



Bebauungsplan „Schoosberg – III. Teilabschnitt“

Inhalt:

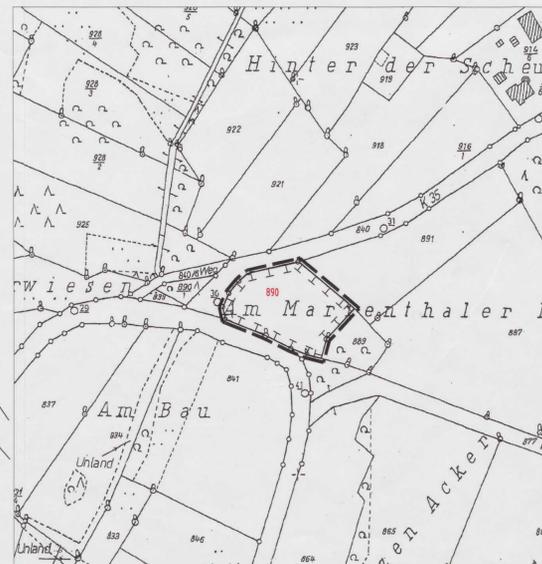
- | | |
|-----------------------------|--------------|
| I. Plan | (S. 2) |
| II. Textliche Festsetzungen | (S. 3 - 18) |
| III. Begründung | (S. 19 - 34) |

ORTSGEMEINDE RUPPERTSECKEN

BEBAUUNGSPLAN "AM SCHOOSSBERG, TEIL III"



IM FLUR
FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHME M 1 : 2000



TEILBEREICH A		TEILBEREICH C	
WA	II	WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6	GRZ 0,3	GFZ 0,6
$\frac{\Delta/D}{\circ}$	SD, WD 20°-45°	$\frac{\Delta/D}{\circ}$	SD, WD 20°-45°
TH max: 5,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Wohnweg	PH max: 9,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Wohnweg	TH max: 4,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Planstrasse A	PH max: 8,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Planstrasse A

TEILBEREICH B		TEILBEREICH D	
WA	II	WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6	GRZ 0,3	GFZ 0,6
$\frac{\Delta/D}{\circ}$	SD, WD 20°-45°	$\frac{\Delta/D}{\circ}$	SD, WD 20°-45°
TH max: 5,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Planstrasse A	PH max: 9,00 m Ü.O.K. Straßenniveau Planstrasse A	TH max: 4,50 m Ü.O.K. Straßenniveau Kirchweg	PH max: 8,50 m Ü.O.K. Straßenniveau Kirchweg

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNO)
 - GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - TH max: 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - PH max: 4,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - 20°-45° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNO)
 - o offenen Bauweise
 - \triangle nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
 - V verkehrsberuhigter Bereich
 - W Wohnweg
 - P öffentliche Parkplätze
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Pflanzbindung:
 - Bäume
 - Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
- KENNZEICHNUNGEN
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 1:10 Maßangaben in Meter
 - 286,00 Höhenschichtlinien

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ruppertsecken hat am 24. April 2001 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schoosberg, Teil III" beschlossen.
- Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 17. Mai 2001 im Geschäftsanzeiger der VG Rockenhausen bekanntgemacht worden.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass den Bürgern Gelegenheit gegeben wurde, in der Zeit vom 04. November 2002 bis 03. Dezember 2002 den Planentwurf einzusehen, zu erörtern und sich darüber zu äußern.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 18. Oktober 2002 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 04. November bis 03. Dezember 2002 öffentlich ausgestellt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 24. Oktober 2002 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18. Oktober 2002 von der Auslegung benachrichtigt worden.
- Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27. Februar 2003 geprüft worden. Der Gemeinderat hat aufgrund der Abwägungsergebnisse und der daraus resultierenden Änderungen im Bebauungsplan die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 23. Mai 2003 bis 23. Juni 2003 stattgefunden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Mai 2003 von der erneuten Offenlage unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 15. Mai 2002 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
- Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03. Juli 2003 geprüft worden.
- Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textliche Festsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 03. Juli 2003 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO wurden in der Sitzung vom 03. Juli 2003 getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Ortssatzung beschlossen.
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes - Ausfertigung
Der Bebauungsplan bestehend aus: Textliche Festsetzungen, Begründung, Landesplanerischer Planungsbeitrag und Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO wurden in der Sitzung vom Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Geschäftsanzeiger der Verbandsgemeinde Rockenhausen veröffentlicht.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Am Schoosberg, III. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Ruppertsecken wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 03. Juli 2003 als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtsverkraft maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

