

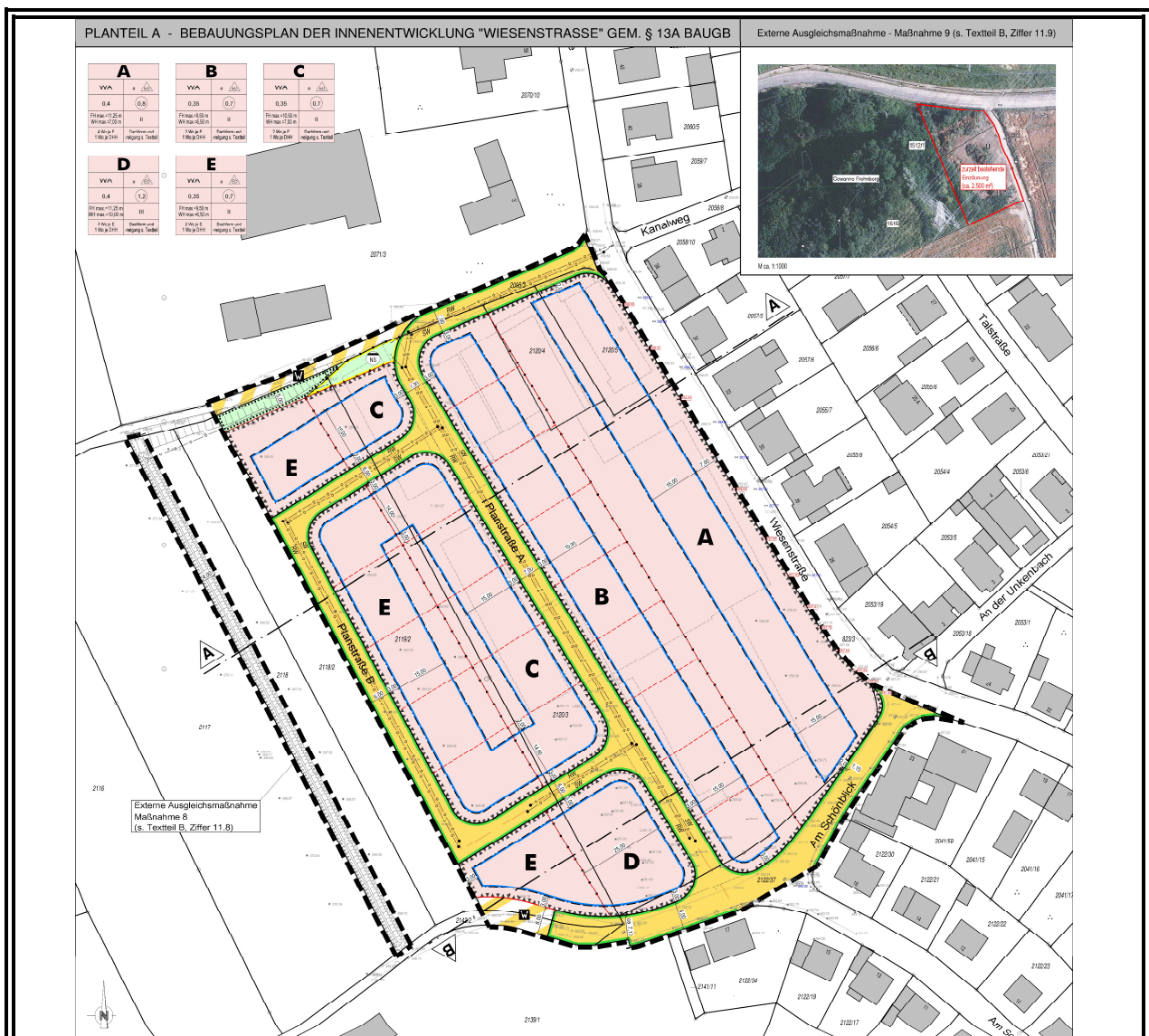
# BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

## „Wiesenstraße“

in der  
Stadt Otterberg

Stand: Satzungs exemplar



Auftraggeber:

Baggerbetrieb Manfred Bäcker  
Bergstraße 9  
66879 Kollweiler



Planungsgemeinschaft  
MWW - Ingenieure UG  
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Telefon 06371 / 613688-4



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

Planteil A - Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_ Seite 7

Teil D - Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 9

Teil E - Begründung \_\_\_\_\_ Seite 13

#### Anlagen

- (1) Gestaltungsplan
- (2) Schnitte A-A und B-B
- (3) Faunistische Untersuchung
- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung
- (5) Rahmenbedingungen und Ziele
- (6) Abwasserbeseitigungskonzept



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

## **„Wiesenstraße“**

### **in der Stadt Otterberg**

## Planteil A

# Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“

#### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

#### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

#### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

#### Teil E

- Begründung -

#### Anlagen

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

## Teil B

# Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -





## Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A bis E 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 A bis E**, sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

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

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

Die zulässige Grundfläche (GRZ, siehe Nutzungsschablone Planteil A) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den

- **Bereichen A und D** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den
- **Bereichen B, C und E** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone Planteil A).

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

3.1 Für den **Bereich A** ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Wiesenstraße (OK Gehweg Hinterkante/Grundstücksgrenze) unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Für die **Bereiche B, C und D** ist die in Planteil A festgelegte Straßenachse der Erschließungsstraße Planstraße A maßgebend für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Für den **Bereich E** ist die in Planteil A festgelegte Straßenachse der Erschließungsstraße Planstraße B maßgebend für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Ermittelt wird der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

**3.2** Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

**3.3** Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss.

**3.4** Für die **Bereiche A bis E** werden die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) und die maximale Wandhöhe der Gebäude (WH max.) bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m wie folgt festgesetzt:

Bereich	A	B	C	D	E
Max. Firsthöhe (FH)	11,25 m	9,50 m	10,50 m	11,25 m	9,50 m
Max. Wandhöhe (WH)	7,00 m	6,50 m	7,00 m	10,00 m	6,50 m
Unterer Bezugspunkt	Höhenangabe in m ü. NN Wiesenstraße	Straßenachse Planstraße A	Straßenachse Planstraße A	Straßenachse Planstraße A	Straßenachse Planstraße B

**4. Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschoße wird nach § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO für die **Bereiche A, B, C und E** mit max. II (zwei), für den **Bereich D** mit max. III (drei) festgesetzt.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei unter Einhaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 die Länge der Hausform „Einzelhaus“ im **Bereich A** max. 20 m, in den **Bereichen B, C und E** max. 15 m und im **Bereich D** max. 30 m und die Länge einer Doppelhaushälfte in den **Bereichen A bis E** max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V. mit den Festsetzungen gemäß Ziffer 8 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

In den **Bereichen A und D** sind max. vier Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte, in den **Bereichen B, C und E** sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## 8. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

**8.1** Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist. Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

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

**8.3** Terrassen, die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Darüber hinaus sind im **Bereich A** Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 6,5 m<sup>2</sup> je Hauseinheit ohne Abstandsflächen bzw. mit einem verringerten Grenzabstand zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

## 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für die Rückhaltung und Versickerung 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 Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

## 10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen/Geländeterrassierungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen), Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen und Mauerscheiben
- Geländestaffelungen durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 – 1:1

