzen sind entsprechend ihres Typs zu ersetzen.
Die ausgedienten Begründungsmaßnahmen sind von der Unteren Landespflegebehörde abzunehmen. Dazu muß spätestens ein halbes Jahr nach Anzeige der Bauvollendung ein entsprechender Antrag gestellt werden (schriftlich, formlos).
VERANTWORTLICHKEIT FÜR UNTERHALTUNG/PFLEGE
Die Anlage und Unterhaltung/Pflege der Begründungsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Bestandserhaltung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.
PFLANZLISTE
Zur Anpflanzung sollen in Abtänmung mit der Unteren Landespflegebehörde überlegend nachfolgend genannte Gehölze kommen, wobei eine Ergänzung durch Bodendecker zulässig ist. Als Arten sind zu verwenden:
Sträucher
Berberitze Berberis vulgaris
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Brombeere Rubus fruticosus
Liguster Liguster vulgaris
Himbeere Rubus idaeus
Besenholzer Cytisus scoparius
Schneebühl Viburnum opulus
Bäume
Feldahorn Acer pseudoplatanus
Eckleiche Quercus robur
Hohlleiche Quercus petraea
Hainbuche Crataegus monogyna
Vogelkirsche Prunus avium
Eberesche Sorbus aucuparia
Spitzahorn Acer platanoides
Hainbuche Acer pseudoplatanus
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Stilleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Winterlinde Tilia cordata
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Rosa canina
Sambucus racemosa
Prunus spinosa
Aesculus hippocastanum
Hainbuche Acer pseudoplatanus
Sommerlinde Tilia platyphyllos
Stilleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea
Winterlinde Tilia cordata



Die Bäume sind vorzugsweise entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechts.
Die Einteilung bzw. Zonierung hat je nach Breite der festgesetzten Pflanzflächen zu erfolgen. Bäume (C) sind mit Sträuchern (A) zu unterpflanzen.
1.10 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§9 Abs.1 Nr.16 und 20 BauGB)
Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist gemäß §2 Abs.2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.
Als Nachweis ist daher eine Entwässerungsplanung aufzustellen und mit der Fachbehörde abzustimmen, die in Abhängigkeit von der örtlichen Situation in der Reihenfolge:
- dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung
- zentrale Versickerung
- Ableitung in ein Gewässer
Mischformen der o.g. Möglichkeiten die Entwässerung sicherstellen. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.
Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisterne, Gartenteich) und als Brauchwasser (Gartengewässer, Toiletenspülung, Waschmaschine) zu nutzen. Ggf. ist die Notwendigkeit einer Entkeimung zu prüfen.
Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist (soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen) über die belebte Bodenzone dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.
In Abhängigkeit von den Untergrundverhältnissen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Versickerungsmaßnahmen anzulegen. In diese Mulden werden die Oberflächenwasser der Grundstücke und die Straßenwasser eingeleitet werden.
1.11 MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für den Betrieb, die Führung von Leitungen und die event. Verlegung zur Abführung von Oberflächenwasser zugunsten der Ortsgemeinde Schmalenberg zu belasten.
Die betreffenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Befestigung freizuhalten.
Das Leitungsrecht wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers sichergestellt.
1.12 LÄRMSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen wird entlang der Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Die Höhe des Walls beträgt h=3,0m und die Basis b=8,0m bei einer Neigung von 1:1,5. Die Wallfläche ist gemäß der Festsetzung im Plan zu bepflanzen (Pflanzliste).
II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO)
2.1 DACHLANDSCHAFT (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO)
Im Allgemeinen Wohngebiet/Mischgebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwäldcher mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig. Die Eindeckung der Dächer ist in einem einheitlichen Braun- oder Graublau auszuführen.
2.2 EINFRIEDRUDGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO)
Bei den Baugrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedung das Maß von 2,0 m, an der vorderen Grundstücksgrenze das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
2.3 BÖSCHUNGEN/STÜTZMAUERN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO)
Böschungen dürfen eine max. Neigung von 1:2 bei abgerundeter Böschungsschulter und ausgezogenen Böschungsfuß nicht überschreiten. Stützmauern dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sollen höhere Abstufungen erforderlich sein, sind die Mauern versetzt anzubauen. Böschungen und Stützmauern zur Errichtung der Verkehrsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.
2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO)
Die unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gründerischer anzulegen und zu unterhalten. Bepflanzungen sollen gemäß der beigefügten Pflanzliste durchgeführt werden.
2.5 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 LBauO)
Ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.
III SONSTIGE REGELUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
3.1 BRANDSCHUTZ
LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.
Notwendige Löschwassermenge: 48 cbm/Std., über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar. Mindestens die Hälfte der notwendigen Löschwassermenge ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten.
ZUFAHRTEN/FLÄCHEN FÜR BRANDBEKÄMPFUNG
Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist auf eine ausreichende Dimensionierung der Zufahrten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte zu achten.
3.2 REGELUNG BZGL DER KREISSSTRASSE K30
PLANUNG ANBINDUNG ERSCHLIESSUNGSTRASSE
Der Anbindungsbereich der neuen Erschließungsstraße ist von Seiten und nach Kosten des Veranlassers (OG Schmalenberg) vertraglich zu planen und herzustellen. Die Einbindung ist so zu gestalten, daß kein Konfliktpunkt mit der Fahrbahn des Parkhaltes entsteht. Die Planung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaumkaiserläufer abzustimmen.
HERSTELLUNG DER EINMUNDUNGSANLAGE
Die zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendige Einmündungsanlage in die Kreisstraße K30 ist vor Beginn der Verwirklichung des Baugleiches herzustellen.
SICHTFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
Der Bereich der im Plan festgesetzten Sichtflächen ist von jeglicher Bebauung sowie von Sichtbehindern dem Bewuchs und Einfriedungen über 0,8m gemessen über der Fahrbahnhöhe der K30 freizuhalten.
ZULEITUNG VON WASSER AUF STRASSENGRUNDSTÜCKEN
Den Straßengrundstücken sowie den straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen der Landesstraße dürfen keine zusätzlichen Oberflächen- bzw. sonstigen Wasser zugeleitet werden, noch deren Abflüsse behindert werden.
BAUVERBOTZONE
In der Bauverbotzone von 15,00m vom Fahrbahnrand der K30 dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Straßen- und Verkehrsamtes verlegt werden. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Straßen- und Verkehrsam abzustimmen.
IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE REGRESSANSPRÜCHE
Die Bausträger werden von jeglichen Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Lärm) bei der derzeitigen Straßenführung und der derzeitigen Ausbauarbeit freigestellt.

