

BEBAUUNGSPLAN

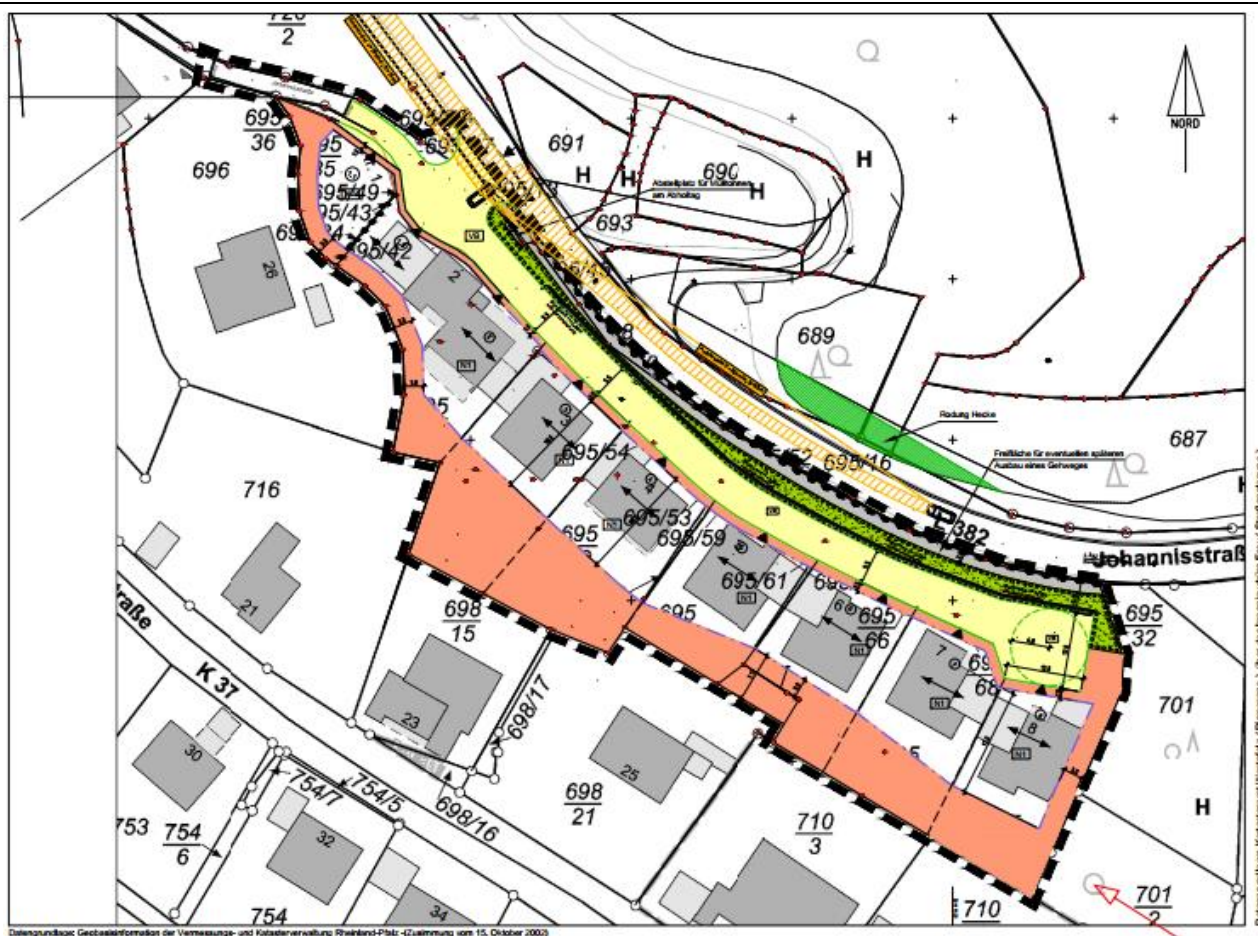
„Dreibrunnen, 1. Änderung“

in der

Stadt Otterberg

Satzungsausfertigung

Datum: 26.08.2025



Auftraggeber:

Bauherrengemeinschaft Dreibrunnen

Planungsbüro: Architekt Josef Eimer

Am Steinbruch 2

67697 Otterberg

eimer-bau@gmx.de

06301-7955850

Bebauungsplan
„Dreibrunnen, 1. Änderung“
in der
Stadt Otterberg

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A -	Bebauungsplan „Dreibrunnen, 1. Änderung“_____	Seite 3
Teil B -	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen_____	Seite 4
Teil C -	Örtliche Bauvorschriften_____	Seite 10
Teil D -	Empfehlungen und Hinweise_____	Seite 12
Teil E -	Begründung_____	Seite 15
Anlagen:	-Teil II zur Begründung: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz -Bodengutachten	

Bebauungsplan
„Dreibrunnen, 1. Änderung“
in der
Stadt Otterberg

Planteil A
Bebauungsplan „Dreibrunnen, 1. Änderung“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche N1 und N2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereiche N1 und N2**, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für die im Plan mit N1 gekennzeichnete Fläche einheitlich mit 0,4 und für den Bereich N2 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt, ist für beide Bereiche festgelegt. Die GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne der §14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzten Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 2 bis 3 genannten Anlagen, sowie durch sonstige befestigte Flächen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse:

als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, römische Ziffer: II in N1
1 Vollgeschoss in N2

3 Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fertigdecke der Straße an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Gemessen wird an der Mitte der Grundstücksbreite.

