

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | | 20.10.1993 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | | 20.01.1994 |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | vom
bis | 29.06.1998
10.07.1998 |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB | vom
bis | 17.06.1998
24.07.1998 |
| 5. Beschlussfassung über Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB | | 22.12.1999 |
| 6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | 13.05.1998 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | 20.01.2000 |
| 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | 14.01.2000 |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 28.01.2000
29.02.2000 |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | 29.03.2000 |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | 09.05.2000 |
| 12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB | | 29.03.2000 |

13. Ausfertigung.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Esthal, den 08.05.2000



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom

11.05.2000

Esthal, den 11.05.2000



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN TANNENSTRASSE / JÄGERWEG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN: ARCHITEKT DIPL.-ING. BDA J. BECKER
MANDELRING 35
67433 NEUSTADT / WSTR.

GRÜNORDNUNGSPLAN: LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA DIPL.-ING. B. EVERS
KANALSTRASSE 51
67655 KAISERSLAUTERN

GEMEINDE ESTHAL



im Dezember 1999

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGE	3
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	3
I FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT	4
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB, §§ 1-15 BAUNVO)	4
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BAUGB, §§ 16 - 21A BAUNVO)	4
3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	4
4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 UND 11 BAUGB, §§ 12 UND 14 BAUNVO)	5
II FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT	10
1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	10
2 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 UND 2 LBAUO)	10
2.1 DACHFORM, -NEIGUNG UND -GESTALTUNG	10
2.2 FASSADENGESTALTUNG	11
2.3 DOPPELHAUSGESTALTUNG	11
3 VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 88 ABS. 1 NR. 3 LBAUO)	11
III EMPFEHLUNGEN	11

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2253) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 1.1.1999 gültigen Fassung werden in den Bebauungsplan eingebracht.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Teil A: Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen
2. Teil B: Textliche Festsetzungen
 - nach Planungsrecht
 - nach Bauordnungsrecht
3. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I FESTSETZUNGEN NACH PLANUNGSRECHT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gliederung (§ 1, Abs. 2 und 3 BauNVO) Das Gebiet ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) (§§ 17, 19 und 20 BauNVO) Die Werte des § 17 BauNVO werden als Höchstwerte festgesetzt, wobei die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der LBauO zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen können. Bei Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Stellplätze und Garagen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 Bau NVO unberücksichtigt.

2.2 Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und darf entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zwei Geschoße nicht überschreiten.

3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser können zugelassen werden, vorausgesetzt, sie werden in einem Bauabschnitt als Einheit erstellt. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist unzulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) die überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Vordächer, Erker etc. dürfen die Baugrenze bis zu 0,5 m überschreiten.

**3.3 Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäude sind entsprechend Angabe in der Planzeichnung anzuordnen.
Die durch Pfeileintrag angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Für untergeordnete Baukörper oder Bauteile sind abweichende Firstrichtungen möglich.

**4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

4.1 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu 25m² zulässig.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllboxen, Pergolen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25 BauGB)**

5.1 Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

5.1.1 Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen auf Privatgrundstücken Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrspurbreite geschlossen befestigt werden. Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen zu befestigen.

5.1.2 Wege

Fußwege / Wirtschaftswege sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

5.1.3 Versickerung / Wasserrückhaltung / Verkehrsflächen

Anfallendes Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Versickerungsflächen ist über einen Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage am Nordrand des Bauungsplangebietes zuzuführen.

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Plan dargestellte Fläche **I** unterliegt dem Schutzstatus des § 24 Absatz 2 Nr. 9 des Landespflegegesetzes. Als Entwicklungsziel wird deren Erhalt festgesetzt. Zusätzlich ist die Fläche mit Obstbäumen zu bepflanzen.

Die im Plan dargestellte Fläche **II** dient dem landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

Zur Vermeidung von Bodenerosionen und zur natürlichen Verdunstung des zugeleiteten Niederschlagswassers sind die Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen.

5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige heimische Begrünungen

Auf der Fläche **I** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 5 hochstämmige Obstbäume aus der Gehölzartenliste anzupflanzen. Weitere Anpflanzungen sind unzulässig.