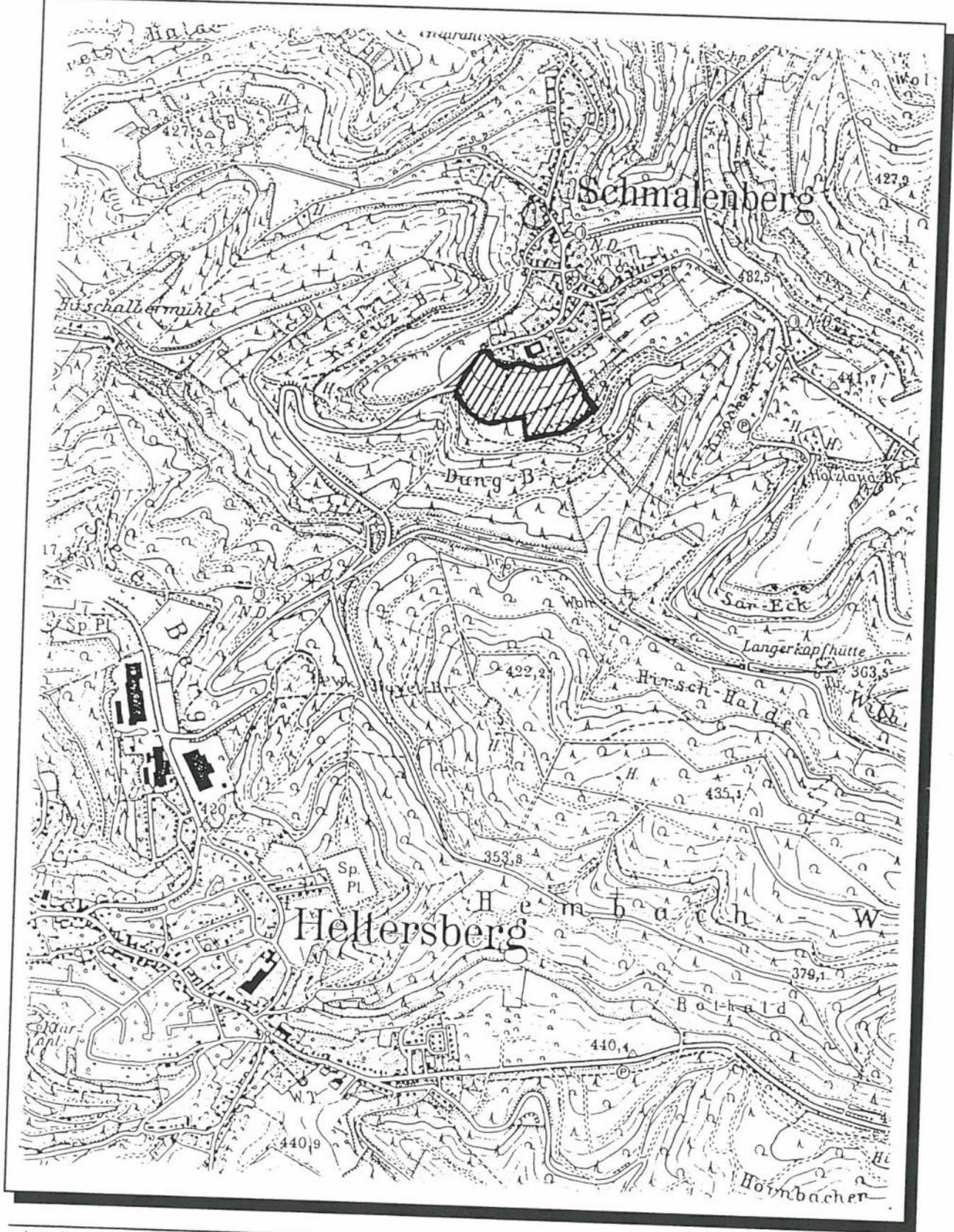
3.3 ALTLASTEN (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
ALTBLAGERUNGEN
Der Träger der Bauleitplanung ist verpflichtet, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.
Das Altlastenkataster Rheinland-Pfalz liegt für den Landkreis Prüm aus.
In Abhängigkeit des Bebauungsplanes sind Altanlagen nicht bekannt.
3.4 DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE
Im südlichen Bereich des Plangebietes (Flur-Nr. 1756-1758 und 1902-1903) sind Funde von mittelalterlichen Scherben bekannt.
Bei der Erschließung des Plangebietes sind daher folgende Punkte zu beachten:
- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Baufrüher/Bauherr/die Gemeinde die ausführenden Baufrüher vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Die ausführenden Baufrüher sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr.10, S.159ff.) hinzuweisen.
- Sollten archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Archaischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.
IV ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§24 Abs.5 GemO)
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot des Bebauungsplanes als Satz- oder zweiseitig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einem Bußgeld bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253)
2. Maßnahmen gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)
3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau und Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S.58)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.1995 (GVBl. S.19)
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)
8. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFLG) in der Fassung vom 05.02.1999 (GVBl. S.36), geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Dez. 1990 (GVBl. 1991, S.11), geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. 1995, S.69)

plan ingenieurgesellschaft gmbh
hauptstraße 50
6774 wallersbach-burgalben
telefon 06333/1051-1058
fax 06333/9046
maßstab 1:1000
blattgröße 138 x 66
projekt-bez BP - 98
auslegungsfassung 05/1995
bearbeitet 05/1995
gezeichnet ZE
ab datum
änderungen 1. AB 04/96, 2. JE 11/96
massnahmenführer Ortsgemeinde Schmalenberg
planungsbüro I. Fertigung
L. Fertigung
Anzeige gemäß §11 Abs.3 (BauGB)
Es bestehen keine Rückmeldungen.
Prümsam, den 12.7.1997
Kreisesverwaltungsbehörden
Untere Landespflegebehörde
plan-nr. 1
1:1000
138 x 66
BP - 98
Ortsgemeinde Schmalenberg

ÜBERSICHTSKARTE



## 1.0 ALLGEMEINES

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dungen" liegt im Süden der Gemeinde Schmalenberg, und grenzt an die bestehende Ortslage an.