3.2 Die Traufhöhe bergseits (THb) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe nach Nr. 3.1 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,80 m.

Die Traufe von zurück gesetzten Außenwänden darf sich im Winkel von 45° erhöhen, bis zur max. Wandhöhe.

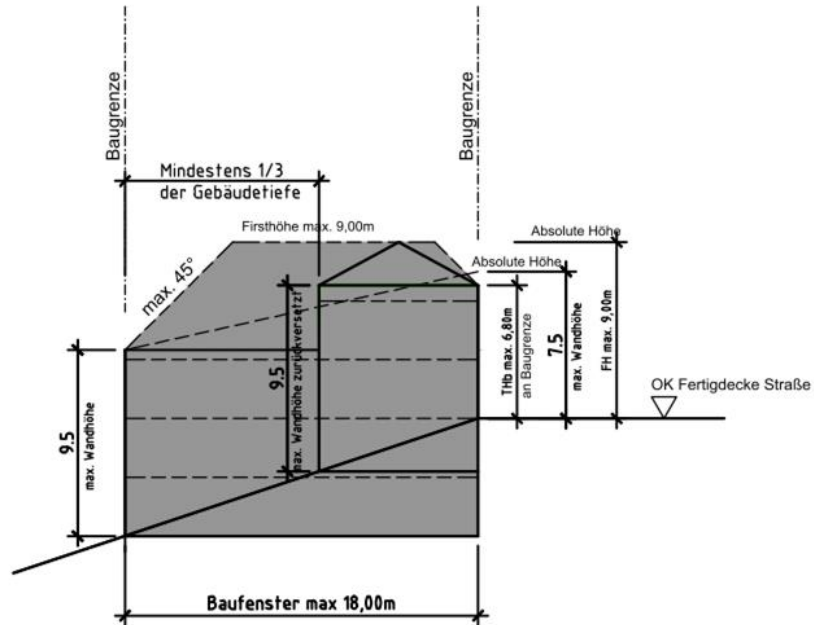
Die maximal zulässige Wandhöhe bergseits (WHb) beträgt 7,50m (z.B. bei einem Pultdach mit dem First zum Berg, einem zurückgesetzten Flachdach oder einem zurückgesetzten Satteldach), gemessen vom Oberkante Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseits (WHt) beträgt 9,50m, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände und Wand.

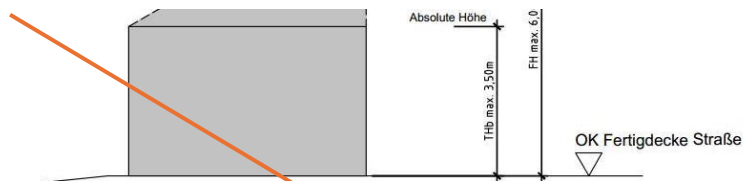
Bei talseitigen zurückgesetzten Geschossen zählt die Wandhöhe talseits (WHt) auch an der zurückgesetzten Wand.

Bei maximaler Ausnutzung der Wandhöhe talseits (WHt) müssen zurückgesetzte Gebäudeteile um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe zurück springen.

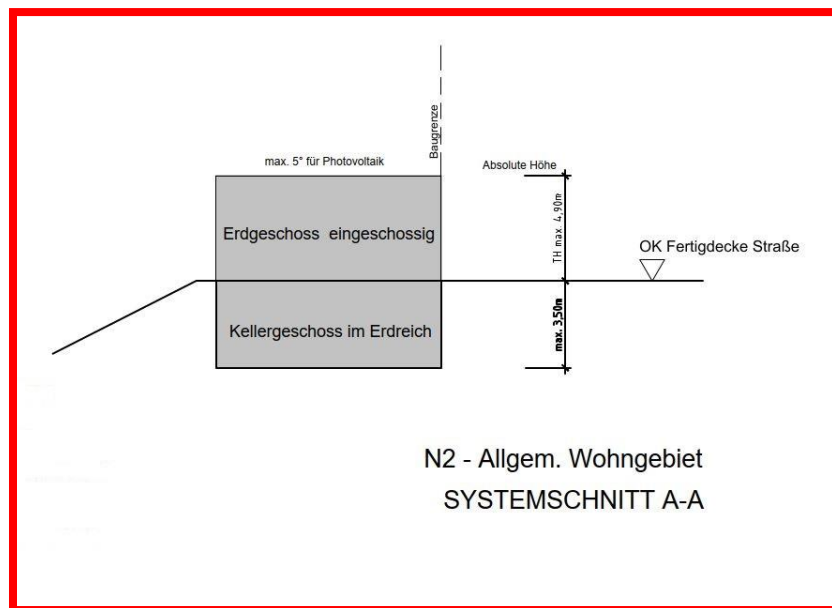
Alle Bedingungen müssen eingehalten werden.



N1 - Allgem. Wohngebiet
 SYSTEMSCHNITT A-A



N2 - Garagen
 SYSTEMSCHNITT A-A



3.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 3.1 und dem oberen Abschluss des Daches. Die zulässige Firsthöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern max. 9,00 m.

3.4 Für die **Bereiche N1 und N2** werden die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) und die maximale Traufhöhe der Gebäude (TH max.) bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m wie folgt festgesetzt:

Bereich	N1	N2
Max. Firsthöhe (FH)	9,00 m	6,00 m
Max. Traufhöhe (TH)	6,80 m	4,90m
Unterer Bezugspunkt	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe

Bereich	N1	N2
Maximal zulässige Wandhöhe bergseits (WHb)	7,50 m	- 4,90m
Unterer Bezugspunkt	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe	- Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe
Maximal zulässige Wandhöhe talseits (WHt)	9,50 m	- 7,00m

Unterer Bezugspunkt	Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände und der aufsteigenden Wand	- Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände
---------------------	---	---

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei für den **Bereich N1 +N2** Einzelhäuser vorgeschrieben sind.