Auf der Fläche **II** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wasserwirtschaftliche / landespflegerische Ausgleichsfläche) sind flächig ausschließlich Arten aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf den Privatgrundstücken hochstämmige Obstgehölze aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Die Anpflanzung darf nicht als Reihe erfolgen, sie ist in der Tiefe gestaffelt anzuordnen.

Weitere Ziergehölze dürfen in diesem Bereich nicht angepflanzt werden.

Desweiteren sind geschlossene Anpflanzungen wie z. B. Hecken unzulässig.

Entlang der Klosterstraße sind auf den privaten Grundstücken die ausgewiesene Stückzahl von Bäumen als hochstämmige Obstbäume aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Zur Begrünung des Straßenraumes werden hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung aus der Gehölzartenliste festgesetzt.

Die Baumscheiben sind mindestens in einer Größe von 4,00 m² offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Ausbauplanung endgültig zu bestimmen. Die dargestellte Stückzahl ist für die Anpflanzung verbindlich.

Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum nur eine Baumart anzupflanzen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden von Garagen über 5m² sind flächig mit Selbstklimmern oder punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.4 Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

5.4.1 Gehölzartenliste

Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuchtsform als Hochstamm zur Anpflanzung im öffentlichen Straßenraum

Für die Anpflanzung wird folgende Baumart festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Carpinus betulus	Hainbuche

Bäume und Sträucher auf der wasserwirtschaftlichen/ landepflegerischen Entwicklungsfläche II

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der Liste in Mischung zu verwenden sind.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix x	Strauchweiden
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Niederes Verkehrsgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden folgende Arten zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Euonymus x	Kriechspindelarten
Hedera helix	Efeu
Lonicera acuminata	Bodendeckendes Geißblatt
Lonicera xylosteum	
"Clarey's Dwarf"	Niedere Heckenkirsche
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa x hybr.	Niedere bodendeckende Rosen
Symphoricarpos chen. "Hancock"	Korallenbeere
Vinca minor	Immergrün

Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis x	Nicht züchterischbeeinflusste Waldrebenarten
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera x	Schlingende Geißblattarten
Polygonum aubertii	Kletterknöterich
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
Rosa x	Kletterrosenarten
Vitis hybr.	Weintraube

Obstgehölze / Nüsse

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Malus hybr.	Apfelsorten Kaiser Wilhelm Siebenschläfer Roter Boskoop Winterrambour Rheinischer Bohnapfel Sonstige Wildäpfel
Pyrus x	Birnensorten Gellert's Butterbirne Conference Köstliche von Charneau
Juglans regia	Alexander Lucas Walnuß

5.4.2 Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zu Grunde zu legen sind:

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Obstbäume sind als Hochstämme anzupflanzen.

Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanzpflanzungen sind die Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

5.5 Erhalt von Bäumen und sonstigen schützenswerten Landschaftsteilen

Erhalt von Streuobst

Die im Plangebiet befindlichen Streuobstbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Sie dürfen nur entfernt werden, wenn eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke als Bauland nicht möglich ist. In diesem Falle ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.

Bei Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist hier insbesondere die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu beachten und anzuwenden.

5.6 Zuordnungsfestsetzungen

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Ersatzmaßnahme den öffentlichen Flächen zugeordnet.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den privaten Baugrundstücken nach dem Verursacherprinzip, je nach Größenordnung der Versiegelung, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Nicht ausgeglichene Eingriffe der öffentlichen Erschließung, die nicht auf öffentlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet ausgleichbar sind, sind ebenfalls der Sammelersatzmaßnahme zuzuordnen.

II FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNGSRECHT

1 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften gelten für Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen baulicher Anlagen, Kfz-Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen. Neben den baugenehmigungsbedürftigen Massnahmen nach § 61 LBauO sind die Vorschriften auch auf alle genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO anzuwenden.