Im Süden grenzt das Plangebiet an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die westliche Grenze wird durch die K 30, die nördliche Grenze durch die bestehende Bebauung gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dungen" umfaßt eine Fläche von ca. 7,2 ha.

### 1.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 400 m (Ost-West-Richtung) und eine Breite von ca. 130 m (Nord-Süd-Richtung). Das Gebiet des Bebauungsplanes fällt nach Süden hin leicht ab. Die künftigen Bauflächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### 2.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz vom 21.12.1989 ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als weniger gut bis mittelmäßig geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Die wohnbauliche Nutzung dieser Fläche ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

### 2.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dungen" landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## 3.0 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlaß

Die Ortsgemeinde Schmalenberg hält die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dungen" aus folgenden Gründen für notwendig:

- durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird neues Bauland erschlossen
- durch die Ausweisung eines Baugebietes wird der Eigenbedarf der Gemeinde sichergestellt
- durch die Ausweisung von neuen Bauflächen wird es Ortsansässigen ermöglicht, Grundstücke in der Heimatgemeinde zu bebauen
- durch das Baugebiet wird Ortsfremden die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben.

Die Entwicklung der Ortsgemeinde Schmalenberg hat sich aufgrund ihrer Standortgunst stetig verbessert. Die Nähe zur Firma Tehalit und deren Betriebserweiterungen werden auch in Zukunft zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen.

Neben dem engen räumlichen Zusammenhang zur Firma Tehalit weist die Ortsgemeinde Schmalenberg noch andere Standortvorteile auf.

Die Nähe zum Oberzentrum Kaiserslautern und die relativ niedrigen Grundstückspreise sind entscheidende Vorteile gegenüber anderen Gemeinden.

Aufgrund dieser Wohnstandortgunst geht der Wohnbaulandbedarf der Gemeinde über deren Eigenbedarf hinaus. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde Schmalenberg die Ausweisung des Baugebietes "Dungen" an.

Der Bedarf an Baugrundstücken spiegelt sich auch an den Interessenten für das Baugebiet wieder. In den letzten Monaten gingen bereits 25 Anfragen beim Ortsbürgermeister ein.

In der Ortsgemeinde Schmalenberg sind allerdings nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Im Innenbereich gibt es derzeit noch 7 freie Bauplätze, im Bereich genehmigter Bebauungspläne sind nur noch 17 Bauplätze unbebaut.

Die Problematik dieser Bauplatzreserven ist in deren Verfügbarkeit zu sehen; die Bauplätze befinden sich in privatem Besitz und sind für die Gemeinde daher nicht verfügbar. Anfragen nach Bauplätzen müssen daher zur Zeit von Seiten der Gemeinde negativ beantwortet werden.

#### Liste der Nachfragen für einen Bauplatz im Baugebiet "Dungen"

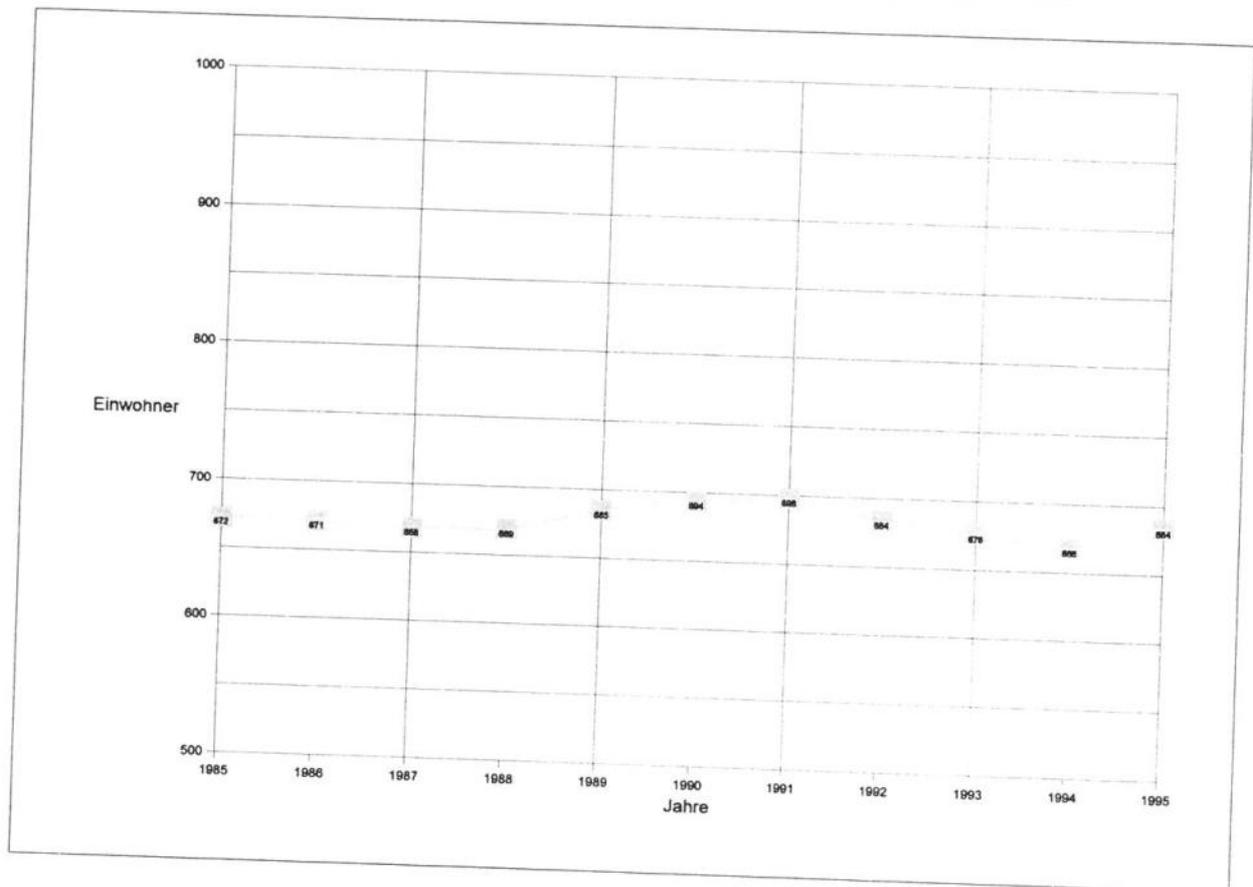
Name	Wohnort	Bewerbungsdatum
Annawald, Volker	Trippstadt	28.08.95
Aselmeyer, W.	Kaiserslautern	26.06.95
Balzer, Heinz	Schmalenberg	25.11.93
Bender, Walter	Gernsheim	01.09.94
Busch, Holger	Waldfishbach-Burgalben	16.08.95
Cronauer, Walter	Waldfishbach-Burgalben	11.10.94
Dauenhauer, Kerstin	Heltersberg	07.06.95
Dechert, Jörg	Trippstadt	04.09.95
Doniat, Michael	Heltersberg	03.08.95
Döring, Thomas und Heike	Kaiserslautern	28.09.94
Drexler, Anita und Lothar	Schwedelbach	10.01.95
Eberweiser, Lothar	Münchweiler	11.09.95
Fritz, H.-J.	Trippstadt	06.06.94
Gossert, Horst	Schopp	12.09.94
Heitzmann, Sandra	Landstuhl	20.11.95
Hüttenberger, Ralf	Ramstein-Miesenbach	18.09.95
Illig, Carmen	Hermersberg	24.10.95
Immetsberger, Herbert	Hütschenhausen	26.10.95
Klippel, Heinz	Schmalenberg	13.02.95
Maue, Erwin	Schopp	14.12.95
Mertel, Simone	Kaiserslautern	nicht bekannt
Streissel, Harald	Trippstadt	26.06.95
Stumpf, Herbert	Schmalenberg	30.11.95
Stumpf, Nicole	Schmalenberg	10.01.94
Zumbach, Iris und Thomas	Kaiserslautern	02.01.96