5 **Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

5.1 Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Flächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

5.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen vorderer Baugrenze zur Straße und Grundstücksgrenze nicht zulässig.

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

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig in N1, in N2 eine Wohneinheit

7 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB i.V.m. BauNVO)**

7.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet zulässig (auch wenn keine besondere Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

8 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

8.1 Abwasservermeidung:

Der Anfall von Abwasser ist gem. Bundes- und Landesgesetzgebung (WHG; LWG) soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden.

8.2 Rückhaltung und Versickerung:

Für die Rückhaltung von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen abflusswirksamen Flächen ist ein dezentraler Rückhalteraum mit einem **Volumen von mindestens 25 l je m² abflusswirksamer Fläche** vorzusehen. Das Rückhaltevolumen wird auf den Privatgrundstücken in Form von Retentionszisternen mit gedrosselter Ableitung, bzw. für die Verkehrsflächen durch einen Stauraumkanal zur Verfügung gestellt.

Die Entleerung der Rückhalteeinrichtung erfolgt gedrosselt, in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal, sofern das zurückgehaltene Niederschlagswasser keiner Regenwassernutzung zugeführt wird.

Die höchstzulässige Drosselabflussspende bei der Einleitung aus Rückhalteinrichtungen im Gebiet in die nachfolgende Kanalisation beträgt maximal 0,6 l/s je 100 m² bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung oder Verdunstung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

9.1 Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche ist gemäß Pkt. 10.7 Teil II zur Begründung: Umweltbericht mit integrierten Fachbeitrag Naturschutz anzulegen.

10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Auf den privaten Grundstücksflächen müssen mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen) als Grünflächen angelegt werden. Diese Flächen müssen eine mindestens 30%-ige Baum- und Strauchbepflanzung aus Laubgehölzen umfassen. Vorgeschlagen werden Arten der Listen 2 und 3 im Anhang. Darüber hinaus ist pro Grundstück mindestens ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen und mindestens eine Nisthilfe für heimische Vogelarten anzubringen. Stützmauern sind zu begrünen.

10.2 Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine, Drännpflaster oder Gleichwertiges).

10.3 Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit durchzuführen und sind damit vom 1. März bis zum 30. September untersagt.

10.4 Hinweis: Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind nicht zulässig.

10.5 Hinweis: Fassadenbegrünungen mit Kletter- oder Rankpflanzen sind ausdrücklich erwünscht. Vorgeschlagen werden Arten der Liste 4 im Anhang.

10.6 Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche wird durch heimische Sträucher und

Heister begrünt, die vorhandene Fichtenreihe wird dabei durch standortgerechte heimische Gehölze ersetzt. Vorgeschlagen werden Arten der Listen 1 bis 3 im Anhang. In der Grünfläche sind 3 Nisthilfen für heimische Arten anzubringen.

10.7 Offenhaltung eines Talbereichs

In einem Seitental des Schellentals nordöstlich von Otterberg ist die aufkommende Verbuschung (v. a. Brombeere und Ginster) zugunsten von Wiesen- und Feuchtwiesen zurückzudrängen. Zu diesem Zweck ist die in Abbildung 2 dargestellte Fläche zunächst zu roden und das Schnittgut abzufahren. In den Folgejahren ist die Fläche durch eine der Vegetationsentwicklung angepasste Mahd dauerhaft offenzuhalten. Zusätzlich sind 3 Haufwerke aus Totholz und Sandsteinen zur Bereicherung der Habitatstruktur in der Fläche anzulegen.

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeit durchzuführen und sind damit vom 1. März bis zum 30. September untersagt.

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

Die Anlage von außerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützbauwerken (Böschungen, Stützmauern und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

12 Je Bauplatz muss im Auftrag des Bauherren ein Geländeprofil angefertigt werden

13 Baugrunduntersuchungen

13.1 Die gutachterliche Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließung, nicht erst im Rahmen der späteren individuellen Baugrunduntersuchungen für die Einzelvorhaben.

13.2 Bei Neubauvorhaben oder größerer An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) sind im Auftrag des Bauherrn, vor Baubeginn, objektbezogene Baugrunduntersuchungen (Bodengutachten) durchzuführen.

14 Für jeden Bauplatz sind im Auftrag des Bauherrn statische Nachweise für die Gründung (z.B. Böschung) anzufertigen.

15 Je Bauplatz ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gem. allgemeiner Entwässerungssatzung, auf Basis einer Planung zur Gesamtgebietsentwässerung, zu stellen.

Teil C

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Die Bereiche N1 und N2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Dachform, Dachneigungen

1.1 Zulässige Dachformen i.V.m. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Traufhöhe) für den **Bereich N1:**

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°
- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°
- abgesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°
- Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist eine Dachbegrünung vorzunehmen

1.2 Zulässige Dachformen i.V.m. Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Traufhöhe) für den **Bereich N2:**

- Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°
- Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist eine Dachbegrünung vorzunehmen

2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 15° bis 45°.

3. Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energie wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

4.1 Die Fassaden der Gebäude sind als verputzte Wandflächen herzustellen.

Weiterhin zulässig sind Holzverkleidungen, nicht blendende Metallverkleidungen, Faserzementverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen. Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

5. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

5.1 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von verputzten Mauern, Mauern aus Sichtbeton, Naturstein, Holz, Metall, Gabionen oder Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzäunen - zulässig. Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt, werden hierbei auf die Höhe von max. 1,50 m beschränkt außer bei dem ersten Grundstück von N1 (Einfahrtsbereich), hier dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00m erstellt werden.

5.2 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von mindestens 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.

5.3 Stützmauern

Im Grenzbereich sind Stützmauern bis zu 2m Höhe zulässig. (siehe §8 Abs. 8LBauO)

Im übrigen sind Stützmauern von mehr als 2m Höhe genehmigungspflichtig und nur bis zu einer max. Höhe von 3m zulässig.

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

7. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

7.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

7.2 Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

1. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden vorzubeugen und die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, sind vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück durchzuführen.

2. Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße.

3. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag), in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

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 kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.

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

Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahme.

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

4. Leitungen der Ver- und Entsorger

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitung) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff vorzusehen. Notwendige Leitungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, bis zum Anschluss im öffentlichen Bereich, die der Ver- und Entsorgung von mehr als einem Grundstück dienen, sind grunddienstlich zu sichern.

Die im Flurstück 695/35 verlaufenden aktiven Stromversorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder

bepflanzt werden.

5. Dach und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

6. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der Steillage des Plangebietes und den vorhandenen Untergrundverhältnissen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers, sind dezentrale Rückhaltemaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen (Stauraumkanal) sowie Retentionszisternen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Diese sollen zur Regenwassernutzung dienen, ansonsten sind sie gedrosselt zu entleeren.

7. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1045) zu berücksichtigen.

Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen vom Bauherr durchzuführen.

Je Bauplatz muss im Auftrag des Bauherrn ein Bodengutachten angefertigt werden.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtechnik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei der 3-wöchigen Radonmessung vom 17.03.2016 - 07.04.2016 wurde eine mittlere Radon-222-Konzentration zwischen < 5000 (R3.1) und max. 18000 Bq/m^3 (R2.1) ausgewertet.

Daher kann das Plangebiet in die Radonpotential-Klasse 1 (niedriges Radonpotential $\leq 40.000 \text{ Bq/m}^3$) eingestuft werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse sind u.E. für das geplante Bauvorhaben keine baulichen Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

8. Brandschutz

Die §§ 15 und 37 der Landesbauordnung (LBauO) sind einzuhalten.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten.

Baurechtliche Vorgaben zur Feuerbeständigkeit der Umfassung und Bedachung, so dass eine „kleine“ Gefahr der Brandausbreitung besteht.

9. Verkehrssicherheit

Im Einmündungsbereich sind die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, Mülltonnen usw.) über 0,80m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Die Bauverbotszone wurde neu mit dem LBM abgestimmt und beträgt beim Grundstück Nr. 4 10,00m – 12,50m (Adaptionsfläche), bei allen nachfolgenden Grundstücken beträgt diese Bauverbotszone 12,50m bis zur Straße L382.

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem LBM abzustimmen
- Bepflanzungen innerhalb dieses Bereichs sind mit dem LBM abzustimmen.
- Werbeanlagen dürfen in diesen Flächen nicht errichtet werden.

10. Immissionsschutz

Zuständig für den evtl. erforderlichen Lärmschutz ist gemäß § 1 (5) 7 BauGB in Verbindung mit dem Immissionsschutzgesetz der Grundstückseigentümer.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2025 (GVBl. S.672,673)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283) zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S.707)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S.540), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung 14.07.2014 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG -**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302) zuletzt geändert durch Art. 5 durch das Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. 02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502) das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 09.07.2021 (BGBl. I S.2598, 2716) geändert wurde
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, Beiblatt 1: **Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** in der Fassung vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 508), letzte Änderung vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** vom 29.07.2024
Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom April 2025

Teil E

I. Allgemeiner Teil der Planbegründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. 01 .1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S.77) i.V.m § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Stadtrat Otterberg in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Dreibrunnen“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägung.

Otterberg, den __.__.____

Dienstsiegel

Stadtbürgermeister

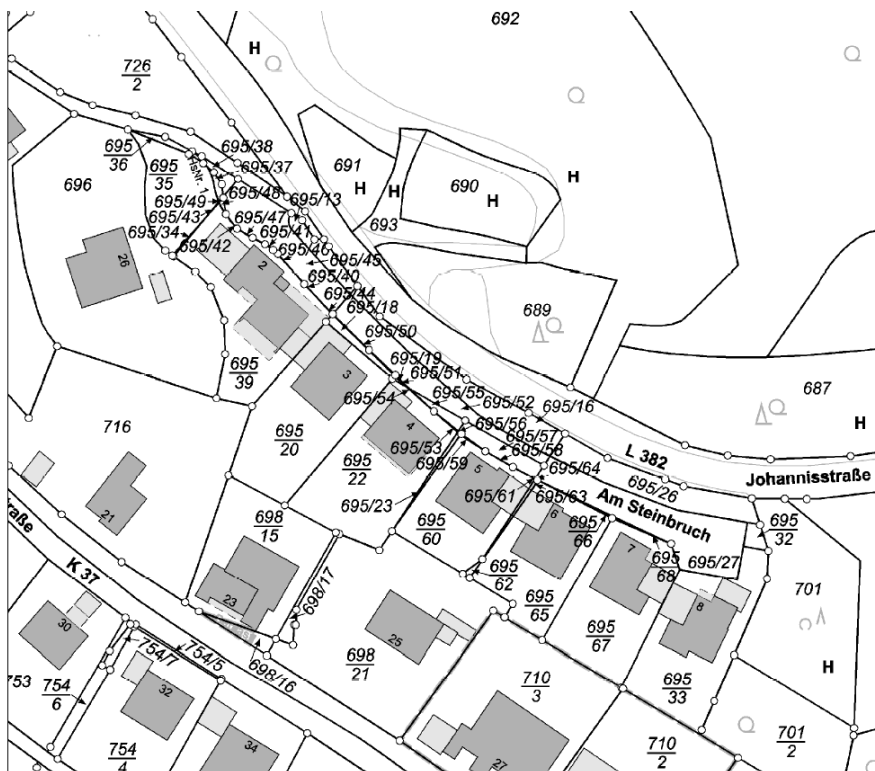
Auf in Randlage gelegenen Grundstücken soll zentrumsnaher Wohnraum mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern mit max. zwei Wohnungen per Bebauungsplan „Dreibrunnen“ geschaffen werden.