- Geländeterrassierung mit einem Höhenunterschied > 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände mit einer min. 1m breiten Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) unter Einhaltung der Höhenvorgabe
- straßenseitige Geländeterrassierungen mit o.g. Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben, Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) nur bis zu einer Gesamthöhe von 1 m. Die max. 1 m hohen straßenseitigen Geländeterrassierungen können mit offenen baulichen Anlagen wie Holz- oder Metalleinfriedungen bis zu max. 1,50 m (absolute Höhe) erhöht werden

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

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

- 11.1** Maßnahme 1: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Planungsgebietes.
- 11.2** Maßnahme 2: Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum, StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Diese Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Planungsgebietes.
- 11.3** Maßnahme 3: Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge, Gartenwege und Terrassen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche.
- 11.4** Maßnahme 4: Vollständiger Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Diese Maßnahme dient dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.
- 11.5** Maßnahme 5: Vollständiger Erhalt der straßen- und wirtschaftswegbegleitenden vorhandenen Gehölzstrukturen auf öffentlichen Grundstücksflächen zwischen der vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Am Schönblick“ (und Wirtschaftsweg) und den Bereichen E und D. Diese Maßnahme dient dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.
- 11.6** Maßnahme 6: Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen auf dem selbigen zur Rückhaltung zu bringen. Die Rückhaltenanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 20 l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dadurch wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert; zur Neubildung von Grundwasser wird beigetragen.

- 11.7** Maßnahme 7: Die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders geschützter Tierarten insbesondere während der Brut und Aufzuchtphase von Vögeln.
- Unmittelbar vor der Rodung der Gehölzflächen ist eine Überprüfung des betroffenen Bestandes durch Fachgutachter auf Baumhöhlen und deren evtl. Besiedlung mit Fledermäusen oder höhlenbrütender Vögel vorzunehmen und bei Betroffenheit sind durch den Fachgutachter festzulegende Maßnahmen einzuleiten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
- 11.8** Maßnahme 8: Entlang der östlichen Seite der auf der Parzelle 2118 auszubildenden Entwässerungsmulde ist eine einreihige Gehölzhecke aus standort- und gebietsheimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes für Pflanzungen zu berücksichtigen.
- Die Pflanzmaßnahme ist unmittelbar in der auf die Anlage der Mulde folgenden Vegetationsphase durchzuführen. Die Sträucher sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen.
- Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass aufgrund der Grenzabstände nur ein einreihiger, etwa 1 m breiter Gehölzstreifen im Bereich der Mulde angelegt werden kann ergibt sich bei einer Länge des Gehölzstreifens von ca. 165 m eine anrechenbare Fläche von ca. 165 m<sup>2</sup>.
- Die Maßnahme dient der Teilkompensation von Gehölzverlusten und zur Sicherstellung von Vernetzungsstrukturen zwischen den an der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze vorhandenen Gehölzflächen.
- 11.9** Maßnahme 9: Für die Wiederherstellung von Gehölzstrukturen steht eine Fläche zur Verfügung, bei der es sich um das Gelände des ehemaligen Grünabfallsammelplatzes in Otterberg handelt. Eine zurzeit bestehende Einzäunung beinhaltet eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (wie z.B. Anpflanzungen entlang des vorhandenen Gehölzrandes) sind unter Berücksichtigung und Anrechnung der Maßnahme 8 (s. Planteil und Ziffer 11.8 „Maßnahme 8“ mit 165 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einer entsprechenden Vereinbarung festzulegen.
- Auf die 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Roxheim-Otterbach und Altablagerung Reg.-Nr. 335 07 035 - 0223 (s. Teil D „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 10 und 12) wird verwiesen.
- 12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

## Teil C

## Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -







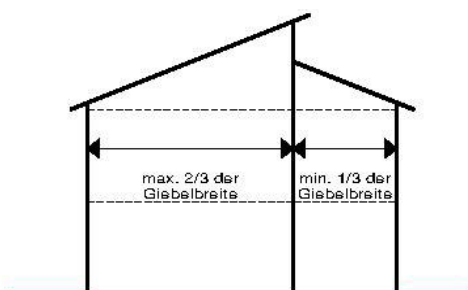
## Teil C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Bereiche A bis E sind jeweils im Planteil A eingetragen.

### 1. Dachform, Dachneigungen

Zulässige Dachformen i. V. m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (max. First- und Wandhöhe):

- gleichseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 11° bis 45°
- innenliegende, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 1° bis 5°
- bei zueinander höhenversetzten gleichseitig geneigten Dächern ist das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht zu überschreiten



- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss von untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen
- Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig für Carports, Garagen und Nebenanlagen

### 2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig ab einer Dachneigung von  $\geq 30^\circ$ .

### 3. Dacheindeckung

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

### 4. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231). Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 und 1.2 der o.g. Verwaltungsvorschrift wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung im Einfamilienhaus auf min. 2, je Wohnung im Mehrfamilienhaus auf min. 1,5 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

## **Teil D**

### **Empfehlungen und Hinweise**

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -





## Teil D Empfehlungen und Hinweise

### 1. Grundwasserstände und Bodenbeschaffenheit

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

### 2. Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.

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

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege 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.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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 tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## 5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen 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

Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung verwendet werden.

## 7. Radonprognose

Die Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau stellt das Plangebiet als Bereich mit erhöhtem (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohem Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) dar. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

## 8. Geologie und Bergbau

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

## 9. Bodenschutz

Nach Auskunft des ehemaligen Betreibers befand sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Lagerbereich für Heizöl. Die Heizöltanks wurden ordnungsgemäß stillgelegt. Die Bescheinigungen der SGS TÜV GmbH Kaiserslautern über die Prüfung einer Anlage nach VAWS / BetrSichV, hier: Stilllegungsprüfung ohne Beanstandungen (Anlagen befinden sich in ordnungsgemäßigem Zustand) mit jeweiligem Bericht vom 26.07.2010, liegen vor.

## 10. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Roxheim-Otterbach

Die externe Ausgleichsmaßnahme (Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Otterberg, Flurstücke 1512/1 und 1515) befindet sich teilweise im 2 x 33,00 m = 66,00 m breiten Schutzstreifen der 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Pkt. Roxheim-Otterbach.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

Um den Mast 310 herum ist eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von jeglichen Bepflanzungen frei zu halten.

Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die Hinweise sind als Auflagen in den entsprechenden Vertrag zur Durchführung der in Rede stehenden externen Ausgleichsmaßnahme zu übernehmen.

## 11. 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 Gebäudeklassen 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 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten.

**12. Altablagerung Reg.-Nr. 335 07 035 – 0223**

Ein Teilbereich der externen Ausgleichsfläche Maßnahme 9 (Flurstück 1512/1) befindet sich auf der Altablagerung mit der Reg.-Nr. 335 07 035 – 0223.

Hierbei handelt es sich um folgende abgelagerten Abfallarten: Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll).

Die Erdarbeiten im Bereich der in Rede stehenden Altablagerung sind durch ein qualifiziertes Fachbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, in Kaiserslautern zur Fortschreibung des bodenschutzrechtlichen Katasters vorzulegen.