Die Entwicklung in der Ortsgemeinde Schmalenberg spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde wieder. Diese stellt sich für den Zeitraum von 1985 - 1995 wie folgt dar:

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Ein- wohner	672	671	668	669	685	694	698	684	676	668	684

Quelle: Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben

Abb.1: Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde Schmalenberg 1985 - 1995



Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in der Ortsgemeinde Schmalenberg differenziert nach Geburten-/Sterbefällen und Zu-/Wegzug, so läßt sich feststellen, daß die Zunahme der Bevölkerung überwiegend auf dem Zuzug von Personen in die Ortsgemeinde beruht.

Abb.2: Wanderungsbewegungen in der Ortsgemeinde Schmalenberg

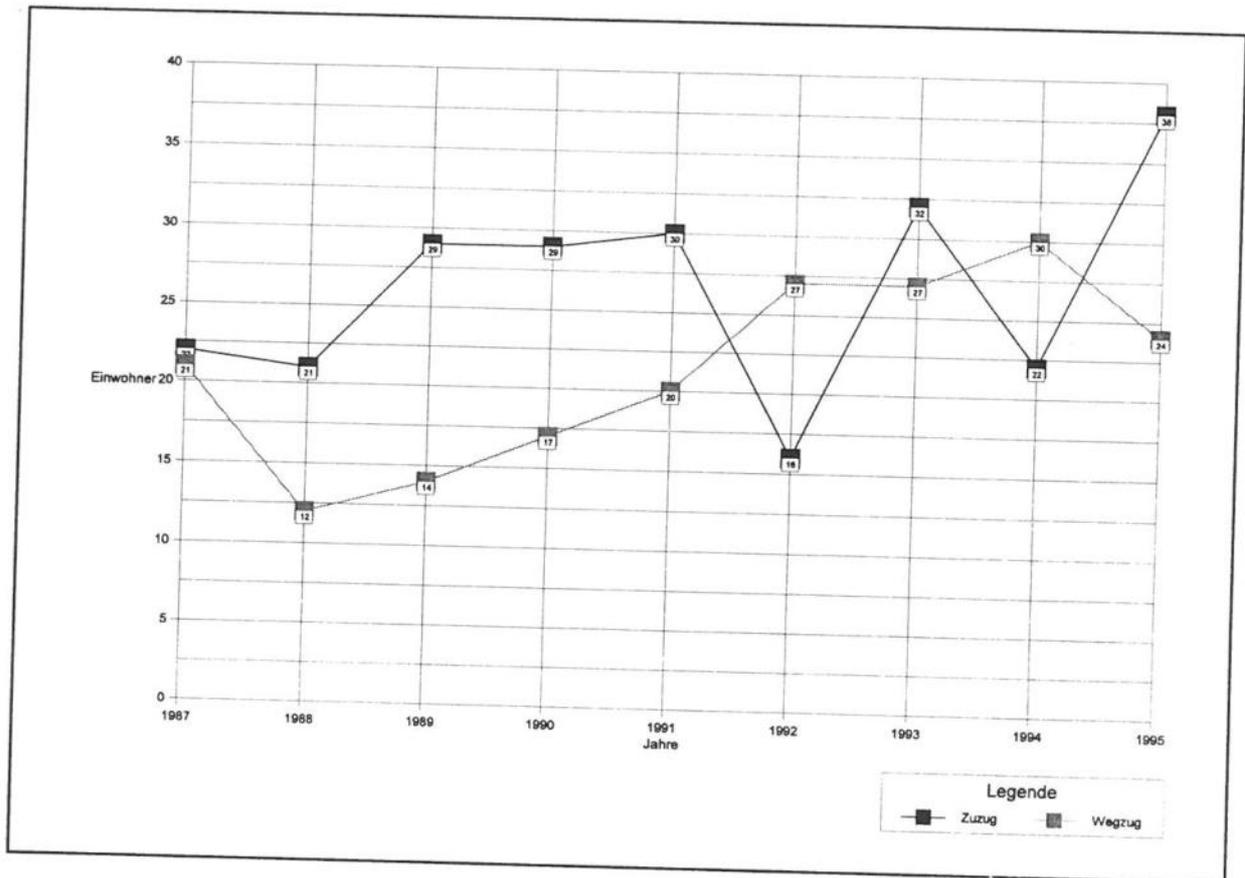
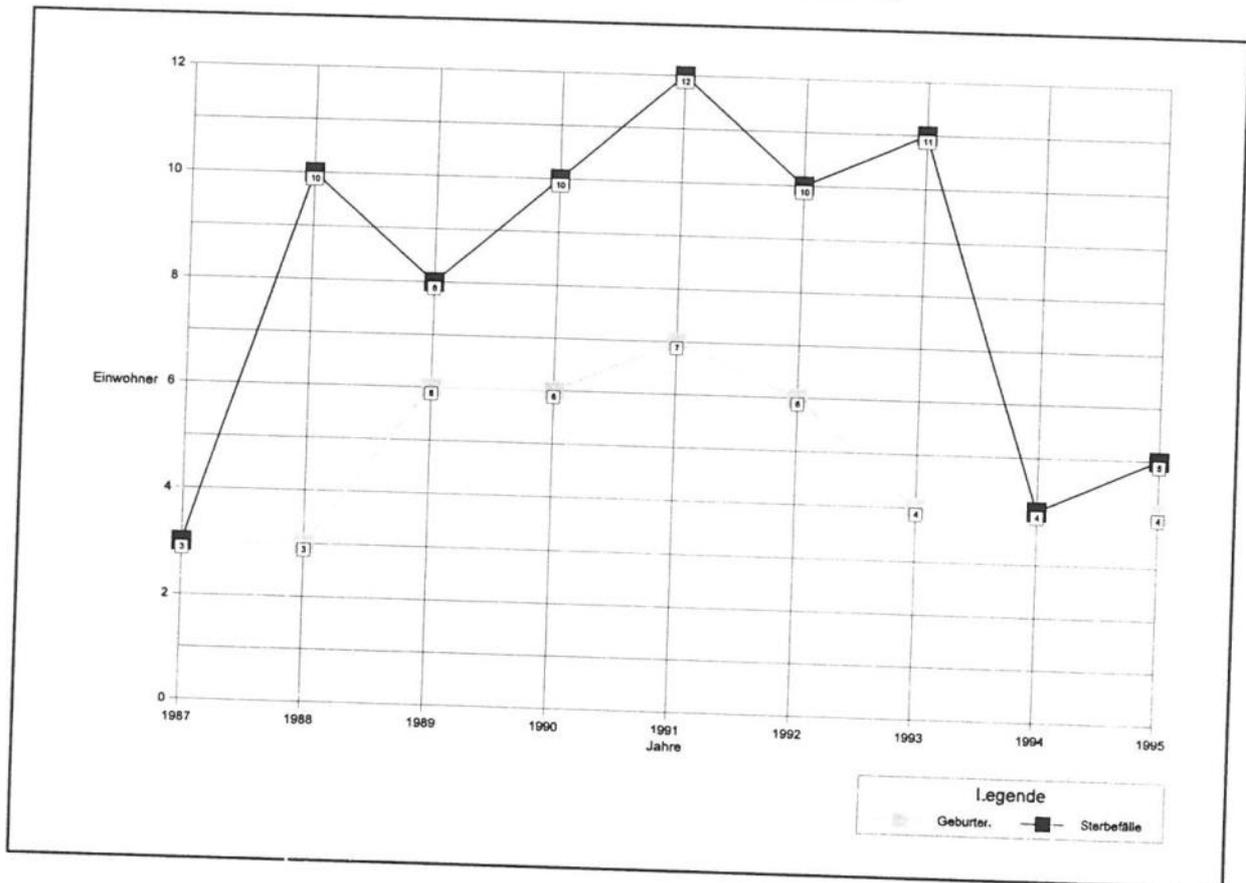


