

Entwurf

Ortsgemeinde Niedermoschel
Verbandsgemeinde Nordpfälzer-Land
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Welschseite“ im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13b BauGB

Aufgestellt: Rockenhausen, im Juli 2022

mb.ingenieure GmbH
Morbacherweg 5
67906 Rockenhausen
Tel. 06361 9215-0
info@mbingenieure-gmbh.de
www.mbingenieure-gmbh.de

mb•ingenieure
Kompetenz & Innovation

- Auftraggeber** : Ortsgemeinde Niedermoschel
über Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
vertr. durch 1.Beigeordneten Ralf Haage
- Projekt** : Ortsgemeinde Niedermoschel
Aufstellung Bebauungsplan „Welschseite“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB
- Erstellt durch** : mb.ingenieure GmbH
B. Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)
Morbacherweg 5
67806 Rockenhausen

Inhaltsverzeichnis

| Beilagen-Nr. | Bezeichnung | Blatt-Nr. |
|---------------------|---|------------------|
| 1.0 | Bebauungsplan (<i>Entwurf</i>) | 1.01 |
| 2.0 | Textliche Festsetzungen und Begründung | |

Ortsgemeinde Niedermoschel
Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Donnersbergkreis

Aufstellung des Bebauungsplanes
„Welschseite“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen und Begründung

Niedermoschel, den

Entwurfsverfasser:

.....
R. Haage, 1. Beigeordneter

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

C Hinweise

- C 1. Archäologische Fundstelle/ Bodendenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Schutz des Mutterbodens
- C 6. Brandschutz / Trinkwasser
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Kampfmittel
- C 9. Siedlungsentwässerung
- C 10. Schutz von Versorgungseinrichtungen
- C 11. Artenschutzrechtliche Vorgaben
- C 12. Schallschutz

D Anhang zum Satzungstext

- D 1. Pflanzliste

E Begründung

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Fachplanungen
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Welschseite“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO wie
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- im Baugebiet unzulässig sind.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl | : | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |
- b. Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

- c. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante (OK) Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straßenseite als unteren Bezugspunkt maßgeblich. Steigt die natürliche Geländeoberfläche vom Bezugspunkt zur maßgeblichen Gebäudefront an, so ist die maximale Firsthöhe um das Maß der natürlichen Höhendifferenz zu erhöhen.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten.
- c. Je Wohneinheit (Wohnung) ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung wird die im Plan dargestellte Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt.
- b. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Nutzung als „Zuwegung“ und „Private Zuwegung“ wird als Bestand festgesetzt.

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

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder –schüttungen sind unzulässig. Ausreichend begrünte „Steingärten“ mit einem prozentualen Pflanzenanteil von mindestens 65% sind zulässig.
- d. Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung oder 8 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- e. Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen“ oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden. Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen
- f. Die Wildkirsche auf dem Flurstück 798/5 und 798/3 wird im Bestand nicht gebunden, weshalb eine Ersatzpflanzung auf dem Flurstück 799/7 erfolgt.

g. Vermeidungsmaßnahme 1

Zur Vermeidung der Tötung von gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütenden Vogelarten sind Bäume und andere Gehölze innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. Sollte eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums notwendig sein (somit zwischen Anfang März und Ende September), ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Höhlungen festgestellt, sind diese mit natürlichen Materialien im Vorfeld der Rodung zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum darf bis zum Ende der Brut nicht entfernt werden.

h. Vermeidungsmaßnahme 2

Ein möglicher Abriss bzw. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an dem Gartenhaus sind im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit ist aufgrund der fehlenden Eignung des Gartenhauses als Winterquartier für Fledermäuse nicht mit einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Sollte eine Veränderung am Gartenhaus außerhalb dieses Zeitraums (somit zwischen Anfang März und Ende September) notwendig sein, ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle vorhandener Quartiere durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Quartiere festgestellt, die Potenzial als Fledermaussommerquartier haben, sind diese im Vorfeld des Abrisses zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und das Gartenhaus bis zum Ende der Aktivitätszeit nicht entfernt werden.