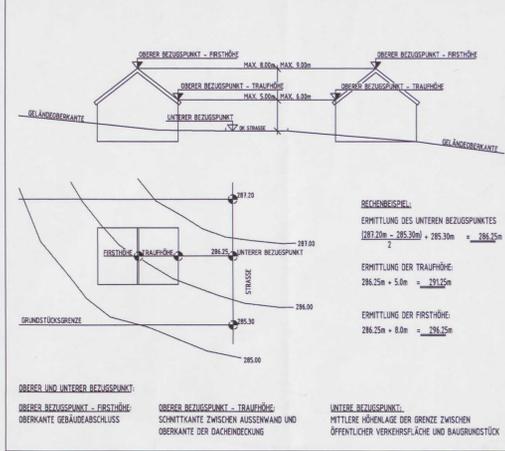
Ruppertsecken, 08. Juli 2003
W. Kriegl
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Am Schoosberg, III. Bauabschnitt“ der Ortsgemeinde Ruppertsecken ist nach Ausfertigung durch den Ortsbürgermeister am 08. Juli 2003 am 17. Juli 2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinden Rockenhausen, Alsenz-Obermoschel und Winweiler erfolgt.

Rockenhausen, 12.7.03
Verbandsgemeindeverwaltung
Im Auftrag:
Kriegl (Kriegl)

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HÖHENFESTSETZUNGEN (BEISPIELHAFT)



3	Überarbeitung der landesplanerischen Bilanzierung	28.04.03	Wei
2	Erweiterung des Geltungsbereiches; Teile des Flurstücks 581/3	28.04.03	Wei
1	Erweiterung des Geltungsbereiches; Teile des Flurstücks 581/3	28.04.03	Wei
Änderungen gem. Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2003			
Index	Änderung	Datum	Zeichen

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE RUPPERTSECKEN

Projekt: BEBAUUNGSPLAN "AM SCHOOSSBERG, TEIL III"

Titel: BEBAUUNGSPLAN

Beauftragter: Da. Oktober 2002, Maßstab: 1:500, Blattgröße: 2,0

Gestaltung: D. Wagner, Projekt-Nr.: R 01 057 E/R, Blatt-Nr.: 115 / 55, Blatt-Nr.: 2,01

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umwelttechnik: **INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**

Hortstraße 5, 47696 Rockenhausen, Telefon: 0 43 4912 15 - 0, Telefax: 0 43 4912 15 33

Gemeinde Ruppertsecken
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Schooßberg, Teil III“

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Auftraggeber:

.....
Gemeinde Ruppertsecken

Entwerfer/Verfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Juni 2003

Beilage 1

Begleitheft zum Bebauungsplan

Gliederung:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A 1 Art der baulichen Nutzung
- A 2 Maß der baulichen Nutzung
- A 3 Bauweise
- A 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- A 5 Nebenanlagen
- A 6 Stellplätze und Garagen
- A 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
- A 10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen
- B 4 Werbeanlagen

Hinweise

Anhang

Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Schooßberg, Teil III“

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1

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

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- | | | |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl | : | 0,3 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl | : | 0,6 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II |
- b. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt:
Teilbereich A = 5,00 m über Oberkante Straßenniveau des Wohnweges
Teilbereich B = 5,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
Teilbereich C = 4,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
Teilbereich D = 4,50 m über Oberkante Straßenniveau des Kirchweges
Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.
Die talseitige Traufhöhe darf nicht höher liegen als die bergseitige.
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche durch die das Baugrundstück erschlossen wird und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze).

- c. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet wie folgt festgesetzt:
- Teilbereich A = 9,00 m über Oberkante Straßenniveau des Wohnweges
 - Teilbereich B = 9,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
 - Teilbereich C = 8,00 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße A
 - Teilbereich D = 8,50 m über Oberkante Straßenniveau des Kirchweges
- Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel.
- Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche durch die das Baugrundstück erschlossen wird und Baugrundstück (siehe Erläuterungsskizze).

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

- a. Im gesamten Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

- a. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche.
- c. Die nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % versiegelt werden.

A 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 25m² je Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe solcher Nebenanlagen ist auf 3,50 m über natürlichem Gelände begrenzt.
- b. Für Nebenanlagen ist ein Grenzabstand von 3,00 m einzuhalten.