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

## **Teil E**

## **Begründung**

### Anlagen

- (1) Gestaltungsplan -
- (2) Schnitte A-A und B-B -
- (3) Faunistische Untersuchung -
- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -
- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -
- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -



<b>Teil E</b> <b>Begründung</b>
------------------------------------

### 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 27.05.2014 (GVBl. S. 72) 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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Stadtrat Otterberg in seiner Sitzung am 06.11.2014 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 „Wiesenstraße“ als Satzung beschlossen.

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

Otterberg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Dienstsiegel

\_\_\_\_\_  
Stadtbürgermeister



## 1. Verfahren

Auf in innerstädtischer Lage und Randlage gelegenen Grundstücken soll zentrumsnaher Wohnraum mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern per Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Wiesenstraße“ geschaffen werden.

### 1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt. Eine Faunistische Untersuchung liegt vor
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>

### 1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet (Grundstücksfläche Bereiche A und D): 6.648 m<sup>2</sup> x 0,6 (GRZ\*) = 3.989 m<sup>2</sup>

WA-Gebiet (Grundstücksfläche Bereiche B, C und E): 11.034 m<sup>2</sup> x 0,5 (GRZ\*) = 5.517 m<sup>2</sup>

Gesamt: 9.506 m<sup>2</sup>

\* inkl. GRZ-Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 9.506 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>.

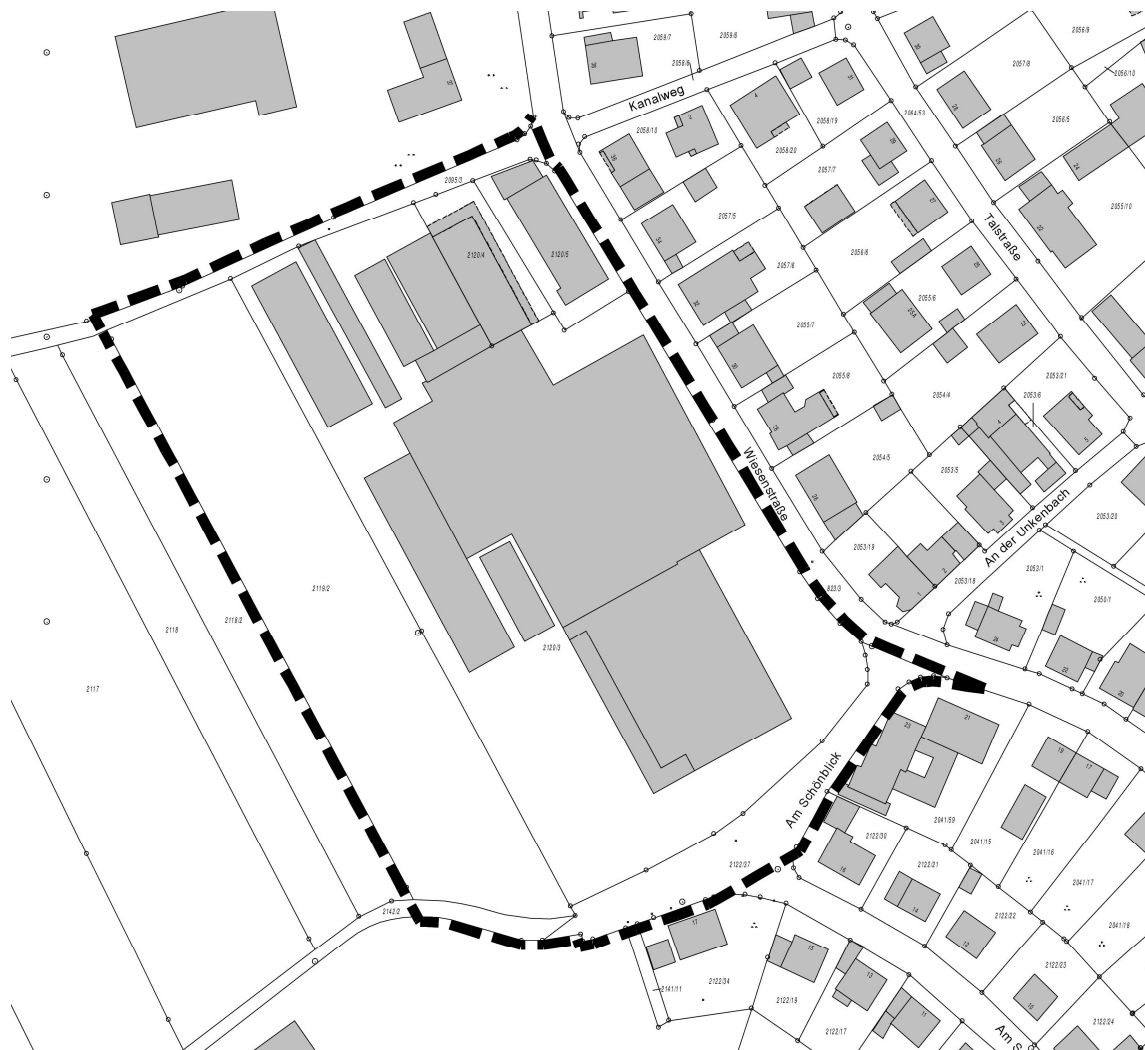
### 1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	15.05.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	28.08.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	28.08.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	06.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	28.08.2014
Offenlage (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	05.09.2014 bis einschließlich 06.10.2014
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	06.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

## 2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ hat eine Größe von ca. 2,2 ha. Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 2119/2, 2120/3, 2120/4 und 2120/5 sowie teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 2095/3, 2122/37 und 2142/2

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



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

### 3.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Das am westlichen Randbereich der Stadt Otterberg gelegene ca. 22.420 m<sup>2</sup> große Plangebiet wurde größtenteils als Gärtnerei-Gelände genutzt. Dieser Bereich liegt seit Längerem brach. Das daran südwestlich angrenzende Grundstück wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Plangebiet grenzt an die Bebauung der „Wiesenstraße“ und „Am Schönblick“ sowie an einen nördlich gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb (vor mehreren Jahren dauerhaft aufgegeben) mit relativ engem räumlichen Zusammenhang zum Stadtkern, den öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen. Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost (Gefälle zw. 5,5% und 12%). Der Tiefpunkt liegt bei 257,3 m ü NN. (Einmündungsbereich Wiesenstraße / Am Schönblick); der Hochpunkt bei 271,2 m ü NN. (nordwestlicher Plangebietsbereich).

### **3.2 Umgebungssituation**

Im Nordosten und Südosten grenzt Bebauung auf größeren Grundstücken an. Die Nutzung ist geprägt von Wohnen. Die angrenzenden Gebäude sind i.d.R. freistehende Einzelhäuser mit unterschiedlicher Zahl an Vollgeschossen (1 bis 3 Vollgeschoße mit teilw. ausgebautem Dachgeschoß). Darüber hinaus sind auch grenzständige Einzelhäuser, Doppelhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Umgebung anzutreffen. Ein Übergang zur freien Landschaft besteht im Westen.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation, Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Bebauungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Otterberg stellt das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dar. Diese ursprüngliche Planungsabsicht wird aufgegeben. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ ist derzeit in dem Bebauungsplan 1. Änderung „Eselswiesen-Lauertal“ als „Sonderfläche Gartenbetrieb“ ausgewiesen, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ entfällt. Die älteren Satzungen werden lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

### **3.4 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 9.506 m<sup>2</sup>) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Überplanung betrifft überwiegend bereits versiegelte Flächen; erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine faunistische Untersuchung (s. Anlage 3) sowie eine flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung (s. Anlage 4) wurden durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und für die extern zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 9) eine Vereinbarung zu treffen ist (Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

## **4. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis**

Die Stadt Otterberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) "Wiesenstraße" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des brachliegenden Standorts der ehemaligen Gärtnerei in der Wiesenstraße zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wiesenstraße“ soll die derzeit in der Umgebung vorhandene Gebietsstruktur fortgeführt und insbesondere zentrumsnaher Wohnraum mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Hierfür gibt es eine große Nachfrage. Des Weiteren soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe geschaffen werden.