2 VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 88 ABS. 1 NR. 1 UND 2 LBauO)

2.1 Dachform, -Neigung und -Gestaltung

Allgemein zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40°-50°

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bis max. 35m² Grundfläche sind auch 0°- 20° geneigte Dächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in naturroten Tonziegeln oder Dachsteinen in Rottönen zu wählen.

Dachgaupen dürfen in ihrer Summe nicht größer als 1/3 der zugehörigen Dachbreite sein. Der Abstand zur Giebelwandaußenseite muß mindestens 1,0m betragen.

Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nicht zugelassen.

Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen maximal 35cm betragen.

Die Kniestockhöhe (Maß zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Dachhaut in Ebene der Wandaußenseite) darf bei eingeschößigen Gebäuden 1,0m und bei mehrgeschoßigen 0,5m nicht überschreiten.

Die Bezugshöhe ist die gemittelte fertige Höhe der tiefsten (über NN) an das Grundstück anstoßenden Erschließungsstraße.

Die Traufhöhe darf bei eingeschößiger Bauweise 4,30m, die dazugehörige Firsthöhe 10,00m nicht überschreiten. Bei zweigeschoßiger Bauweise darf die Traufhöhe 6,80m und die Firsthöhe 10,50m nicht überschreiten. Als Traufhöhen gelten die Schnittlinien zwischen Oberkante Dachhaut und Ebene der Wandaußenseite. Im WA I gilt die Traufhöhe 4,80m über der Bezugshöhe der Erschließungsstraße.

2.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadenflächen werden Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Naturholzbekleidungen empfohlen. Die Wandflächen sollen hell oder in Pastelltönen gehalten werden. Plattenbekleidungen aus keramischen Fliesen oder Faserzementprodukten sowie künstlichen Materialnachbildungen und grelle Farbgebung sind unzulässig. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden, wenn die Einfügung in das Baugebiet gemäß § 5, Abs. 2 LBauO gewährleistet bleibt.

Fensterformate sind nach Möglichkeit hochformatig zu wählen.

2.3 Doppelhausgestaltung

Dächer und Fassaden von Doppelhaushälften sind in Formgebung, Detailausbildung, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

3 VORSCHRIFTEN ÜBER NEBENANLAGEN UND DIE GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 88 ABS. 1 NR. 3 LBauO)

3.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Anteil von befestigten Terrassen, Höfen, Zufahrten und Wegen etc. darf nicht mehr als 50% der überbaubaren Grundstücksfläche betragen.

Die Höhe von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen darf höchstens 1,25m betragen. Werden diese als Einfriedungsmauer erstellt, ist deren Höhe auf 0,60m begrenzt.

3.2 Unterhaltung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

3.3 Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil der Erschließung. Im Übrigen sind die Fristen für die Durchführung der Begrünungsarbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

III EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen flach geneigte Dächer von Garagen zu begrünen.

BEBAUUNGSPLAN TANNENSTRASSE / JÄGERWEG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "TANNENSTRASSE / JÄGERWEG" IN ESTHAL

BEBAUUNGSPLAN: ARCHITEKT BDA DIPL.-ING. J. BECKER
MANDELRING 35
67433 NEUSTADT / WSTR.

GRÜNORDNUNGSPLAN: LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA DIPL.-ING. B. EVERS
KANALSTRASSE 51
67655 KAISERSLAUTERN

GEMEINDE ESTHAL



Dezember 1999

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	3
1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, GELTUNGSBEREICH.....	3
1.2	TOPOGRAPHIE	3
1.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
1.4	SONSTIGE BAULICHE BZW. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG	3
2	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.1	RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.2	ERSCHLIEßUNG VERKEHR	4
3.3	GEPLANTE BEBAUUNG	4
3.4	VER- UND ENTSORGUNG	4
3.5	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	5
4	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNGSINHALTE	6
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3	BAUWEISEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	7
4.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	7
4.5	GRÜNFLÄCHEN	7
4.6	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	8
4.7	AUFSCHÜTTUNGEN UND AUSBAU VON WEGEN UND STRASSEN	8
4.8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
5	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9
6	ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	9

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Esthal hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 1993 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tannenstraße / Jägerweg" beschlossen.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rande der bebauten Ortslage Esthal.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch Waldfläche