A 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,0 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.
- b. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- a. Im Baugebiet wird je Baugrundstück die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

A 8. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Planstraße „A“ wird als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 6,0 m festgesetzt und dient der Erschließung der angrenzenden Flurstücke. Im Straßenraum werden öffentliche Parkflächen festgesetzt. Die Parkstände sind wechselseitig anzuordnen und zu begrünen.
- b. Der Wohnweg dient der Erschließung der angrenzenden Flurstücke. Die Gesamtstraßenraumbreite des Wohnweges beträgt 4,00 m.
- c. Der Kirchweg dient der örtlichen Anbindung des Neubaugebietes.

A 9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a. Das anfallende Oberflächenwasser ist vom Grundstückseigentümer auf der Parzelle zu binden bzw. verzögert abzuleiten.

- b. Die Grundstücke östlich der Planstraße „A“ leiten das verbleibende Oberflächenwasser (z.B.: der Zisternenüberläufe) breitflächig zur Versickerung den eigenen rückwärtigen Grundstücksflächen zu.
- c. Die unverschmutzten Wässer aus den übrigen Baugebietsteilen wird über den Regenwasserkanal in den Planstraßen A und B dem bestehenden Retentionsraum (Versickerungsmulde mit Rigole) zugeführt.

Hinweis:

Die Gemeinde wird, soweit sie Grundstücksbesitzerin ist, über privatrechtliche Verträge beim Grundstücksverkauf eine Rückhaltung des Oberflächenwassers von privaten Grundstücksflächen festschreiben. Die Rückhaltung und Nutzung (Brauchwasser) des Oberflächenwassers soll mittels Zisternen mit einem Mindestfassungsvermögen von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche erfolgen. Weitere Retentionsmöglichkeiten auf den Grundstücken sind auszuschöpfen.

Entsprechende Retentionsmaßnahmen werden für alle Grundstücke im Baugebiet ange-regt.

A 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Um die Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu begrenzen, sind zur Befestigung von Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasser-durchlässige Materialien, wie z.B. Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wasserge-bundene Decke o.ä. zu verwenden.
- b. Im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Nieder-schlagswasser getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen.
- c. Im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu sichern.
Eine Überdeckung und Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Bau-material sowie die Verdichtung durch Baufahrzeuge ist unzulässig.
Abgeschobener Boden ist auf dem Grundstück zwischenzulagern. Der Oberbo-den sollte, soweit möglich, bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen wieder Verwendung finden.
- d. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

- e. Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- f. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.
- g. Auf der Parzelle 890 (2. Teil des Geltungsbereiches) der Gemeinde Ruppertsecken (Obergerbacherhof) ist eine Streuobstwiese anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

A 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- a. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen (vgl. Artenliste im Anhang). Diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereiche dürfen nicht eingefriedet werden.
- b. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwischen der Gehölzpflanzung (Eingrünung des Baugebietes) und der landwirtschaftlichen Nutzfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) ein ca. 2 m breiter „Pflweg“ anzulegen. Dieser ist als Grasweg anzulegen und darf nicht versiegelt werden.
- c. Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung bzw. Obstbäume zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- d. Im Straßenraum sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden, deren Stammumfang in 100 cm Höhe mindestens 10 – 15 cm betragen muss. Die Baumscheibe sollte eine Mindestgröße von 3,00 m² aufweisen.
- e. Es sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- f. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

A 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

- a. Die gekennzeichneten Laubbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

A 13. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.

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

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO werden getrennt vom Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als eigenständige Ortssatzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. **Dachform:**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Nebenanlagen und Garagen sind entweder mit Satteldach oder Pultdach zu errichten.

b. **Dachneigung:**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird von 20° - 45° festgesetzt.

c. **Dachaufbauten:**

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen.

Zulässig sind Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben und Walmgauben mit First. (Sie dürfen eine Breite von max. 2,00 m nicht überschreiten.)

Dacheinschnitte sind unzulässig.

d. **Dacheindeckung:**

Es sind nur kleinteilige Dacheindeckungen zulässig.

Bei der Dacheindeckung sind nur rote, und rotbraune Farbtöne zulässig. Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

e. **Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen**

Als Hauptmaterial sind nur Putz und Holz zulässig

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, auffallenden Putzmustern, Waschbeton, Keramikplatten und glänzenden Ober-

flächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden.

Weiterhin unzulässig sind Kunststoff-, Blech- und Keramikplatten. Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (Wintergarten) zulässig.

f. **Garagen**

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Höhe, Gestaltung und Farbe einander anzupassen. Garagen in behelfsmäßiger Bauweise sind unzulässig.