A 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Abböschungen, Stützmauern und Randsteine oder Pflaster einschließlich Beton-Rückenstütze, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

b. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern

- a. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder – schüttungen sind unzulässig. Begrünte "Steingärten" mit einem prozentualen Pflanzenanteil (Mindestflächenanteil/Mutterbodenfläche) von mindestens 65 % sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- b. Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeitsfläche ist untersagt.
- c. Die Grundstücke können eingefriedet werden. Im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Einfriedungen aus Baustoffen nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über OK Straße zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Erschließungsstraße sowie in Einmündungsbereichen gewährleistet ist. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen, soweit sie nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis 2,5 m OK Gelände eingefriedet werden.

C Hinweise

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

C 2 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 3 Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkundung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen. Nach den Kartierungen des Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich südlich des Plangebietes ein vermutetes Hangrutschgebiet.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

C 5 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis außerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem § 39 BNatSchG (01.03. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.

C 6 Brandschutz / Trinkwasserversorgung

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Donnersbergkreis (14 Tage vorher) anzuzeigen.

C 7 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

C 8 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

C 9 Siedlungsentwässerung

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in **mb.ingenieure GmbH**, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Alsenz zuzuführen.

C 10 Schutz von Versorgungseinrichtungen

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Ebenso ist er für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

C 11 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen“ oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden.

Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen.

Um die Artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung zum B-Plan vom Büro „gutscher & dongus GmbH“ aus Odernheim erarbeitet. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen formuliert die in Kapitel A 9 und im B-Plan mit aufgenommen worden sind. Für detaillierte Informationen wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen.

C 12 Schallschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist, auf Grund der lokalen Nähe zur Bundesstraße B 420 ein Schalltechnisches Gutachten zu empfehlen, um ggf. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der gemessenen Immissionswerte festzulegen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht für die kommunalen Planungsträger grundlegend die Verpflichtung zur Prüfung und Festsetzung aktiver (bspw. Errichtung von Schallschutzwänden) und passiver (bspw. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Niedermoschel, den
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Haage, 1. Beigeordneter

Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.

D Anlage zum Satzungstext

D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

| | |
|--------------|--------------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Roskastanie | (Aesculus hippocastanum) |
| Edelkastanie | (Castanea sativa) |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Walnuss | (Juglans regia) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Traubeneiche | (Quercus robur) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |

◆ Bäume 2. Ordnung

| | |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Wildapfel | (Malus sylvestris) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Wildbirne | (Pyrus pyraeaster) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Speierling | (Sorbus domestica) |
| Elsbeere | (Sorbus torminalis) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |

◆ Sträucher

| | |
|-------------------------|---|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Weißdorn | (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Salweide | (Salix caprea) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Traubenholunder | (Sambucus racemosa) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

E Begründung

E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen - Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Niedermoschel beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Welschseite“ (A ~ 0,14 ha), um hier die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) zu schaffen. Die Gemeinde Niedermoschel möchte somit die Nachfrage an Wohnfläche decken und Planungsrecht schaffen. Das Planvorhaben stellt eine Erweiterung des Niedermoschler Siedlungsrandes in südlicher Richtung dar. Das Plangebiet wird aktuell als Grünland genutzt. Im Süden grenzt ein Strauchbestand am Geltungsbereich an. Verkehrstechnisch erschlossen wird das Plangebiet über die Fortführung der Straßenverkehrsfläche „Welschseite“. Das Plangebiet wird nördlich und östlich von bereits bestehender Wohnbebauung eingefasst. Südlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B 420. Mit dem Bebauungsplan soll daher auf Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Niedermoschel zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken weitergeführt werden.

Der Geltungsbereich ist in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung zu berichtigen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Diese Entwicklungsfläche wird im Bebauungsplan gesichert. Ansonsten ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplanverfahren „Welschseite“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, somit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

E 2. **Verfahrensablauf**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Welschseite“ in der Ortsgemeinde Niedermoschel sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Der Gemeinderat Niedermoschel hat mit Beschluss vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Welschseite“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen werden soll [Bruttobauland x GRZ_{max} = Grundfläche]), eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1) nicht erforderlich wird, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) bestehen und bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

In der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a, sowie nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll dem Bedarf an (dauerhaften) Wohnraumflächen im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Landschaftspflegerische Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ortsüblich am _____ bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates Niedermoschel vom _____ angenommen.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgte am _____. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom „____“, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden _____ Stellungnahmen zum Planentwurf vorgetragen.