Im Osten: Durch Grünflächen (F1Stk 588, 589, 583)

Im Süden: Durch die Klosterstraße (F1Stk 575/14)

Im Westen: Durch das bestehende Wohngebiet (F1Stk 579/2, 578/3, 573/5, 571/2, 564/1)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000. Das Plangebiet umfasst neben den Bauflächen auch in einem separaten Plan die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine leicht nach Norden geneigte Fläche. Das Gelände fällt von der Klosterstraße zur Tannenstraße.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das Plangebiet als Wohngebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit überarbeitet.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt keine bereits bebauten Bereiche.

Im Norden reicht es an Forstflächen heran. Im Westen befinden sich freistehende Einfamilienhäuser mit ein- bis zwei Vollgeschossen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Klosterstraße. Auf deren gegenüberliegender Seite sind Grünflächen.

Ebenso grenzen im Osten Grünflächen an.

Wie in der Planzeichnung eingetragen, verläuft über den Geltungsbereich eine oberirdische Kabeltrasse. Diese wird vom Energieversorgungsunternehmen in Rücksprache mit der Gemeinde im Laufe der Erschließungsmaßnahmen in öffentlich zugänglichen Flächen unterirdisch verlegt.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Tannenstraße / Jägerweg" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um Wohnbauflächen bereitzustellen, um der anhaltenden Nachfrage, vor allem aus der ortsansässigen Bevölkerung, Rechnung zu tragen und die ökologischen Potentiale im Plangebiet aufwertend zu integrieren und zu sichern.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden im Rahmen eines Strukturkonzeptes konzeptionelle Ansätze erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert.

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung eingebunden.

3.2 Erschließung Verkehr

Der Verkehr aus dem gesamten Plangebiet wird über die Verlängerung der Tannenstraße an die Klosterstraße, der Sammelstraße, dem örtlichen Verkehrsnetz zugeleitet. Es entsteht eine Ringstraße. Der Anschluß der Ringstraße liegt etwa in der Mitte des dreieckförmigen Parkplatzes vor dem Kloster.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht eine Bebauung in ein- und zweigeschöziger Einzelhausbebauung vor. Die Bebauung orientiert sich hiermit an den vorhandenen Nachbarbebauungen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Gebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal über die vorhandenen Leitungen zur Kläranlage abgeleitet. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll gesammelt und in den öffentlichen Grünflächen zurückgehalten bzw. versickert werden. Ansonsten sollen die Baugrundstücke im Trennsystem entwässert werden.

Eine entsprechende entwässerungstechnische Konzeption wurde aufbauend auf einer hydrogeologischen Untersuchung erstellt und mit dem StAWA abgestimmt.

3.5 Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zu diesem Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und –analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Eingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen und qualitativ beschrieben werden.

Durch Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Lebensraumverlusten, zur Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die hervorragende Aussicht auf die freie Landschaft prägend. Den wesentlichen landschaftsplanerischen Forderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch geeignete Maßnahmen weitgehend kompensiert werden. Hier übernimmt der Grünstreifen entlang der Ostgrenze und die Sickerfläche im Norden eine wichtige Funktion.

Schützenswerte Flächen nach §24 LPflgG

In östlichen und südlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes sind Flächen vorhanden, die einem besonderen Schutz nach §24 LPflgG unterstehen. Um einen homogenen Siedlungskörper zu erzielen, müssen zum Teil diese Flächen überbaut werden. Nicht überbaute Flächen sind während und nach der Bauphase zu schützen.

Begründung

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenen Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen von Flächen nach § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB mit Planfestsetzungen.
- Zur Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist eine landschaftsgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung mittels eines mehrreihigen Gehölzstreifens vorgesehen. Westlich des Plangebietes schließt die Bebauung an. Nördlich des Plangebietes befinden sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher ist eine intensive Eingrünung des Siedlungskörpers mittels eines dicht bepflanzten Gehölzstreifens entlang dieser Grenzen nicht erforderlich.
- Südlich des Plangebietes ist langfristig eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen. Daher ist eine intensive Eingrünung des Siedlungskörpers mittels eines dicht bepflanzten Gehölzstreifens entlang der Grenze nicht erforderlich.