Abb.3: Geburten- und Sterbefälle in der Ortsgemeinde Schmalenberg



### 3.1.1 Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen aus Eigenentwicklung

#### Neubedarf

Anhand der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Differenz von Geburten- und Sterbefällen ergibt, lässt sich ein Nachweis für den Neubedarf an Wohnbauflächen erbringen. Dabei wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung mittels Trendberechnung (Regressionsgerade) hochgerechnet.

Die Trendberechnung ist eine sog. Status-Quo-Prognose, mit der aufgrund von gegebenen Daten aus zurückliegenden Jahren Angaben für die Zukunft ermittelt werden.

Diese Trendberechnung gibt also die zukünftige Entwicklung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt an, und zwar als Fortschreibung eines Trends, der sich aus der Entwicklung eines bestimmten Zeitraumes in der Vergangenheit ermitteln lässt.

Berechnungsgrundlage ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung ab einem bestimmten Zeitpunkt  $x$  mit den zugehörigen Einwohnerzahlen. Mit diesen Ausgangsdaten lassen sich die Wertepaare Einwohner/Jahr berechnen.

Aufgrund dieser Daten kann mit der Trendberechnung die natürliche Bevölkerungsentwicklung für das Prognosjahr 2010 hochgerechnet werden. Die ermittelten Werte der Bevölkerungszahl für die Jahre zurück bis zum Ausgangsjahr  $x$  werden in ein Koordinatensystem gebracht.

$x = \text{Zeit (Jahre)}$   $y = \text{Einwohner}$

Mittels der Regressionsrechnung kann nun die Einwohnerzahl für das Prognosejahr 2010 aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ermittelt werden. Durch die Regressionsrechnung wird mit der Gleichung für die Regressionsgerade  $y = a + bx$ , ein stochastischer Zusammenhang ausgedrückt. In dieser Beziehung wird einem  $x$  ein bestimmter Erwartungswert  $y$  gegenübergestellt. Dabei liegt der Erwartungswert mit der höchsten Wahrscheinlichkeit auf der Regressionsgeraden.