Am _____ hat der Gemeinderat Niedermoschel die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom _____ am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom „____“ gebeten. _____ dieser Beteiligten haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____. Seitens der benachbarten Gemeinden wurden _____ Stellungnahmen vorgebracht.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am _____ durch den Ortsgemeinderat statt.

Der Ortsgemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO). Das weitere Planverfahren ist der ausgefertigten Planurkunde zu entnehmen.

E 3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Welschseite“ umfasst entsprechend den aktuellen Katasterdaten die Flurstücks-Nummern 798/3, 798/5 (teilweise), 798/6, 799/7 (teilweise), 799/11 (teilweise) und 799/22 entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes begründet sich aus den Planungs- bzw. Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde, der Flächenverfügbarkeit, den Katastergrenzen und den angrenzenden Nutzungsstrukturen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,14 ha und ist in der Planzeichnung mit einer schwarz gestrichelten Linie gekennzeichnet.

E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die betreffenden Grundstücke sind derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Niedermoschel – als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Eine Anpassung erfolgt im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der weiteren Fortschreibung zu berichtigen (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB). Diese Entwicklungsfläche wird im Bebauungsplan gesichert. Ansonsten ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

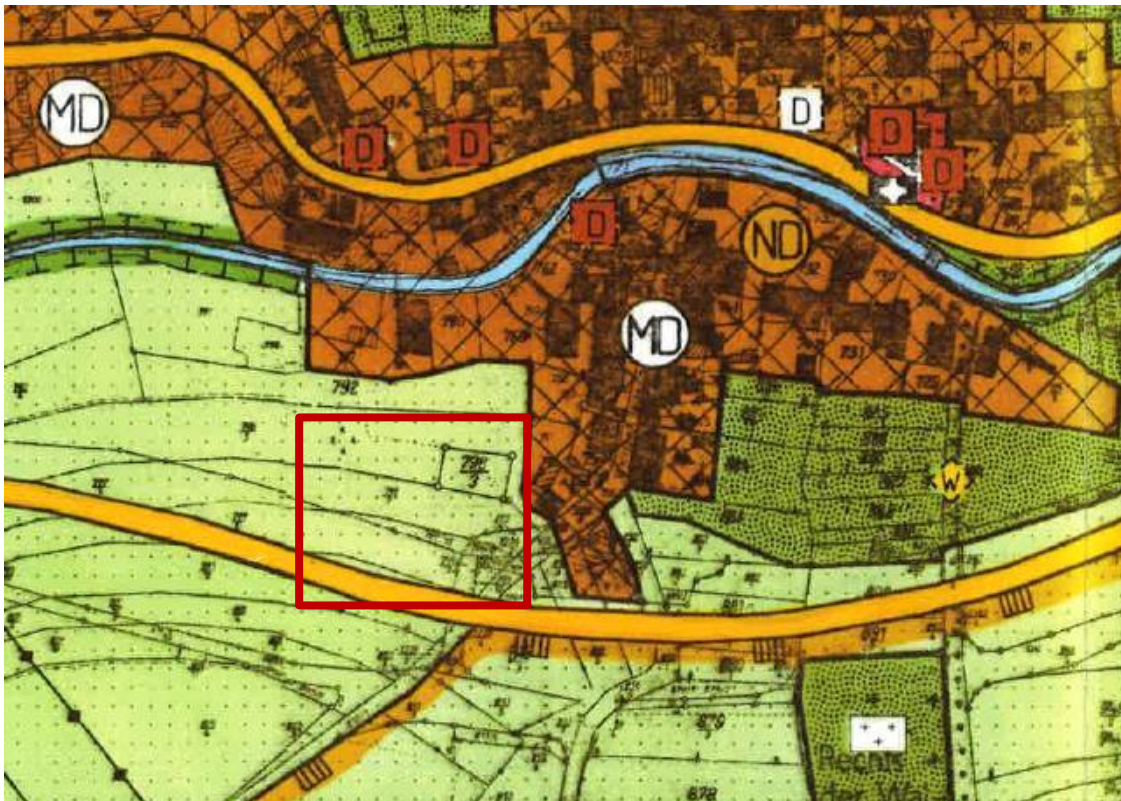


Abbildung 1: Auszug genehmigter FNP -Teilplan Niedermoschel

E 5. Planinhalte und Abwägung

E 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung eines Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnen soll, wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 Abs.2 BauNVO sind demnach allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienend Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um im Plangebiet den Charakter des allgemeinen Wohngebietes zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauGB allgemein unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die unter Anderem zu einer Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können.