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

a. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune mit maximal 0,80 m Höhe zulässig.

Durchgehende Sockel sowie Grenzmauern sind unzulässig.

b. Einfriedungen entlang des Straßenraumes (Planstraße A) sind unzulässig.

c. Für Stützmauern auf den Grundstücken sind entweder Natursteine zu verwenden, oder sie sind zu begrünen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Eingriffe in die natürliche Geländeform sollten unterbleiben.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Bevorzugt ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Hierzu sind überwiegend Pflanzen aus den Pflanzlisten zu verwenden.

b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind, bis auf die notwendigen Flächen für Zufahrten und Wege, gärtnerisch anzulegen.

- c. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind möglichst zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

Hinweise:

Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, dass außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 01.02.1996 i.V.m. der ersten Änderung der Anlagenverordnung vom 09.06.2000 wird hingewiesen.

Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

Die Gemeinde beabsichtige entsprechende Bindungen in die Kaufverträge der Grundstücke zu integrieren. Danach sind lediglich die Zisternenüberläufe an die öffentlichen Retentionsräume anzuschließen.

Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

Regenwassernutzung

Es wird angestrebt, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Anhang:

Pflanzliste

Vorschlag für Straßenbäume mit ** gekennzeichnet.

Im Straßenraum sollten schmalkronige Arten Verwendung finden

• **Bäume 1. Ordnung**

Traubeneiche	(Quercus petraea)**
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)**
Franz. Ahorn	(Acer monspessulanum)**
Walnuss	(Juglans regia)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Winterlinde	(Tilia Cordata)**
Edelkastanie	(Castanea sativa)**

• **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)**
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)**
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)**

• **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hase	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Besenginster	(Sarothamnus scoparius)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Felsenkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Korbweide	(Salix viminalis)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

- **Beispiele für Bodendecker**

Immergrün	(Vinca minor)
Efeu	(Hedera helix)

- **Beispiele für Kletterpflanzen**

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe-	(Clematis vitalba)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Clematis	(Clematis vitalba)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Pflanzliste für Regionaltypische Obsthochstammsorten

• **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

• **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

• **Wildobstarten:**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

Gemeinde Ruppertsecken
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Bebauungsplan
„Am Schooßberg, Teil III“

Begründung

Auftraggeber:

.....
Gemeinde Ruppertsecken

Entwerfer:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im Juni 2003

Gemeinde Ruppertsecken
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis

Begründung zum
Bebauungsplan „Am Schooßberg, Teil III“

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung - Rahmenbedingungen**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes**
- 4. Anlass der Planung**
- 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 6. Planinhalte und Abwägung**
- 7. Flächen- und Kostenangaben**
- 8. Hinweise auf Fachplanungen**
- 9. Verfahrensvermerke**

1.0 Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Ruppertsecken verfügt derzeit über keine freien Bauplätze. Die Bauplätze im bestehenden Neubaugebiet „Am Schooßberg, 2. Bauabschnitt“ sind bereits überwiegend bebaut oder verkauft.

Innerörtliche Potentiale können durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss nicht freigesetzt werden bzw. die derzeitigen Eigentümer sehen sich nicht zu einem solchen Schritt veranlasst.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für Ruppertsecken ein Bedarf von ca. 10 Bauplätzen ermittelt.

Es wird deswegen beabsichtigt, das bestehende Baugebiet in nördlicher Richtung bis zum Ringschluss mit dem Kirchweg zu erweitern. Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ruppertsecken und grenzt im Westen an den Altortbereich an.

Die als Baugebiet vorgesehene Fläche liegt im Bereich eines nach Osten exponierten Hanges des Schooßberges. Der Hang mit einem relativ schwachen Gefälle von unter 2 % läuft nach Osten in Richtung des „Talhofes“ aus. Das Plangebiet liegt auf ca. 460 m Höhe. Die geplante Bebauung verläuft hangparallel.

Topographisch bedingte Restriktionen für eine Erschließung oder Bebauung des Gebietes gibt es nicht.