Ein solch dicht bepflanzter Gehölzstreifen hätte bei einer weiteren Siedlungsentwicklung, die durch die Klosterstraße schon vorbereitet ist, keine sinnvolle Funktion. Statt dessen wäre innerhalb des Siedlungskörpers eine deutliche Zäsur erkennbar. Konzeptionell soll sich die Grünfläche entlang des Ortsrandes Ost des Gebietes als Ortsrandabschluß darstellen.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen des städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Flächen nach § 24 LPflG werden sofern sie bebaut werden von dem Schutzgebot befreit. Das geplante Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht zum Zwecke der Abrundung des Siedlungskörpers entwickelt. Weiter dienen diese Bauplätze zur Sicherung des vorhandenen Eigenbedarfs. Wegen mangelnder wirtschaftlicher Nutzung des Restgebietes wurde die Befreiung erteilt.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Baugrundstücken als Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Esthal stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung gem. § 8a Abs. 5 BNatSchG auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In der Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichen und privatem Eingriff unterschieden.

4 Erforderlichkeit der Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Esthal. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, ein Wohngebiet für Familien zu entwickeln und damit dem nachweislichen Bedarf gerecht zu werden.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzungen zu den First- und Sockelhöhen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Außerdem werden Regelungen bezüglich den maximalen Gebäudehöhen getroffen. Dabei werden sowohl die maximalen First- wie auch die Sockelhöhen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die

individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte und gestalterisch anspruchsvolle Lage am Ortsrand, in unmittelbarer Umgebung der Klosteranlage, machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels First- und Sockelhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftbildverträgliche Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze und Baulinie vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen Baufenster im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt dem Bauherrn Spielraum für die Gebäudeanordnung auf dem Grundstück.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich sind genehmigungsbedürftige Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Genehmigungsfreie Nebenanlagen bis insgesamt 25m² sind zusätzlich im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (hinter der hinteren Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzungen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Größere Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Die rückwärtigen Gartenbereiche und die Vorgartenzonen bilden jeweils eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

4.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind schwerpunktmäßig an den Versickerungsflächen im Norden Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutzten Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen die Funktionen als Abstandsfläche bei angrenzenden emittierenden Nutzungen sowie kleinklimatischen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

4.6 Flächen für Massnahmen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den Textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt.

Daher sind auch exemplarische Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Entlang der Straßen werden aus städtebaulichen Gründen die Standorte der Bäume festgesetzt. der Straßenverlauf soll hierdurch akzentuiert werden.

Für flachgeneigte Dächer auf Garagen und Nebengebäuden wird eine Begrünung empfohlen. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege oder ein spezieller Dachaufbau erforderlich, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivnutzen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung des Daches ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten.

4.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Strassen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass, soweit auf dem Baugrundstücke im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu ca. 0,5m Höhe und ca. 1m Breite erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten bzw. abzuböschern. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

auf Grundlage von § 88 LBauO (1999) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

Begründung:

Das Ortsbild von Esthal ist noch weitgehend von einer historischen, dorftypischen Bebauung geprägt. Insbesondere spielt die Dachlandschaft für das Ortsbild eine prägende Rolle. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung und der Lage am Ortsrand werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

5 Bodenordnende Massnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45-84 Baugesetzbuch (BauGB). Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

6 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der bisher bekannten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander um Sinne der § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, dass evtl. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch in Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig.

Die Anregungen, die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingingen, wurden gegeneinander und untereinander abgewogen und soweit möglich durch den Ortsgemeinderat berücksichtigt.

Dies geschieht ebenfalls mit Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Offenlage eingehen.

Die Bebauungsplanung erscheint begründet durch die wirtschaftliche Situation sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum für Esthal erforderlich und gerechtfertigt.

im Dezember 1999



Esthal, den 29.03.2000


Ortsbürgermeister