Berechnung der Regressionsgeraden:

Notwendige Formeln und Größen:

Formel der Regressionsgeraden:  $y = a + bx$

$$a = \frac{\sum y - b \sum x}{N}$$

$$b = \frac{N \sum(xy) - \sum x \sum y}{N \sum x^2 - (\sum x)^2}$$

dabei sind:  $x$  = Einflußgröße (hier: Zeit)  
 $y$  = Zielgröße (hier Einwohner)  
 $N$  = Anzahl der Wertepaare

Berechnung:

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Einwohner	672	671	668	669	685	694	698	684	676	668	684

$$\sum y = 7.469$$

$$\sum x = 66$$

$$\sum(xy) = 44.929$$

$$\sum x^2 = 506$$

$$\sum(x)^2 = 4.356$$

$$N = 11$$

$$x_{1985} = 1$$

$$x_{1995} = 11$$

$$x_{2010} = 26$$

$$b = \frac{11 \times 44.929 - 66 \times 7.469}{11 \times 506 - 4.356} = \underline{1,045}$$

$$a = \frac{7.469 - 1,045 \times 66}{11} = \underline{672,72}$$

$$y = 672,72 + 1,045 \times 26 = \underline{699,90}$$

Für das Jahr 2010 wird für die Ortsgemeinde Schmalenberg eine Einwohnerzahl von 700 Einwohnern prognostiziert. Daraus ergibt sich ein Neubedarf an Wohnbauflächen für 16 Einwohner. Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus Neubedarf werden folgende Daten zugrundegelegt:

Belegungsdichte: 2,1 Personen pro Wohneinheit  
 Wohneinheitendichte: 1,5 Wohneinheiten pro Wohngebäude

16 EW / 2,1 EW pro WE = 8 WE  
 8 WE / 1,5 WE pro Geb. = 6 Wohngebäude

Bei einer mittleren Grundstücksgröße von 700qm und einer überwiegenden Einzelhausbebauung ergibt sich für die Ortsgemeinde Schmalenberg bis zum Jahr 2010 ein Neubedarf an Wohnbauflächen von 0,42ha.

**Nachholbedarf**

Grundlage für die Berechnung des Nachholbedarfes ist die Verringerung der Belegungsdichte. Für das Jahr 2010 wird in der Ortsgemeinde Schmalenberg eine Belegungsdichte von 2,1 zugrundegelegt.

Schmalenberg	Einwohner 1995	Wohneinheiten 1995	progn. Belegungsdichte
	684	306	2,1

306 WE x 2,1 EW/WE = 643 EW (2010)  
 684 EW - 643 EW = 41 EW (Für die sich ein Nachholbedarf ergibt)

Bei einer Verringerung der Belegungsdichte auf 2,1 im Jahr 2010 ergibt sich für die Ortsgemeinde Schmalenberg ein Nachholbedarf für 41 Einwohner oder 20 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700qm und einer Wohneinheitendichte von 1,5 ergibt dies einen Flächenbedarf von 0,95 ha bis zum Jahr 2010.

**Ersatzbedarf**

Für den jährlichen Ersatzbedarf wird in der Ortsgemeinde Schmalenberg kein zusätzlicher Flächenbedarf angesetzt, da bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Wohnraum erhalten bleibt, bzw. neu geschaffen wird.

**Baulandreserven**

Die in der Ortsgemeinde Schmalenberg noch vorhandenen Baulandreserven werden zur Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs eingerechnet. In Schmalenberg sind im Innenbereich und im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne noch 24 Grundstücke unbebaut.

Ortsgemeinde Schmalenberg	rechtskräftige Bebauungspläne	Innenbereich	Gesamt
unbebaute Grundstücke	17	7	24

Von diesen Reserven können aus Gründen der Verfügbarkeit lediglich 50% im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und 10% im Innenbereich in die Verrechnung eingehen. Das bedeutet, daß aus dem Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne 8,5 Grundstücke und aus dem Innenbereich 0,7 Grundstücke als tatsächliche Baulandreserve angerechnet werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700qm ist das eine Gesamtfläche an Baulandreserven von 0,64 ha.

**Gesamtbedarf**

Die Ermittlung des Gesamtbedarfes an Wohnbauflächen wird nun anhand der berechneten Kriterien Neubedarf, Nachholbedarf abzüglich der Baulandreserven durchgeführt.

Schmalenberg	Neubedarf	Nachholbedarf	Baulandbedarf	Gesamtbedarf (Nettowohnbauland)
Fläche [ha]	+ 0,42	+ 0,95	- 0,64	0,73

Für die Ortsgemeinde Schmalenberg ergibt sich aus der durchgeführten Berechnung bis zum Jahr 2010 ein Bedarf an Wohnbauflächen aus Eigenentwicklung von ca. 0,73 ha.

**3.2 Planungsziele**

Der Bebauungsplan "Dungen" dient mit seinen Wohnbauflächen der Deckung der Nachfrage an Bauland in der Ortsgemeinde Schmalenberg. Mit der Ausweisung des Baugebietes werden ca. 54 Bauplätze geschaffen.

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und auch verkehrstechnischer Art entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

**3.3 Planungsgrundsätze**

**3.3.1 Städtebauliche Grundsätze**

Der zu bebauende Bereich des Bebauungsplanes soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wurde dementsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Andere, die Wohnnutzung nicht störende Nutzungen sollen ebenfalls (regelmäßig oder ausnahmsweise) zulässig sein, soweit sie mit dem Gebietscharakter vereinbar sind.

Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen. Dabei soll die Geschoßigkeit auf maximal 2 Geschoße begrenzt bleiben, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

In der Wahl der Bauweise wurde auf die "offene Bauweise" zurückgegriffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das "Allgemeine Wohngebiet" mit 0,4, die Geschosigkeit (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen sowie den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht.

Durch eine Festsetzung von Satteldächern/Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer entsprechenden Dachneigung soll auch in der Dachgestaltung eine Anpassung an vorhandene Formen erfolgen.

Die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dient dabei auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Vorschrift über die Bepflanzung der Grundstücke wird eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft angestrebt.

### 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Westen über die K 30 und im Osten über die Flurstraße. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch eine Haupterschließung (Planstraße B) und eine Schleife (Planstraße A) gesichert.

Für Fußgänger stehen Wege zur Verfügung, die das Gebiet an vorhandene Wirtschaftswege anbinden und eine Verknüpfung mit dem Ortsmittelpunkt gewährleisten.

Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so konzipiert, daß sie entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs angemessene Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Straßenraumbegrünung vorsehen. Sie übernehmen daher neben der Erschließungsfunktion auch Aufenthaltsfunktion.

### 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluß an das örtlich vorhandene Netz.

Die Versorgung mit Elektrizität durch den Versorgungsträger ist ebenfalls durch den Anschluß an das vorhandene Netz möglich.