## 5. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage 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 mittels Ortsbegehungen / Fotodokumentation (Bebauung, Nutzung, Freiraum, Topographie) durchgeführt und in einem zweiten Schritt analysiert. Anschließend wurden Rahmenbedingungen erarbeitet (dritter Schritt) und in einem vierten Schritt Ziele für die Planung formuliert (s. Anlage 5: „Rahmenbedingungen und Ziele“).

## 7. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse sowie den erstellten Rahmenbedingungen und Zielen auf. Der Gestaltungsplan veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1):

- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken (mit mittlerer Grundstücksgröße von ca. 530 m<sup>2</sup>)
- Neue Straßen (Planstraße A und B) zur Erschließung des Plangebietes mit Anschluss an „Wiesenstraße“ und „Am Schönblick“

### 7.1 Bebauung

Der Bebauungsplan trifft folgende einheitliche Festsetzungen für die Bebauung, die in allen Bereichen (Bereiche A, B, C, D und E) gleichermaßen gelten:

- mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA)
- mit zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbebetreibende, die ihre Berufe in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO)
- mit unzulässigen Nutzungen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- mit ausschließlich abweichender Bauweise, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind (siehe hierzu nachfolgende Ausführungen)
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung  $\geq 30^\circ$
- mit einheitlicher Länge der Hausform „Doppelhaus“ mit max. 9 m je Doppelhaushälfte

Mit den geringfügig untereinander abweichenden Festsetzungen für die Bereiche A bis E hinsichtlich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen, Anzahl der Vollgeschosse und Länge der Hausformen werden die planerischen Vorstellungen / Interessen der Stadt, der Bürger, der Eigentümer und Nutzer berücksichtigt:

- Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 für die Bereiche B, C, und E und max. 0,4 für die Bereiche A und D
- Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,7 für die Bereiche B, C, und E, max. 0,8 für den Bereich A und max. 1,2 für den Bereich D

- Wandhöhe (WH) von max. 6,50 m für die Bereiche B und E, max. 7 m für die Bereiche A und C und max. 10 m für den Bereich D
- Firsthöhe (FH) von max. 9,50 m für die Bereiche B und E, max. 10,50 m für den Bereich C und max. 11,25 m für die Bereiche A und D
- maximal zwei Vollgeschosse für die Bereiche A bis D, maximal drei Vollgeschosse für den Bereich E
- Länge der Hausform „Einzelhaus“ max. 15 m für die Bereiche B, C und E, max. 20 m für den Bereich A und max. 30 m für den Bereich D

## 7.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung und Grünordnung

Für den Bebauungsplan wurde eine „Faunistische Untersuchung“ erstellt. In Absprache mit der Kreisverwaltung Kaiserslautern erfolgte eine faunistische Kartierung für ausgewählte Untersuchungsbereiche. Untersucht wurden die Tiergruppen Eidechsen und Vögel. Das Gutachten enthält Aussagen zu potenziellen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese erstrecken sich sowohl auf die öffentlichen Flächen als auch auf die privaten Baugrundstücke. Diese Festsetzungen stehen auch in Übereinstimmung mit den in der „Faunistischen Untersuchung“ aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung einer anlagen- und baubedingten Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen insbesondere durch Gehölzrodungen. Für die Wiederherstellung von Gehölzstrukturen sind Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme 8 und 9) an den dafür vorgesehenen Standorten durchzuführen. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme 9 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen; hierfür ist eine Vereinbarung zu treffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche / Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen Niederschlagswasser (aus dem Plangebiet) und aus westlicher Richtung kommendes Außengebietswasser rückgehalten und im Anschluss gedrosselt der Mischwasserkanalisation im Verlauf der Wiesenstraße zugeführt werden.

Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, weiter ausgearbeitet und als Anlage 6 „Abwasserbeseitigungskonzept“ dem Satzungssexemplar beigelegt.

Die Privatgärten können nach Westen, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geneigten Dächer bei freigestellter Firstrichtung.

## 7.3 Erschließung, Infrastruktur

Eine 7 m breite Planstraße (A) mit Anbindung an „Wiesenstraße“ und „Am Schönblick“ sowie eine weitere 6 m breite Ringerschließung (Planstraße B), erschließen das geplante Wohngebiet. Eine Baugebietserweiterung in südwestlicher Richtung (Fl.-Nr. 2118 und 2118/2) kann ohne weitere Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen realisiert werden (Flächennutzungsplanänderung und weiteres Bebauungsplanverfahren vorausgesetzt). Die Erschließung erfolgt sodann über die Planstraße B. Die Erschließungsstraßen werden 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. Wandhöhe und max. zulässige Firsthöhe der Gebäude exakt bestimmt werden. Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen der Wiesenstraße liefern exakte Bezugspunkte für die max. Wandhöhe und max.



zulässige Firsthöhe der geplanten Gebäude im Bereich A. In den neuen Erschließungsstraßen können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg wurde in der Örtlichkeit vermessungstechnisch erfasst und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und dargestellt. Auch der südlich gelegene Wirtschaftsweg wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Dabei stellte man fest, dass der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg nicht dem katastermäßig erfassten Wirtschaftsweg entspricht, sondern beidseitig auf privaten Grundstücksflächen liegt. Zudem befindet sich der Sandfang inmitten der katastermäßigen Wirtschaftswegefläche. Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenfläche und Wirtschaftswegefläche) dient dem Bestandsschutz und der noch durchzuführenden Bodenordnung.

## **8. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Für alle Bereiche (Bereiche A, B, C, D und E) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was einerseits dem mit der Planung verbundenen Zielen entspricht und andererseits die Umgebungsnutzung berücksichtigt. Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO).

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Bereichen B, C und E bleiben sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 unter den Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Zwei Vollgeschosse sind max. zulässig (auch im Bereich A). Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.

In den Bereichen A und D wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund vorliegender Planung der Deutschen Reihenhaus AG (Bereich A) und der geplanten Unterbringung von Nutzungseinheiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, mit 0,4 festgesetzt. Für den Bereich A wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 und für den Bereich D mit 1,2 festgesetzt, womit die für diese Bereiche festgesetzte max. Zahl der Vollgeschosse (Bereich A: II und Bereich D: III) berücksichtigt wird.