1 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Größe der Grundstücksflächen beträgt 4.153,01 m². Auf Basis der Grundflächenzahl (0,4) können 1.660m² (rd. 0,17 ha) versiegelt werden. Bei der möglichen Überschreitung von 50% erhöht sich die Versiegelung auf 2.490 m².

2 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dreibrunnen“ hat eine Größe von ca. 0,57 ha. Er beinhaltet die Grundstücke FL.-Nrn. 695/13, 695/16, 695/18, 695/19, 695/20, 695/22, 695/23, 695/26, 695/27, 695/32, 695/33, 695/34, 695/35, 695/36, 695/37, 695/38, 695/39, 695/40, 695/41, 695/42, 695/43, 695/44, 695/45, 695/46, 695/47, 695/48, 695/49, 695/50, 695/51, 695/52, 695/53, 695/54, 695/55, 695/56, 695/57, 695/58, 695/59, 695/60, 695/61, 695/62, 695/63, 695/64, 695/65, 695/66, 695/67, 695/68. Lage und Grenzen können dem nachfolgenden Lageplan entnommen werden.



3 Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation / Planungsrechtliche Situation Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Das am nordöstlichen Randbereich der Stadt Otterberg gelegene ca. 5.727 m² große Plangebiet wurde größtenteils als Klein-Garten-Gelände genutzt. Es befindet sich teilweise auf einer ehemaligen Abraumhalde des Steinbruchgeländes. Ein Einfamilienhaus mit separatem Nebengebäude und betoniertem Zufahrtsweg von der L382 als Erschließungsstraße war seit längerem nicht mehr genutzt. Das Gebäude war baufällig und musste abgerissen werden. Der Garten liegt seit längerem brach und ist verwildert. Das Plangebiet grenzt an die Bebauung der Althütterstraße und an der Johannisstraße an weitere Einfamilienhäuser. Nördlich oberhalb der L382 liegt das CVJM Jugendheim. Das Gelände fällt von Nord nach Süd. Der Hochpunkt liegt bei 290 m ü NN. (Ermündungsbereich Johannisstraße), der Tiefpunkt bei 280 m ü NN. (südlicher Plangebietsbereich).

3.2 Umgebungssituation

Im Westen, Süden und Osten grenzt Bebauung auf Einfamiliengrundstücken an. Die Nutzung ist geprägt von Wohnen. Die angrenzenden Gebäude sind i.d.R. freistehende Einzelhäuser mit unterschiedlicher Zahl an Vollgeschossen (1 bis 2 Vollgeschosse mit teilw. Ausgebautem Dachgeschoss). Im Norden, oberhalb der L382, Johannisstraße befindet sich das Gelände des CVJM – Jugendheimes mit Zufahrt.

3.3 Planungsrechtliche Situation, Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Otterberg stellt das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dar. Die vorgesehene Bebauung entspricht dieser Vorgabe.

3.4 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Durch den Bebauungsplan "Dreibrunnen" werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermöglicht. Ein Teil des Ausgleichs kann über Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Neubaugebietes erfolgen. Dem dauerhaften Verlust von 0,42 ha Gebüsch und Wiesenbrachen steht die Neuanlage von Gärten und Grünflächen im Umfang von 0,17 ha gegenüber. Zur Kompensation der Eingriffe ist daher zusätzlich eine externe Ersatzmaßnahme E1 auf einer Fläche von ca. 0,32 ha in einem Seitental des Schellentals nordöstlich von Otterberg vorgesehen. Die Kompensation erfolgt multifunktional für Biotopverlust, Bodenhaushalt und Artenschutz.

4 Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Die Stadt Otterberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dreibrunnen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnnutzung zu schaffen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Dreibrunnen“ soll die derzeit in der Umgebung vorhandenen Gebietsstruktur fortgeführt und insbesondere zentrumsnaher Wohnraum mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern geschaffen werden. Hierfür gibt es eine große Nachfrage.

5 Planungsgrundlage

Als kartografische Plangrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

6 Vorgehensweise, Bestandsaufnahme, Analyse, Rahmenbedingungen, Ziele

In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und seiner Umgebung durchgeführt. (Vermessung, Topographie, Bodenuntersuchung mit statischem Gutachten)

7 Städtebauliche Komposition

Die städtebauliche Komposition baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse sowie den erstellten Rahmenbedingungen und Zielen auf. Der Bebauungsplan veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Bebauungsplan):

- Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen
- Neue Erschließungsstraße (Planstraße) zur Erschließung des Plangebietes im Anschluss an Johannisstraße sowie einem Einfahrtsplatz als Wendemöglichkeit.