Zur Entsorgung des Plangebietes ist eine Pumpstation im Südwesten des Plangebietes erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes soll nach folgendem Entwässerungskonzept erfolgen (vgl. Anlage):

§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) schreibt vor, daß Niederschlagswasser nur dann in Entwässerungsanlagen geleitet werden darf, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird daher empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisterne, Gartenteich) und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen.

Das auf versiegelten oder überdachten Flächen der Grundstücke im Bereich der Planstraßen B und nördlich der Planstraße A sowie auf den Erschließungsstraßen anfallende Oberflächenwasser wird über Rohrleitungen bzw. ein offenes Grabensystem zu Versickerungsmulden (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen / Versickerungsanlagen) geleitet. Auf südlich der Baugrundstücke gelegenen Flächen (Flurnummern 1903, 1905 und 1901, 1901/2) werden weitere hangparallele Versickerungsmulden angeordnet, von denen aus ein breitflächiger Überlauf in das Gelände möglich ist.

Die Grundstücke südlich und westlich der Planstraße A entwässern direkt bzw. über offene Gräben in die rückwärtig gelegenen Versickerungsmulden.

#### 4.0 AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN - AUSGLEICHMAßNAHMEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände für die in der Umgebung des Baugebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

Zu nennen ist jedoch der von dem neuen Baugebiet verursachte Ziel- und Quellverkehr. Er fließt über die Planstraßen auch auf den innerörtlichen Hauptverkehr ab, wobei mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Schutzes der freien Landschaft und der Wirtschaftlichkeit der Nutzung als Wohnbauland höher gewichtet als die mögliche Belästigung betroffener, benachbarter Anwohner von den Auswirkungen des Verkehrs (Lärm, Luftverschmutzung, Verkehrsgefährdung).

Durch die Ausgestaltung der Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen sollen die negativen Auswirkungen des Pkw-Verkehrs gering gehalten werden. Die kompensatorische Wirkung eines wohlgestalteten Straßenraumes auf das Wohlbefinden der Anwohner ist dabei ebenfalls von Bedeutung.

Die wesentlichste Auswirkung der geplanten Wohnbebauung besteht in der Versiegelung des Bodens. Sie ist zwar im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB möglichst gering zu halten, kann aber nicht vermieden werden.

Durch die Bodenversiegelung geht die aktive obere Bodenschicht verloren und damit sämtliche Funktionen, die das Umweltmedium Boden aufnimmt. Die Bodenschicht kann nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Eine Bebauung mit Einzelhäusern und der geringe Abstand der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie sollen eine möglichst geringe Versiegelung bewirken. Der Verlust, der dem Naturhaushalt durch die Versiegelung entsteht, sollte auf den Grundstücken durch eine intensive Begrünung mit heimischen Pflanzen gemildert werden.

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Die Folgen, die durch den oberirdischen Abfluß und die Ableitung des Oberflächenwassers auftreten, sind in einer Absenkung des Grundwasserspiegels und einer hohen Belastung des Vorfluters zu beobachten. Es sollte daher angestrebt werden, daß auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen, in Teichen zwischenzuspeichern oder im Untergrund zu versickern. Entsprechende Anreize könnten von der Gemeinde über entsprechende Satzungen und finanzielle Begünstigungen erfolgen.

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Bodenbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes dar. Nach Beendigung der Bauphase lassen sich diese jedoch weitgehend beseitigen.

Schwerwiegende Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, vor allem da durch die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangebietes die ökologische Wertigkeit der Flächen ohnehin bereits stark herabgesetzt ist.

Die teilweise Berücksichtigung und der Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie die zu einer Wohnbebauung gehörenden Gärten und Freibereichen begrenzt die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und schafft neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Inwieweit die ökologische Wertigkeit des Gebietes dadurch erhöht wird, hängt vor allem von den verwendeten Pflanzen und Gehölzen ab. Der Empfehlung des Bebauungsplanes, vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden, sollte die Gemeinde durch spezielle Informationen Nachdruck und Wirksamkeit verleihen.

Zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Teil des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die zum Ausgleich der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden einerseits im Forst und andererseits durch Offenhaltungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages im Bereich der festgesetzten Flächen erbracht.

In den Bebauungsplan wurden ebenfalls die wesentlichen Festsetzungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages als Festsetzungen übernommen.

## 5.0 AUSWIRKUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.9.85 bis ..... in Form einer Offenlegung durchgeführt. Während dieser Offenlegung wurden den Bürgern die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Dabei wurde den Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Das Ergebnis der Offenlegung wurde von der Ortsgemeinde Schmalenberg eingehend geprüft und im Planentwurf berücksichtigt.

### 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Planfeststellung gemäß §5 Abs.1 BauGB unter einer Fristsetzung beteiligt worden. Laut dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum 8. Januar 1985 (4096 - 456) wurden die im Anhang aufgeführten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen konnten mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange erörtert und in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

### 5.3 Auslegung, Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde am 7.10.96 vom Gemeinderat Schmalenberg als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 2.12.96 bis einschließlich 2.1.97 bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben (Zimmer 2.1) öffentlich aus. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind gemäß §3 Abs.2 BauGB von der Auslegung mit Schreiben vom 25.11.96 benachrichtigt worden. Während der Dienststunden bestand die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen.

## 6.0 ABWÄGUNG

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Dungen" in der Ortsgemeinde Schmalenberg wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Festsetzung von Dachformen, mit der Festsetzung der Geschoßigkeit auf max. 2 Geschoße und der Gestaltung der unbebauten Flächen.
- Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstigen Bepflanzungen wird zu einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes beigetragen.
- der Umweltschutz, Naturschutz und die Landschaftspflege durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie sonstigen Bepflanzungen
- die Belange der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung, sowie der Abwasserentsorgung
- die Belange des Verkehrs mit einem übersichtlichen und ausreichend dimensionierten Verkehrssystem und der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr.

Nach §1 Abs.6 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange, die nach §1 Abs.5 BauGB angesprochen wurden, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies wurde im Laufe der Bebauungsplanaufstellung beachtet.