### **8.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Geländehöhen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke**

Die geplanten Erschließungsstraßen sind im Verlauf festgelegt. Die Höhenlage wird nach Rückbau des Gebäudebestands innerhalb des Plangebietes und Geländemodellage festgelegt und wird dann die bestehende topographische Situation berücksichtigen. Die im Plan eingetragene Höhenlage der Wiesenstraße bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude in dem Bereich A. Für die Höhenfestlegung der Gebäude in den Bereichen B, C, D und E ist die Höhenlage der Straßenachse Planstraße A bzw. B maßgebend.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände möglich. Die max. Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der planerischen Vorstellungen / Interessen der Stadt, der Bürger, der Eigentümer

und Nutzer festgesetzt, wobei die Firsthöhe max. 11,25 m (Bereiche A und D) und die Wandhöhe max. 10 m (Bereich D) betragen darf. Mit einer max. Wandhöhe von 10 m im Bereich D werden max. drei Vollgeschosse ermöglicht, ansonsten max. zwei Vollgeschosse. Da der untere Bezugspunkt der Gebäude in allen Bereichen A, B, C, D und E an die Höhenlage der Straßenachse der Planstraßen A, B bzw. am Höhenverlauf der Wiesenstraße gekoppelt ist, folgt im jeweiligen Bereich - bei gleichen absoluten Gebäudehöhen - deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße.

Zur Herstellung der Straßenkörper sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Sie liegen vornehmlich auf den Wohnbaugrundstücken aber auch auf einem Teilbereich der öffentlichen Grünfläche. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Weiterhin sind im Plan eingetragen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngebiete. In den Textfestsetzungen (Teil B, Ziffer 10) werden zur Steuerung der Höhenentwicklung u. a. Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis getroffen. Die Böschungshöhe/ Mauerhöhe darf max. 1,50 m über dem ursprünglichen Gelände liegen (Geländeterrassierungen mit einem Höhenunterschied > 1,50 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind mit einer min. 1 m breiten Berme zulässig). Weiterhin werden Höhenvorgaben für straßenseitige Geländeterrassierungen getroffen. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Gartenterrassen, Freisitze u. ä. in die Topografie. Die Systemschnitte A-A und B-B (s. Anlage 2: „Schnitte A-A und B-B“) zeigen Straßenquerschnitt als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Die Gebäude sind mit max. Firsthöhe und max. Wandhöhe eingezeichnet. Die blaue Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt beispielhaft die Oberkante des modellierten Geländes.

#### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zulässig ist in allen Bereichen (Bereiche A, B, C, D und E) ausschließlich abweichende Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind und unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) die Länge der Hausform „Einzelhaus“ im Bereich A max. 20 m, in den Bereichen B, C und E max. 15 m und im Bereich D max. 30 m und die Länge einer Doppelhaushälfte in den Bereichen A bis E max. 9 m betragen darf. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Baugrenzen entlang der Planstraße A und B verlaufen in den Bereichen B, C, D und E einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Im Bereich A hält die Baugrenze einen Abstand von 2 m zur Planstraße A und „Am Schönblick“ ein. Die Baugrenze wird von der „Wiesenstraße“ 7 m abgerückt und berücksichtigt die von der Deutschen Reihenhaus AG vorgelegte Planung. Bei einer Bebauung bis an die seitlichen Baugrenzen liegen die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Die Baufenster haben i.d.R. eine Tiefe von 15 m.

Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

#### **8.5 Höchstzahl für Wohnungen**

Die Festsetzungen der Höchstzahl der Wohnungen, die in den Bereichen A und D je Einzelhaus auf max. vier und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung und in den Bereichen B, C und E je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt ist, korrespondieren zum einen mit der Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und zum anderen mit den Planungsabsichten der Stadt, der Eigentümer und der Nutzer.

## 8.6 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Zwerchgiebel

Für Dachformen (geneigte Dächer und innenliegende flachgeneigte Dächer) und Dachneigungen (11° bis 45° und 1° bis 5°) gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$ , damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

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

In allen Bereichen (Bereiche A, B, C, D und E) sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,50 m einzuhalten ist. Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig (damit können Garagen und Carports im seitlichen Bauwich nicht errichtet werden). Stellplätze und Zufahrten sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit den o.g. Festsetzungen sollen die an die Verkehrsfläche anschließenden privaten Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden. Diese Festsetzungen werden wegen orts- und straßenbildgestalterischen Anforderungen getroffen.

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, je Wohnung im Mehrfamilienhaus sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Terrassen, die nach der LBauO genehmigungsfreien Gartengerätehäuser, Mülltonnenstandplätze und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Darüber hinaus sind im Bereich A Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 6,5 qm je Hauseinheit ohne Abstandsflächen bzw. mit einem verringerten Grenzabstand zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Da der Bauträger (Deutsche Reihenhäuser AG) keine Realteilung vornimmt, sondern die Wohnanlage nach dem Wohneigentumsgesetz geteilt werden soll, würde die Errichtung von mehreren Gartenhäusern an der Grundstücksgrenze die in § 8 Abs. 9 LBauO definierte maximale zulässige Grenzbebauung für sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume von 12 m an einer Grundstücksgrenze überschreiten und somit eine Abstandspflicht auslösen. Im Falle realgeteilter Einzelgrundstücke wären diese Nebenanlagen hingegen zulässig, da sich die rheinland-pfälzische Bauordnung auf das jeweilige Grundstück bezieht. Um die Errichtung der Gartenhäuser je Hauseinheit dennoch zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass diese Nebengebäude auch ohne Abstandsflächen bzw. mit verringertem Grenzabstand zulässig sind und - wie bei Einzeleigentum üblich - an die Grenze gebaut werden können.

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

Im nordwestlichen Plangebietsbereich wird eine ca. 285 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit einer Fläche für die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser teilweise überlagert. Diese Festsetzungen dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Naturschutz (Schutz und Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände) und der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Um eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sicherzustellen, sind diese zu begrünen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum, StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Diese Maßnahmen dienen der Durchgrünung, Gliederung und Einbindung der baulich genutzten Flächen.

Weiterhin sind die straßen- und wirtschaftswegbegleitenden vorhandenen Gehölzstrukturen auf den öffentlichen Grundstücksflächen zwischen der vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Am Schönblick“ / Wirtschaftsweg und den Bereichen E und D vollständig zu erhalten. Diese Maßnahme dient dem Schutz und Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.

Ergänzt werden diese Festsetzungen zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge, Gartenwege und Terrassen im Bereich der Grundstücke.

Unter artenschutzfachlichen Aspekten wird eine Wiederherstellung von Gehölzstrukturen entlang der Grenze des geplanten Wohngebietes zur offenen Landschaft als notwendig erachtet, um Vernetzungsstrukturen und Lebensräume wieder zu etablieren. Es ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzunehmen, so dass eine Gehölzfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> anzupflanzen ist (s. Anlage 3 „Faunistische Untersuchung“, Seite 8).

Aufgrund von Flächenverfügbarkeiten im unmittelbaren Plangebietsbereich kann die Ausgleichsmaßnahme nicht in Gänze durchgeführt werden. Hierfür werden zwei externe Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet (s. Teil B, Ziffer 11.8 und 11.9, Maßnahme 8 und 9). Die Maßnahmen dienen der Kompensation von Gehölzverlusten, der Sicherstellung von Vernetzungsstrukturen vorhandener Gehölzflächen und Etablierung von Lebensräumen für die Tierwelt.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

### 8.8.2 Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

#### Abwasserbeseitigung

Folgende Festlegungen zur Abwasserbeseitigung wurden mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle WAB) vorab getroffen (siehe auch Anlage 6: „Abwasserbeseitigungskonzept“):

- Für die Abwasserbeseitigung wird ein Trennsystem konzipiert, sodass die Möglichkeit besteht, dass das Regenwasser per neu zu verlegender Leitung dem nordöstlich gelegenen Vorfluter zugeführt werden kann.

- Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei entsprechenden Ereignissen von den Hangflächen südwestlich des Plangebietes ein Oberflächenabfluss auftreten kann. Daher wird das Außengebietswasser in einer Mulde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 2118 gesammelt und kann dort über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser per Rohrleitung zugeführt und in unterirdischen Tanks rückgehalten.
- Nach der Rückhaltemaßnahme wird das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der „Wiesenstraße“ zugeleitet.
- Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser sollte zur temporären Rückhaltung gebracht und zur Wiederverwertung genutzt werden. Dies kann mittels Zisternen, Mulden und Teichanlagen (Geländemodellierung) oder ähnlichen Anlagen (auch in deren Kombination) erfolgen. Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung verwendet werden.
- Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der „Wiesenstraße“ zugeführt.

#### Ausgleich der Wasserführung

Für den Bebauungsplan liegt eine flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung mit folgendem Ergebnis vor (s. Anlage 4):

Versiegelte Fläche Bestand:	ca. 12.735 m <sup>2</sup> $\cong$ 56,8 % der Plangebietsfläche
Versiegelte Fläche Planung:	ca. 10.624 m <sup>2</sup> $\cong$ 47,4 % der Plangebietsfläche
Entsiegelungspotenzial :	ca. 2.111 m <sup>2</sup>

Aufgrund der geplanten Neubaumaßnahme entsteht keine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61 und 62 LWG ist nicht erforderlich.

### 8.8.3 Faunistische Untersuchung

Für den Bebauungsplan liegt eine Faunistische Untersuchung vor, in der die potenziellen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben wie folgt beschrieben werden (s. Anlage 3: „Faunistische Untersuchung“, Ziffer 5 „Potenzielle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben“):

*Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes sind folgende Beeinträchtigungen der Tierwelt insbesondere der Vögel (Rote Liste Arten bzw. streng geschützte Vogelarten sind nicht zu verzeichnen. Alle europäischen Vogelarten sind jedoch gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützte Arten einzustufen. Der Status 'Brutvogel' kann für das Plangebiet nur vermutet werden, da zum Kartierzeitpunkt das Brutgeschäft weitestgehend abgeschlossen war.) zu erwarten:*

#### Lebensraumverlust

*Innerhalb des geplanten Baugebietes entsteht zwar durch die Nutzungsänderung eine umfangreichere Entsiegelung, welche schwerpunktmäßig zur Herstellung von Gartenflächen genutzt werden wird. Eine Wiederherstellung von einem flächigen Gehölzbestand ist hier jedoch nicht umsetzbar, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen zur Wiederherstellung von Gehölzbestand erforderlich werden.*

### Störung von Brutvögeln während der Brutzeit im Rahmen der Rodungen und der Bauarbeiten

*Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme ist somit nicht von signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten auszugehen.*

*Aufgrund nicht vorhandener Eidechsen-Habitate sind hier keine weiteren Betrachtungen erforderlich.*

Die Faunistische Untersuchung schlägt landespflegerische Maßnahmen vor, die der Vermeidung / dem Ausgleich der genannten potenziellen Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben dienen (s. Ziffer 6 „Erforderliche landespflegerische Maßnahmen“).

### Vermeidungsmaßnahme

*Zur Vermeidung einer anlagen- und baubedingten Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen insbesondere durch Gehölzrodungen kann durch eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung entgegengewirkt werden. Somit ist die erforderliche Beseitigung von Gehölzen nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.*

### Externe Ausgleichsmaßnahme

*Unter artenschutzfachlichen Aspekten wird eine Wiederherstellung von Gehölzstrukturen entlang der Grenze des geplanten Wohngebietes zur offenen Landschaft als notwendig erachtet, um Vernetzungsstrukturen und Lebensräume wieder zu etablieren. Es ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzunehmen, so dass eine Gehölzfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> anzupflanzen ist. Hierbei wären Flächen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebietes vorzuziehen, da die artenschutzrechtlich notwendige Entwicklung von Gehölzstrukturen auch gleichzeitig zu einer Eingrünung und Abrundung des Baugebietes beitragen könnte.*

Die aufgeführte Vermeidungsmaßnahme enthält der Bebauungsplan (s. Ziffer 11.7 „Maßnahme 7“). Eine Anpflanzung einer min. 800 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebietes als externe Ausgleichsmaßnahme ist in dieser Form nicht zu realisieren. Hierfür werden zwei externe Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet (s. Teil B, Ziffer 11.8 und 11.9, Maßnahme 8 und 9). Die Maßnahmen dienen der Kompensation von Gehölzverlusten, der Sicherstellung von Vernetzungsstrukturen vorhandener Gehölzflächen und Etablierung von Lebensräumen für die Tierwelt.

## **8.9 Bodenschutz**

Während und nach dem vollständigen Rückbau des vorhandenen Gebäudebestands innerhalb des Plangebietes sind Begutachtungen hinsichtl. Boden, Bodenluft und Grundwasser durchzuführen.

Die im Plangebiet gelagerten Heizöltanks wurden ordnungsgemäß stillgelegt.

Ein Teilbereich der externen Ausgleichsfläche Maßnahme 9 (Flurstück 1512/1) befindet sich auf der Altablagerung mit der Reg.-Nr. 335 07 035 – 0223. Hierbei handelt es sich um folgende abgelagerten Abfallarten: Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll). Die hierzu aufgenommenen Hinweise in Teil D (s. Ziffer 12) sind zu beachten.

## 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem neuen Wohngebiet wird auf größtenteils brachliegendem Gärtnerengelände in städtischer Randlage vornehmlich in aufgelockerter Bebauung insbesondere Wohnraum geschaffen, für den in der 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. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Entsiegelung in Höhe von rd. 2.100 m<sup>2</sup>. 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 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 Wiesenstraße verlaufenden Leitungen angeschlossen werden. Das Außengebietswasser wird in einer Mulde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 2118 gesammelt und kann dort über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser wird der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser per Rohrleitung zugeführt und in unterirdischen Tanks rückgehalten. Nach der Rückhaltemaßnahme erfolgt eine gedrosselte Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in Richtung vorhandener Mischwasserkanalisation im Verlauf der Wiesenstraße. Für die Bewirtschaftung des auf privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers werden Empfehlungen ausgesprochen, die auf eine Verwertung abzielen.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

## 10. Planverwirklichung - Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Da das Gelände bisher vornehmlich als Areal der ehemaligen Gärtnerei und landwirtschaftlich genutzt wurde, sind Erschließung, technische Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgung erstmals herzustellen und eine Bodenordnung ist durchzuführen.

Weiterhin wurde gem. der Faunistischen Untersuchung eine Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, der Folge zu leisten ist.

Unter artenschutzfachlichen Aspekten wird eine Wiederherstellung von Gehölzstrukturen entlang der Grenze des geplanten Wohngebietes zur offenen Landschaft als notwendig erachtet, um Vernetzungsstrukturen und Lebensräume wieder zu etablieren. Es ist ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzunehmen, so dass eine Gehölzfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> anzupflanzen ist.