7.1 Umweltschutz, Freiraumgestaltung und Grünordnung

Das Niederschlagswasser, sowie das Abwasser wurde nach Vorlage der zuständigen Behörde (Stadtentwässerung) in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Althütterstraße eingeleitet. Eine

Rückhaltung des Niederschlagswassers ist mit einer Zisternen oder Rückhaltemulden für jedes Gebäude festgelegt. Die Kanalleitungsrechte sind auf jedem Privatgrundstück mit Dienstbarkeiten versehen.

Abriss und Entsiegelung (s. Maßnahme A1): Auf den Flurstücken 698/13 und 698/14 werden im Rahmen der Erschließung die dort vorhandenen Bauwerke – Gebäude und Mauer, ca. 165m² – abgerissen und die voll versiegelte Zufahrt zu Althütterstraße Nr. 23 und befestigte Hausnebenflächen (Beton, ca. 550 m²) rückgebaut. Auch der Schotter im Bereich der Lagerfläche an der L 382 wird aufgenommen und entsorgt sowie Pflasterbereiche an der Johannisstraße (insgesamt rund 740 m² Teilentsiegelung: 740 x 0,5 = 370 m² anrechenbar).

Vermeidung von Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. Maßnahme V2): Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann der Abfluss von Oberflächenwasser und eine Ableitung in die Kanalisation vermindert werden (s. Festsetzung Nr. 10.2).

Hohe Durchgrünung des Baugebietes (s. Maßnahme A2): Auf den neu zu erschließenden Wohngrundstücken sind insgesamt rd. 1.300 m² (rd. 13 ha) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (mindestens 80 %) innerhalb der Flächen des WA und der Garagenfläche als Garten anzulegen. Die Flächen sollen eine mindestens 30 %-ige (entspricht ca. 400 m²) Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen umfassen (s. Festsetzung Nr. 10.1). Hierbei sollen im Wesentlichen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Darüber hinaus ist pro Grundstück mindestens eine Nisthilfe für heimische Vogelarten oder Fledermauskästen anzubringen. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich für den Verlust von Habitatstrukturen und Lebensräumen. Die Durchgrünung wirkt sich zusätzlich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Baugebiets aus, da der Aufheizeffekt gemindert wird.

Pflanzung von Gehölzen in der Grünfläche entlang der Erschließungsstraße (s. Maßnahme A2): Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche wird von einer Grünfläche mit einer Größe von rd. 425 m² (rd. 0,04 ha) begleitet. Die Fläche wird durch heimische Sträucher und Heister begrünt, die vorhandene Fichtenreihe wird dabei durch heimische, standortgerechte Gehölze (Listen 1 bis 3) ersetzt. In der Fläche sind 3 Nisthilfen für heimische Vogelarten anzubringen. Die Stützwand ist ggf. (je nach Höhe und Gestaltung) durch Kletterpflanzen zu begrünen.

7.2 Erschließung Infrastruktur

Eine 5,5m breite Planstraße mit Anbindung an den Wendebereich mit Einfahrt zur Johannisstraße, erschließt das geplante Wohngebiet. Die Erschließungsstraße ist nach dem Rückbau des vorhandenen Gebäudebestands innerhalb des Plangebietes und Modellierung des Geländes auf Grundlage eines digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit können die im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkte für die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude exakt bestimmt werden. In der Erschließungsstraße können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden (außer Kanal) und sind über den städtischen Fußweg mit der Althütterstraße verbunden.

8 Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung und der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereiche N1 und N2**, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 31 Abs. 1 BauGB): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Allgemein zulässig gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe. Räume für die Berufsausübung

freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO)

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für die im Plan mit N1 gekennzeichnete Fläche einheitlich mit 0,4 und für den Bereich N2 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt ist für beide Bereiche festgelegt. Die GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne der §14 BauNVO,

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzten Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse:

als Höchstmaß werden 2 Vollgeschosse festgesetzt, römische Ziffer: II

8.3 Gebäudehöhe und Höhe sonstiger baulicher Anlagen, Geländehöhen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fertigdecke der Straße an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Gemessen wird an der Mitte der Grundstücksbreite.

Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fertigdecke der Straße an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Gemessen wird an der Mitte der Grundstücksbreite.

Die Traufhöhe bergseits (THb) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe nach Absatz 1 und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,8 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe bergseits (WHb) beträgt 7,50m (z.B. bei einem Pultdach mit dem First zum Berg, einem Flachdach oder einem zurückgesetzten Satteldach), gemessen von Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe.

Die maximal zulässige Wandhöhe talseits (WHt) beträgt 9,50m, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände und Wand.

Bei talseitigen zurückgesetzten Geschossen zählt die Wandhöhe talseits (WHt) auch an der zurückgesetzten Wand.

Bei maximaler Ausnutzung der Wandhöhe talseits (WHt) müssen zurückgesetzte Gebäudeteile um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe zurück springen.

Die Traufe von zurückgesetzten Außenwänden darf sich im Winkel von 45° erhöhen, bis zur max. Wandhöhe.

Die Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe nach Festsetzung Nr. 3.1 und dem oberen Abschluss des Daches. Die zulässige Firsthöhe beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern max. 9,00m.