Nach Abwägung der Planungsziele und Planungsgrundsätze mit den Erfordernissen der Regional- und Landesplanung sowie der Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, wurde der Bebauungsplan "Dungen" mit den textlichen Festsetzungen vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

## 7.0 PLANVERWIRKLICHUNG

### 7.1 Bauabschnitte

Die Konzeption des Erschließungssystems ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung und Verwirklichung des Baugebietes. Der erste Bauabschnitt umfaßt den südlichen Bereich des Plangebietes mit ca. 36 Bauplätzen. Die Lage des ersten Bauabschnittes ergibt sich aus entwässerungstechnischen Vorgaben und ermöglicht den Anschluß an die geplante Pumpstation. Der zweite Bauabschnitt umfaßt den nördlichen Bereich des Plangebietes mit ca. 18 Bauplätzen und schließt das Gebiet an die bestehende Ortslage an.

### 7.2 Bodenordnung

Da sich das Plangebiet aus einer Vielzahl von Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammensetzt, besteht für die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke eine Notwendigkeit.

### 7.3 Grunderwerb und Erschließung durch die Gemeinde

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen die Flächen der Planstraßen in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

Da für die Bebauung eine gesicherte Erschließung gefordert ist, sind von der Gemeinde die Verkehrsflächen, die Straßenbeleuchtung und der Anschluß an die Ver- und Entsorgung herzustellen.

## 8.0 WICHTIGE ABWÄGUNGSÜBERLEGUNGEN

Bei der Entscheidung über die Art der zukünftigen Nutzung wurde aufgrund der überörtlichen Planungsziele, der Lage und einer hierfür guten Eignung einer Wohnbaufläche der Vorzug gegeben.

Ausgehend von einer frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer ist gewährleistet, daß keine privaten Belange entgegenstehen und daß diese mit dem entsprechenden Gewicht in die Planung eingehen konnten.

Durch den Anschluß des Baugebietes an das bestehende Straßennetz und die bestehende Ver- und Entsorgung ist die Nutzung auch aus wirtschaftlichen Überlegungen als günstig zu beurteilen.

Wie bereits in dem Kapitel 4.0 dargelegt wurde, wurde versucht die Auswirkungen auf die Umwelt gering zu halten. Durch die Beachtung der Empfehlungen in Kapitel 4.0 soll auch beim Vollzug und der Realisierung der Planung ein möglichst umweltverträgliches Gesamtergebnis erzielt werden.

## 9.0 WIRTSCHAFTLICHKEIT

	absolut	prozentual
Verkehrsfläche	8.205 qm	11,3 %
K 30 / Straßenfläche am Rastplatz	2.000 qm	2,8 %
Bäume im Straßenraum	17 Stück	---
Grundstücksfläche	37.740 qm	51,9 %
Bestehende Bebauung	1.485 qm	2,0 %
Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen,.....	3.015 qm	4,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege....	19.800 qm	27,2 %
Kinderspielplatz	520 qm	0,7 %
Gesamtfläche	72.765 qm	100,0 %

	I. BAUABSCHNITT		II. BAUABSCHNITT	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual
Verkehrsfläche	6.205 qm	10,9 %	2.000 qm	12,6 %
K 30 / Straßenfläche am Rastplatz	2.000 qm	3,5 %	----	----
Bäume im Straßenraum	12 Stück	----	5 Stück	----
Grundstücksfläche	26.240 qm	46,2 %	11.500 qm	72,4 %
Bestehende Bebauung	1.485 qm	2,6 %	----	----
Grünflächen und Flä- chen zum Anpflanzen / Erhalt ....	625 qm	1,1 %	2.385 qm	15,0 %
Flächen für Maßnah- men zum Schutz, ....	19.800 qm	34,8 %	----	----
Kinderspielplatz	520 qm	0,9 %	----	----
Gesamtfläche	56.880 qm	100,0 %	15.890 qm	100,0 %

## 10.0 KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MAßNAHME

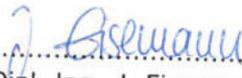
Nach erfolgter Bodenordnung stehen im Bebauungsplangebiet nachstehende Erschließungsmaß-  
nahmen an:

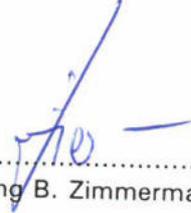
- a) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Träger: Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben
- b) Stromversorgung (erdverkabelt)  
Träger: Pfalzwerke AG Ludwigshafen
- c) Fernmeldemäßige Versorgung (erdverkabelt)  
Träger: Telekom AG
- d) Straßenbau / Straßenbeleuchtung  
Träger: Ortsgemeinde Schmalenberg

Aufgestellt:  
Waldfischbach-Burgalben, im Oktober 1995

Geändert:  
Waldfischbach-Burgalben, im März 1996  
Waldfischbach-Burgalben, im November 1996

sdu-plan  
hauptstraße 50  
67714 waldfischbach-burgalben  
tel.: 06333/1051 + 1052

  
.....  
Dipl.-Ing. J. Eisemann

  
.....  
Dipl.-Ing B. Zimmermann

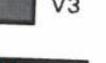
Schmalenberg, den 21.4.1997 .....

  
.....  
(DS) Ortsbürgermeister  
(Heinz Debert)

Schmalenberg 22.7.1997

  
Ortsbürgermeister  
(Heinz Debert)

# Legende

-    **Anschluß an oberflächennahes Rohrsystem bzw. Straßenrinne**
-  **Anschluß an Grabensystem bzw. rückwärtige Muldenanlage**
-  **Versickerungsmulde**
-  **V3** **Versickerungsschurf**
-  **Grünfläche**
-  **Oberflächennahe Rohrleitung**
-  **Straßenrinne**
-  **Entwässerungsgraben**
-  **Querrinne**
-  **Grenze des Geltungsbereiches**



**sdu plan** Ingenieurgesellschaft mbH  
 hauptstraße 50  
 67714 waldfischbach-burgalben  
 telefon 06333/5051+ 5052  
 telefax 06333/5666

**Pumpstation**

V6

massnahmenträger  
**Ortsgemeinde Schmalenberg**

projekt  
**Bebauungsplan "Dungen"**

planbezeichnung  
**Entwässerungskonzept**

bearbeitet	gezeichnet	änderungen	name	datum
Wo	Ca			
datum	datum			
10/96	10/96			
masstab	blattgröße	projektbez	plan-nr.	
	A 3	BP-98		
massnahmenträger		planungsbüro		