Die Wiederherstellung der Gehölzstrukturen wird auf extern zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführt. Hierfür stehen zwei Flächen zur Verfügung:

- a) Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2118 (s. Planteil und Teil B, Ziffer 11.8 „Maßnahme 8“)
- b) Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1512/1 und 1515, Gewanne Frohnberg (s. Planteil und Teil B, Ziffer 11.9 „Maßnahme 9“)

Im Anschluss (südwestlich) des Plangebietes erfolgt auf der in a) genannten Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2118 die vorgesehene Aufnahme des Außengebietswassers. Die hierfür erforderliche Mulde wird mit der Anlage eines Gehölzstreifens kombiniert werden. Somit kann der erforderliche Ausgleich teilweise ortsnah erfolgen.

Bei der in b) genannten Fläche handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Grünabfallsammelplatzes in Otterberg. Eine zurzeit bestehende Einzäunung beinhaltet eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>, die mit 10 Obstbäumen bepflanzt ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde, Kaiserslautern, wurde bereits eine Geeignetheit der Fläche bestätigt. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Otterberg und könnte auch noch für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der angedachten Erweiterung des Baugebietes um die benötigten 500 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (wie z.B. Anpflanzungen entlang des vorhandenen Gehölzrandes) sind unter Berücksichtigung und Anrechnung der Maßnahme 8 (s. Planteil und Teil B, Ziffer 11.8 „Maßnahme 8“) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen; hierfür ist eine Vereinbarung zu treffen.

## 11. Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan „Wiesenstraße“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 17.680 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 9.995 m <sup>2</sup>
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 7.685 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 4.105 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswegefläche:	ca. 350 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	<u>ca. 285 m<sup>2</sup></u>
Fläche Geltungsbereich:	22.420 m <sup>2</sup>

## 12. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Nachnutzung des brachliegenden Standorts der ehemaligen Gärtnerei in der Wiesenstraße werden genutzt.
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen.
- Möglichkeit zur Fortführung der derzeit in der Umgebung vorhandenen Gebietsstruktur (Wohnnutzung); Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt.
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet.
- Die Ergebnisse der Faunistischen Untersuchung, LF-Plan (Rodenbach), Stand August 2014, werden beachtet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen insbesondere dem Schutz von Vögeln und Reptilien.
- Für den Verlust von Lebensraum (Avifauna) ist eine externe Ausgleichsmaßnahme zu ergreifen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt.
- Die im Rahmen der Beteiligung 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.

Im Rahmen der Planung haben sich die Beteiligten intensiv damit auseinandergesetzt, wie das Areal der brachliegenden Gärtnerei in der Wiesenstraße i.S. einer Nachnutzung umstrukturiert und Wohnraum geschaffen werden kann und gleichzeitig städtebauliche Missstände beseitigt werden können.

Mit der örtlichen Situation, der vorhandenen Bebauung und Nutzung, der geplanten Bebauung, ihrer Höhenlage und dem Verlauf der Erschließungsstraßen und deren Anbindung an Wiesenstraße und Am Schönblick, den Umweltbelangen und der künftigen Entwässerung wurde sich intensiv auseinandergesetzt. Eine Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan wurde erstellt; ebenso wurde die Höhenlage des Geländes und der Gebäude detailliert betrachtet.

Da die Planerstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgte, wurde auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, da voraussichtliche Belange des Umweltschutzes und erhebliche Umweltauswirkungen nicht erwartet werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gingen 26 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

In der Sitzung des Stadtrates am 06.11.2014 waren die Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen sowie Beschlussvorschläge Gegenstand einer eingehenden Erörterung. Der Stadtrat hat zu den einzelnen Stellungnahmen Punkt für Punkt die Prüfung und Bewertung vorgenommen und die jeweiligen Beschlüsse gefasst.

### 14. Abwägungsergebnis

Die in der Stadtratssitzung am 06.11.2014 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis dar und wurden in das Satzungsexemplar eingearbeitet.

Dabei handelt es sich um Klarstellungen und Ergänzungen im Planteil A mit den extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme 8 und 9) und im Textteil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ mit neuer Ziffer 11.6 (Maßnahme 6), womit die Rückhaltung des auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser verbindlich geregelt wird, Ziffer 11.7 (Maßnahme 7) hinsichtlich Überprüfung der zu rodenden Gehölze durch Fachgutachter auf Baumhöhlen und deren evtl. Besiedlung mit Fledermäusen oder höhlenbrütender Vögel und mit neuen Ziffern 11.8 und 11.9 (Maßnahme 8 und 9), wodurch die extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Plangebietes auf Teilfläche der Fl.-Nr. 2118 und auf dem ehemaligen Grünabfallsammelplatz der Stadt Otterberg (Teilfläche Fl.-Nr. 1512/1 und Fl.-Nr. 1515) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Die Ergänzungen der „Empfehlungen und Hinweise“ (Teil D) und der Begründung (Teil E) folgen Anregungen von Bürgerinnen und Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dabei geht es um weitere Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz hinsichtl. nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine), die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anpassung aufgrund Aufnahme in Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“), Einhaltung der Bestimmungen des Versorgungsunternehmens Amprion GmbH hinsichtl. der 220-/380-kV-

Höchstspannungsfreileitung Pkt. Roxheim-Otterbach im Bereich der extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 9), die Einhaltung einschlägiger Regelwerke (Brandschutz) und weitere Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) hinsichtl. Altablagerung Reg.-Nr. 335 07 035 – 0223 im Bereich der extern zugeordneten Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 9).

Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde im Zuge der weiteren B-Planbearbeitung in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, weiter ausgearbeitet und als Anlage 6 „Abwasserbeseitigungskonzept“ dem Satzungsexemplar beigelegt.

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

## Anlagen

### (1) Gestaltungsplan

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -







# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- (1) Gestaltungsplan -

## **(2) Schnitte A-A und B-B**

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -





# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

## **(3) Faunistische Untersuchung**

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

## **(4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung**

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele –

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -



## Bestandsflächen (Flächenversiegelung) Plangebiet „Wiesenstraße“



Gesamtfläche	: ca. 22.420 m <sup>2</sup>
Bebauung	: ca. 8.633 m <sup>2</sup>
Asphalt	: ca. 1.616 m <sup>2</sup>
Pflaster	: ca. 546 m <sup>2</sup>
Gemischt versiegelte Fläche	: ca. 1.940 m <sup>2</sup>
Schotterrasen	: ca. 2.542 m <sup>2</sup>
Grünfläche	: ca. 1.464 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftsfläche	: ca. 5.679 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche Bestand	: ca. 12.735 m <sup>2</sup> $\cong$ 56,8 % der Plangebietsfläche
Versiegelte Fläche Planung:	
WA-Gebiet (Grundstücksfläche Bereiche A und D):	6.648 m <sup>2</sup> x 0,4 (GRZ) = 2.659 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet (Grundstücksfläche Bereiche B, C und E):	11.034 m <sup>2</sup> x 0,35 (GRZ) = 3.862 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	= 4.103 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche Planung Gesamt :	10.624 m <sup>2</sup> $\cong$ 47,4 % der Plangebietsfl.
Entsiegelungspotenzial	: ca. 2.111 m <sup>2</sup>