E 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandssituation und dem Gestaltungswillen der Gemeinde (u.a. offenere Gestaltungsmöglichkeiten für Bauwillige, Schaffung von künftigen Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken) ausgewiesen, indem im räumlichen Geltungsbereich die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 unterhalb der rechtlichen Obergrenze gemäß BauNVO festgesetzt wurden. Die zulässige Höhe der Hauptgebäude als ortsbildprägende Bebauung wird über die maximale Firsthöhe (8,50 m), und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) gesteuert, sodass hier unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossflächenzahl, somit eine 2,5-geschossige Bauweise möglich wird. Zur Wahrung und Entwicklung der ortstypischen Bebauung wird einschränkend festgesetzt werden, dass nach § 20 Abs. 3 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen künftig in die Geschossflächenzahl eingerechnet werden müssen.

E 5.3 Bauweise

Im Sinne der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt sowie, dass nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser als Hausformen zulässig sind.

E 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung weitgehend offen formuliert, das heißt es sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Carports, Garagen, überdachte Stellplätze, etc.).

Bei Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden. Somit soll den Erfordernissen von mindestens zwei Kfz-Stellplätzen je Wohnung auf dem Baugrundstück entsprochen werden und einer einheitlichen Strukturierung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen.

Zum besseren Verständnis wird ergänzend angemerkt, dass Stellplätze als bloße Abstellflächen von Kraftfahrzeugen definiert werden. Carports stellen überdachte Stellplätze dar, welche jedoch offene Garagen im Sinne der rheinlandpfälzischen „Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen“ (Garagenverordnung vom 13.07.1990) darstellen und mit „geschlossenen“ Garagen formalrechtlich gleichzusetzen sind. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unterscheiden Garagen und Carports im Hinblick auf ihre visuell-ästhetische Wirkung für die Wahrnehmung des Straßenraums.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, deren Flächenumfang durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) ausreichend geregelt ist und die einen untergeordneten Charakter gegenüber Hauptgebäuden aufweisen müssen, wird lediglich eine eingeschossige Bauweise im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

E 5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen soll unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern. Das Ortsgefüge, welches durch Bebauungen mit Ein- und Doppelhäusern geprägt ist, bleibt in seiner Grundstruktur weiterhin erhalten.

E 5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für eine gesicherte öffentliche bzw. verkehrstechnische Erschließung im Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche „Welschseite“ festgesetzt, sodass die Anforderungen im öffentlichen Verkehrsraum für eine fußläufige Anbindung der Bauplätze und eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Nutzung „Private Zuwegung“ wird im Bestand gebunden und dient zur Erreichung bzw. Anbindung an die rückwärtigen Bereiche des Flurstückes. Die „Zuwegung“ zur Parzelle 798/5 wird ebenfalls im Bestand gebunden und dient der Anbindung an das Flurstück.

Im Rahmen des Verfahrens ist, auf Grund der lokalen Nähe zur Bundesstraße B 420 ein Schalltechnisches Gutachten zu empfehlen, um ggf. erforderlich werdende

mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der gemessenen Immissionswerte festzulegen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen besteht für die kommunalen Planungsträger grundlegend die Verpflichtung zur Prüfung und Festsetzung aktiver (bspw. Errichtung von Schallschutzwänden) und passiver (bspw. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Laut Gesetzgebung muss ein Sicherheitsabstand von 20,00 m von der Bundesstraße bis zur baulichen Anlage gewährleistet sein. Abgemessen von der Grenze der Bundesstraße B 420 bis zum Baufenster ist der Schutzabstand von 20,00 m gewährleistet und bietet somit Schutz vor den künftigen Lärmimmissionen und Staub. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Auch der im Bestand erhaltenden und unberührten Strauchbestand zwischen B 420 und dem Geltungsbereich des B-Plans bietet zudem Schutz vor Immissionsbelastungen.

E 5.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Im Plangebiet können sich, vor allem nach der Erschließung des Baugebietes, unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung befinden, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Bauplätze zu berücksichtigen sind, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden. Die Aufnahme dieser textlichen Festsetzung soll vor allem auf aktuelle Sicherheitsbelange für die Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen hinweisen und die Belange der verschiedenen Versorger ausreichend städtebaulich würdigen.