Für die **Bereiche N1 und N2** werden die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) und die maximale Traufhöhe der Gebäude (TH max.) bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m wie folgt festgesetzt:

Bereich	N1	N2
Max. Firsthöhe (FH)	9,00 m	6,00 m
Max. Traufhöhe (TH)	6,80 m	4,90m
Unterer Bezugspunkt	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe

Die Traufhöhe in N2 musste geändert werden, da es sich nun um eine Wohn- und nicht um eine Garagenbebauung handelt.

Bereich	N1	N2
Maximal zulässige Wandhöhe bergseits (WHb)	7,50 m	- 4,90 m
Unterer Bezugspunkt	Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe	- Oberkante der Straßenachse im Mittel der Gebäudelänge/-tiefe
Maximal zulässige Wandhöhe talseits (WHt)	9,50 m	- 7,00 m
Unterer Bezugspunkt	Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände und Wand	- Schnittpunkt zwischen Oberkante fertiges Gelände und Wand

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei für den **Bereich N1** Einzelhäuser vorgeschrieben sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Flächen

zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und seitlicher Grundstücksgrenze, max. jedoch bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß LBauO zulässig.

8.5 Höchstzahl für Wohnungen

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig in N1, eine Wohneinheit in N2

8.6 Dachform, Dachneigung und Dachgauben

Die geplanten Gebäude sind mit dem Gebäude in der Althütterstraße Nr. 23 als städtebauliche Einheit mit zeitgemäßen Dachformen wie Flachdach, Pultdach etc. geplant. Die Dachneigungen sind entsprechend je Einzelhaus möglich.

8.7 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge maßgebend. Je Wohnung im Einfamilienhaus sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Weiterhin sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

8.8 Umweltschutz

8.8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung und Versickerung

Die Anlage von außerhalb der Verkehrsflächen der Erschließungsstraße liegenden, zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützbauwerken (Böschungen, Stützmauern und Rückenstützen) ist auf den Baugrundstücken zulässig.

Durchführung aller Rodungsarbeiten innerhalb des Baugebiets außerhalb der Brutzeit (s. Maßnahme V3):

Die Durchführung der Rodungen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) gemäß §39 (5) BNatSchG vermeidet direkte Brutverluste.

Schutz angrenzender Vegetationsbestände (s. Maßnahme V4):

An das Baufeld angrenzende Vegetationsbestände, insbesondere größere Gehölze, sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Ein größerer Walnussbaum im Osten des Plangebiets mit mehr als 50 cm Stammdurchmesser soll nach Möglichkeit erhalten und in die künftigen Gartenflächen integriert werden.

8.8.2 Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

Abwasserbeseitigung

Folgende Festlegungen zur Abwasserbeseitigung wurden mit Vertretern der Verbandsgemeinden Otterbach-Otterberg und Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR (STE), vorab getroffen.

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem in Richtung Althütter Straße. Die beiden Kanäle werden auf dem Flst. Nr. 698/15 (Haus Nr. 23) zusammengefasst und dem Mischwasserkanal in der Althütter Straße zugeleitet.
- Die Trassen der Schmutz- und Regenwasserkanäle sind auf den Privatgrundstücken grunddienstlich zu sichern.
- Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltevolumen von 25 l je m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten.

- Hierzu werden im Bereich der Verkehrsflächen ein Stauraumkanal und im Bereich der Privatgrundstücke Retentionszisternen angelegt.
- Aus den Rückhaltemaßnahmen wird das überschüssige Niederschlagswasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Althütterstraße zugeleitet, hierbei ist ein Drosselabfluss von 0,6 l/s je 100m² Einzugsgebietsfläche einzuhalten.
- Eine Volumenbegrenzung der Zisternen erfolgt über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Steillage des Geländes nicht möglich

Die Verbandsgemeindewerke Otterbach-Otterberg kann die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die Verbandsgemeindewerke Otterbach-Otterberg können den Ausschluss der Einleitung nach Satz 1 auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag mit Nachweisen nach den anerkannten Regeln der Technik, gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR und der Verbandsgemeindewerke Otterbach-Otterberg abzustimmen ist. Durch den Bauherren ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.
- Bestehende öffentliche Entwässerungsanlagen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten, eine mögliche Überbauung ist im Einzelfall mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern abzustimmen. Eine Zugänglichkeit ist immer zu gewährleisten, erforderliche Anfahrpunkte werden von der Stadtentwässerung vorgegeben. Auf noch zu regelnde Dienstbarkeiten wird verwiesen.
- Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten.
- Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Rückhalteanlagen geeignet sind grundsätzlich z.B. flache naturnah ausgebaute abgedichtete Rasen- und Erdmulden bzw. Erdbecken, Speicherzisternen oder Gründächer. Das auf einem Gründach bereitgestellte und ausgewiesene Rückhaltevolumen kann nur auf die vorhandene Dachfläche angerechnet werden. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen.
- Alternativ zu Rückhalteanlagen können die Speicherzisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) zur Entleerung der Speichervolumina gesichert ist.
- Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge ($Q_d = 0,6 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche) eingehalten wird.
- Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
- Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Vermeidung von Versiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (s. Maßnahme V2): Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann der Abfluss von Oberflächenwasser und eine Ableitung in die Kanalisation vermindert werden (s. Festsetzung Nr. 10.2).

8.8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs können typische und im Siedlungsbereich bzw. dessen Randlagen häufige und verbreitete, zugleich aber teilweise gemäß § 7 BNatSchG geschützte Tierarten vorkommen.