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

## **(5) Rahmenbedingungen und Ziele**

- (6) Abwasserbeseitigungskonzept -





# **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“**

## **in der Stadt Otterberg**

### Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wiesenstraße“ -

### Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

### Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

### Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

### Teil E

- Begründung -

## **Anlagen**

- (1) Gestaltungsplan -

- (2) Schnitte A-A und B-B -

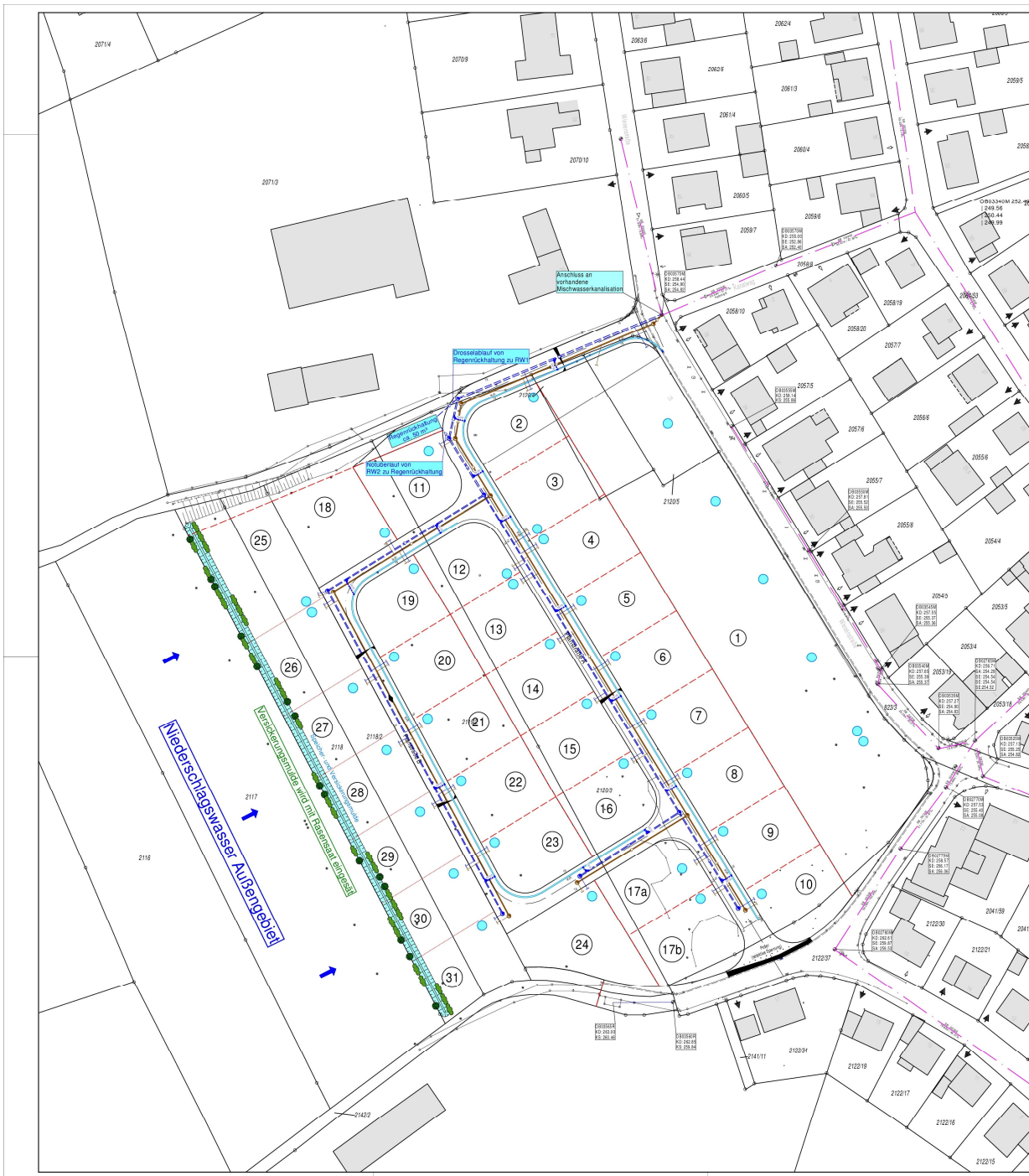
- (3) Faunistische Untersuchung -

- (4) Flächenbilanzierende Gegenüberstellung der Flächenversiegelung Bestand und Planung -

- (5) Rahmenbedingungen und Ziele -

## **(6) Abwasserbeseitigungskonzept**





**Zeichenerklärung Planung:**

- Einschnittsboschung
- Blauweiss
- Fahrbahn Planstraße A und B (Asphalt)
- Pflasterterrasse
- Mischweckstreifen (Pflaster)
- Dammböschung
- Angleichungen an Bestand
- Aufbrüche für Anschluss an best. Versorgungsleitungen
- neue Grenzen
- Muldenrinne
- Stationierung
- Stationierung Querschnitte
- Neigungsbruchpunkt mit Angabe von Gefälle (i) und Steigung (+) in Prozent. Angabe der Größe (Steigung): i Strecke und Höhenmassstab
- geplanter Standort Straßenlaterne
- Regelquerschnitt A-A
- Hochpunkt
- Tiefpunkt
- 2.5 % Fahrbahnquerneigung
- Muldenrinne mit gepl. Straßenablauf und Anschlussleitung DN 150
- Speicher- und Versickerungsmulde
- Anpflanzung von Hecken und Stäuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Retentionsysteme Speichervolumen 5 m³
- gepl. Regenwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung
- gepl. Schmutzwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung

**Zeichenerklärung Bestand:**

- Versorgung Gas
- Versorgung Strom
- Versorgung Trinkwasser
- MW-Kanalisation
- Hecke
- Zaun
- Stützmauer
- Mauer
- vorhandenes Gebäude
- Treppe (mit Steigrichtung)
- Böschung
- Baum
- Strauch
- Stahlgittermast
- Laterne
- Leitplanke
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Streckenschieber/HA-Schieber
- Unterflurhydrant
- Kanalschkel
- Straßenablauf
- Holzmast
- Stahlbetonmast
- Höhenlinie mit Zahn
- unfestestiger Weg
- Geländepunkt mit Höhe
- Kabelkasten bzw. Kabelschacht
- Schacht eckig
- Straßenrand
- Muldenrinne

**VBG Otterbach/Otterberg**  
**Stadt Otterberg**



Projekt: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 "Wiesenstraße" in der Stadt Otterberg

Datum	Name	Art der Änderung

**Abwasserbeseitigungskonzept**

Einleitungsfläche:  Planungsgemeinschaft MWV - Regenwasser UG D 11 5 4 1 4 8 5 4 5 06877 Otterbach-Otterberg Telefon 05371 / 613688-4	A.Nr. 14-709 Gemarkung: Otterberg Flur: Maßstab: 1:500 Planm.: 7004 St. Maßstab 1:4 - 1:1000 1:4 ge. Oktober 2014 - K. März ge. September 2014 - R. März
---	---

Zur Ausführung freigegeben:	Aufgezeichnet: Planungsgemeinschaft
den: _____	Reform: Otterbach, den 29.10.2014
Genehmigungsvormerk: Zur Ausführung freigegeben:	Genehmigungsvormerk: Zur Ausführung freigegeben:
den: _____	den: _____