E 5.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Abbildung 2: Geltungsbereich Bild Bestandssituation

Um eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung zu gewährleisten werden, unabhängig von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (keine öffentlich-rechtlichen Ausgleichsverpflichtungen) landschaftspflegerische Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (u.a. umfangreiche Bodenversiegelung, erhöhter Oberflächenabfluss, verringerte Grundwasserneubildung, lokalklimatische Erwärmung, Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes), die mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes verbunden werden können, zu minimieren. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, woraufhin Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen aufgenommen worden sind.

Die Plangebietsfläche fungiert derzeit vorwiegend als Grünland. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und Änderungen des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung).

Zusammenfassend sichert der Bebauungsplan die Umsetzung folgender Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzung
- Vermeidung von unsachgemäßen Eingriffen in die natürliche Geländetopographie durch eine angepasste Baulandentwicklung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der GRZ unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO und der GRZ_{max} unterhalb des Höchstmaßes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen sind Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen
- Gestaltungsvorgaben für Geländeregulierungen auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie eines Pflanzgebotes
- Beachtung der DIN-Normen bei Erdarbeiten und möglichst Wiederverwendung des Erdaushubs (Mutterboden) im Baugebiet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungs- und Erosionsprozessen
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser
- Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen, Stützmauern und Geländeregulierung auf den Baugrundstücken durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs von Siedlungsstruktur zur Kulturlandschaft (Offenland)
- Vermeidungsmaßnahmen 1: Entfernung des Bewuchses nur außerhalb der Vegetationsruhe erlaubt.
- Vermeidungsmaßnahmen 2: Räumung des aktuellen Lagerplatzes erst Ende März erlaubt, da hier Habitat- bzw. Überwindungspotential für Kleinsäuger (Igel, Bilche) bestehen

Artenschutz

Das Grundstück wird überwiegend als Grünland verwendet. Randlich sind flächenhaft anteilhafte Strukturen mit lebensraumpotenzial für einzelne, überwiegend verbreitete gehölzbrütende Arten, die jedoch voraussichtlich ohnehin in ihren Funktionen erhalten werden können aufzufinden. Der angrenzende Strauchbestand bleibt von der Planung soweit unberührt und dient zudem zur Minderung der Störwirkung der verlaufenden Bundesstraße B 240. Zudem verläuft zwischen der Bebauung und dem angrenzenden Strauchbestand ein 3,00 m breiter Weg, welcher zusätzlich einen Sicherheitsabstand zum Gehölz gewährleistet. Demnach ist der Betroffenheitsgrad im Geltungsbereich als gering einzustufen und weist somit eine Biotopen verträgliche Nutzung auf.

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009 dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen“ oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden. Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, woraufhin Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen aufgenommen worden sind.

E 5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die textliche Festsetzung soll insbesondere bei der Herstellung des erforderlichen öffentlichen Verkehrsraumes die Belange des Erschließungsträgers (Ortsgemeinde) sichern, um ggf. erforderliche bautechnische Erfordernisse (u.a. Anböschungen des Straßenkörpers) umsetzen zu können.

E 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Definition des Plangebietes und Konkretisierung der städtebaulichen Gestalt werden im Sinne des § 88 LBauO Rheinland-Pfalz verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Integration in die bestehende Nachbarschaft erlauben und gleichzeitig offene Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauwilligen schaffen sollen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden zulässige Dachformen und Dachneigungen abschließend festgesetzt sowie Bestimmungen zu Werbeanlagen.

E 6. Flächenangaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,14 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

| Baulandkategorie | Flächenanteile | |
|--|------------------------------|----------------------------|
| | Absolut in m ² | % des Brutto- baulandes |
| 1. Bruttofläche | 1.365 m² | 100,00% |
| 2. Nettobauland | 945 m² | 69,23 % |
| a. Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 | 378 m ² | 27,69 % |
| b. Allgemeines Wohngebiet mit GRZ _{max} 0,5 | 473 m ² | 32,01% |
| 3. Verkehrsflächen | 172 m² | 12,60 % |
| 4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 239 m² | 17,51 % |
| „Wirtschaftsweg“ | | |
| „Zuwegung“ | | |

Hinweis: Durch Überlagerung und Rundung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

Berechnung Schwellenwert:

I) Gesamtgröße des Geltungsbereiches = 1.365 m²

II) Berechnung der Grundfläche:

Nettobauland x GRZ 0,4 = Grundfläche

| | | | | | |
|--------------------|---|-----|---|--------------------|-------------------|
| 945 m ² | x | 0,4 | = | 378 m ² | < 10.000 m |
|--------------------|---|-----|---|--------------------|-------------------|

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen wird (Nettobauland x GRZ = Grundfläche) und in diesem Fall **nicht überschritten** wird.