Durch die Ausführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Vegetationszeit können die meisten Eingriffe vermieden werden: Eine Zerstörung von Gelegen ist damit auszuschließen. Insekten finden in den angrenzenden Sukzessions-, Offenland- und Gartenflächen ausreichend Ausweichhabitate vor. Eine Beeinträchtigung der Jagdhabitate von Rotmilan, Mäusebussard und Sperber ist durch die Planung nicht anzunehmen, da im Umfeld ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen und diese Arten bestenfalls als gelegentlicher Nahrungsgast erwartet werden.

Im Hinblick auf die im Herbst 2014 festgestellten Zauneidechsen sind keine Verbotstatbestände zu erwarten, da es sich um kürzlich eingewanderte Adulttiere handeln dürfte, die erst durch die zwischengelagerten sandigen Aushubmassen angelockt wurden. Sofern die Massen im Frühjahr bei ausreichend warmer Witterung entfernt werden, können die Tiere aktiv diesen Bereich verlassen, bevor es zu einer Vermehrung und Eiablage kommt. Bei der Entfernung der Aushubmassen sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu befolgen. Diese sind erforderlich, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der örtlichen Populationen als Folge der Lebensraumverluste aufgrund der bisherigen Nutzungsform und der umgebenden Strukturen nicht verschlechtern wird. Die ökologische Funktion der vom Eingriff eventuell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für die hier vorkommenden, überwiegend wenig anspruchsvollen und störungstoleranten Arten im näheren und weiteren Umfeld weiterhin erfüllt werden, u. a. auch, da die Tiere innerhalb des Geltungsbereichs neue Habitate finden werden. Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG daher nicht betroffen.

Störungstatbestände sind bei Einhaltung der Rodungsfristen ebenfalls nicht absehbar.

8.9 Bodenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).

Sofern bei Erkenntnissen über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten. Diese Maßnahme dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem neuen Wohngebiet wird auf größtenteils brachliegender, baufälliger Bausubstanz und verwilderter Gartenfläche in städtischer Randlage vornehmlich in aufgelockerter Bebauung insbesondere Wohnraum geschaffen, für den die Stadt Otterberg ein dringender Bedarf besteht. Der Bebauungsplan trägt somit auch dazu bei, zusätzliche Flächenansprüche unbebauter Bereiche und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die umgebende Bebauung und Nutzung.

Mit der getroffenen Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Tieren, die in Übereinstimmung mit der Faunistischen Untersuchung steht und den externen Ausgleichsmaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die in der Althütterstraße verlaufenden Leitungen angeschlossen werden. Für die Bewirtschaftung des privaten Baugrundstücken anfallenden

Niederschlagswassers werden Empfehlungen ausgesprochen, die auf eine Verwertung abzielen.

10 Planverwirklichung – Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Das Gelände wurde bisher als Einfamilienhaus mit separatem Nebengebäude und als privates Gartengelände genutzt. Die Erschließung erfolgte über die Johannisstraße ; L382 und einen betonierten Zufahrtsweg bis zum Gebäude. Die Erschließung und techn. Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgung sind erstmals herzustellen.

Nach Durchführung der Landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebiets verbleibt ein Defizit von insgesamt rd. 0,36 ha, resultierend aus Neuversiegelung bzw. Vegetationsverlust. Ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Eingriffe ist folglich nur über eine externe Maßnahme möglich. Die Kompensation erfolgt durch die Ersatzmaßnahme E1: Offenhaltung eines Talbereichs In einem Seitental des Schellentals nordöstlich von Otterberg.

11 Flächenbilanz

Auf Basis der Grundflächenzahl (0,4) können 1.660m² (rd. 0,17 ha) versiegelt werden. Bei der möglichen Überschreitung von 50% erhöht sich die Versiegelung auf 2.490 m² (rd. 0,25 ha).

Durch die verkehrliche Erschließung werden 1.235 m² (rd. 0,12 ha) Boden beansprucht. Die geplante Neuversiegelung beträgt demnach insgesamt maximal 3.725 m² (rd. 0,37 ha).

12 Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Nachnutzung des brachliegenden Standorts der baufälligen Bausubstanz Johannisstraße werden genutzt
- Möglichkeit zur Fortführung der derzeit in der Umgebung vorhandenen Gebietsstruktur (Wohnnutzung); Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt.
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solare Strahlungsenergie.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt.
- Die im Rahmen der Beteiligten nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

13 Abwägungsvorgang

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung im Stadtrat, dem Bauausschuss und Haupt- und Finanzausschuss, mit der Verwaltung, mit den Verbandsgemeindewerken, der Unteren Landesplanungsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) eingehend erörtert.

Mit der örtlichen Situation, der vorhandenen Bebauung und Nutzung, der geplanten Bebauung, ihrer Höhenlage und dem Verlauf der Erschließungsstraße und deren Anbindung an die Johannisstraße, den Umweltbelangen und der künftigen Entwässerung wurde sich intensiv auseinandergesetzt. Es wurde durch mehrere Ortstermine mit dem LBM, der Ortsverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange eine Straßenplanung, durch ein Fachbüro, durchgeführt und im Bebauungsplan eingearbeitet. Die Höhenlage des Geländes und der Gebäude wurde detailliert betrachtet.

14 Abwägungsergebnis

Siehe hierzu die Auszüge aus den Sitzungsniederschriften des Stadtrates Otterberg vom 19.04.16 und vom 06.09.16 in der Anlage.