E 7. Hinweise auf Fachplanungen

Artenschutzrechtliche Bewertung

Um die Artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, wurde eine Artenschutzrechtliche Bewertung zum B-Plan vom Büro „gutscher & dongus GmbH“ aus Odernheim erarbeitet. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen formuliert die in Kapitel A 9 und im B-Plan mit aufgenommen worden sind. Für detaillierte Informationen wird auf das erarbeitete Gutachten verwiesen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben unter Vorbehalt der Durchführung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt.

Vermeidungsmaßnahme 1

Zur Vermeidung der Tötung von gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütenden Vogelarten sind Bäume und andere Gehölze innerhalb des Plangebietes in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu entfernen. Sollte eine Entnahme außerhalb dieses Zeitraums notwendig sein (somit zwischen Anfang März und Ende September), ist im Vorfeld der Rodung eine Quartierkontrolle durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Höhlungen festgestellt, sind diese mit natürlichen Materialien im Vorfeld der Rodung zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und der Baum darf bis zum Ende der Brut nicht entfernt werden.

Vermeidungsmaßnahme 2

Ein möglicher Abriss bzw. Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an dem Gartenhaus sind im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG). In dieser Zeit ist aufgrund der fehlenden Eignung des Gartenhauses als Winterquartier für Fledermäuse nicht mit einem Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen. Sollte eine Veränderung am Gartenhaus außerhalb dieses Zeitraums (somit zwischen Anfang März und Ende September) notwendig sein, ist im Vorfeld eine Quartierkontrolle vorhandener Quartiere durch eine versierte Fachkraft vorzunehmen. Werden bei der Kontrolle geeignete Quartiere festgestellt, die Potenzial als Fledermaussommerquartier haben, sind diese im Vorfeld des Abrisses zu verschließen, damit keine Ansiedlung erfolgen kann. Sollten die Quartiere in Nutzung stehen oder besetzt sein, darf kein Verschluss erfolgen und das Gartenhaus bis zum Ende der Aktivitätszeit nicht entfernt werden.

Empfehlungen und weiteres Vorgehen

▪ **Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen**

Unabhängig der artenschutzrechtlichen Notwendigkeit empfiehlt sich im Rahmen der Planung auf einen größtmöglichen Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen zu achten.

▪ **Eingrünung des Plangebietes (Wiedereinbringen von Gehölzstrukturen)**

Unabhängig der artenschutzrechtlichen Notwendigkeit empfiehlt sich eine Eingrünung des zukünftigen Baugebietes, wodurch dieses auch künftig Strukturen mit Lebensraumpotenzial aufweist und durch synanthrope/störungstolerante Arten (insb. gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse) genutzt werden kann. Zur Reduzierung von Bewegungsunruhen für plangebietsangrenzende Flächen sollte dabei auch eine Eingrünung des Plangebietes beachtet werden.

▪ **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Beleuchtung des künftigen Siedlungsgebietes sollte insektenfreundlich umgesetzt werden. Dies umfasst eine Verwendung von Natrium-Niederdruck- oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin. Zudem sollten Lampengehäusen verwendet werden, die geschlossen sind und ein Abstrahlen nach oben oder zur Seite verhindern. Dadurch werden Irritationseffekte und Individuenverluste für nachaktive Insekten deutlich reduziert. Dies kommt insbesondere Fledermäusen zu Gute.

E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Welschseite“ in Niedermoschel einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14. Juni 2021 in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24. November 1998 in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung** (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) vom 31. Januar 1994 in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283) in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz** (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm**: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz** (LStrG) vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz** (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198) in der derzeit gültigen Fassung

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Niedermoschel, den
Für die Ortsgemeinde

.....
R. Haage, 1. Beigeordneter