2.0 Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schooßberg, Teil III“ in Ruppertsecken ist das Baugesetzbuch (BauGB), Neubekanntmachung des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - BGBl. III/FNA 213-1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 24. April 2001 gefasst. Nachdem der Gemeinderat über die Festsetzungen des Bebauungsplanes beraten hat, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage des Planentwurfes in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Oktober 2002 beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2002 zur Abgabe von Stellungnahmen gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 27. Februar 2003 behandelt und abgewogen. Da die Abwägung auch die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches und diverse nachfolgend näher beschriebene Änderungen zur Folge hatte, wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 27.02.2003 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 23.Mai.2003 bis zum 23.Juni 2003 statt

3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Schooßberg, Teil III“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ruppertsecken mit der Nummer: 18/5 (teilweise); 204; 204/3, 205; 206; 207; 208; 209; 210; 210/2; 211; 212/1; 214/10, 581/3 (Kirchweg teilweise) sowie 220 (teilweise). Desweiteren wird zum Umsetzen des landespflegerischen Planungsbeitrages das Flurstück 890 (Lage westlich des Obergerbacherhofes) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hier soll die landespflegerische Ersatzmaßnahme ausgeführt werden.

4.0 Anlass der Planung

Seitens der ortsansässigen Bevölkerung wurden in der letzten Zeit verstärkt Anfragen bezüglich Baugrundstücken an die Gemeinde herangetragen.

Nachdem innerörtliche Bauflächen fast vollständig bebaut sind und sonstige innerörtliche Flächen nicht verfügbar sind, sollen weitere Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bauungsmöglichkeiten
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile
- Sinnvolle Fortsetzung der bestehenden Neubauung und Arrondierung des Ortes
- Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes
- Ökologisch verträgliche Bebauung
- Umsetzung ortstypischer Gestaltungsprinzipien auch im Neubaugebiet

5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde-Rockenhausen weist diesen Bereich als geplantes Dorfgebiet aus. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet fest, da sowohl der erste als auch der zweite Bauabschnitt der Ortserweiterung bereits diesen Gebietstyp festgesetzt hat. Der Flächennutzungsplan stellt auch diese Bereiche als Dorfgebiet dar obwohl sich hier von der Art der Nutzung eindeutig ein allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Da dies auch bei der künftigen Entwicklung geplant ist, soll bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplan die Darstellung der Ortserweiterung als Wohnbaufläche erfolgen.

Der Bebauungsplan ist dann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.0 Planinhalte und Abwägung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortsgemeinde Ruppertsecken beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Schooßberg, Teil III“ Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Mit der Ausweisung des Neubaugebietes „Am Schooßberg, Teil III“ als allgemeines Wohngebiet soll diesem Wunsch entsprochen werden. Dabei soll insbesondere die durch die schon umgesetzten Bauabschnitte vorgegebene Entwicklungsrichtung aufgenommen und eine konfliktfreie, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Das Baugebiet dient demnach vorwiegend dem Wohnen. Zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baugebiet nicht zulässig.

Da die vorgenannten Nutzungen gegenüber der angestrebten Wohnnutzung einen erhöhten Platzbedarf haben und sie zumeist größere Baukörper benötigen, wirken sie sich städtebaulich negativ auf das gesamte Ortsbild aus und beeinträchtigen nicht nur den Gebietscharakter des Wohngebietes sondern, aufgrund der exponierten Lage, des gesamten Ortsbildes.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe stellt den Schutz der Wohnnutzung sicher und ermöglicht es, dieses Gebiet weitestgehend von Ziel- und Quellverkehr, der nicht direkt aus der Wohnnutzung resultiert, freizuhalten.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben soll eine Zerstörung der geschlossen wirkenden Strukturen verhindern, was insbesondere aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand zu vermeiden ist, da dies negative Auswirkungen auf das Gesamtbild des Ortsrandes haben würde. Gartenbaubetriebe werden zudem aufgrund des möglichen hohen Versiegelungsgrades durch Gewächshäuser ausgeschlossen. Die Erhöhung der Versiegelung hat eine Verminderung der direkten Versickerung zur Folge. Der Flächenbedarf solcher Betriebe entspricht nicht den Bedürfnissen der Gemeinde nach Wohnbauland, da diese Flächen einer Wohnnutzung entzogen wären.

Tankstellen sind aus Immissionsschutzgründen sowie aus Gründen des potentiell entstehenden Verkehrs, den eine solche Anlage hervorruft, innerhalb dieses allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Für die vier Teilbereiche wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe eingegrenzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Gestalt des Ortsrandes sowohl orts- als auch landschaftsbildlich ausformuliert wird. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei am Geländeverlauf. Diese Festsetzung erlangt besondere Bedeutung durch die exponierte Lage Ruppertseckens, die das Ortsgefüge weithin sichtbar machen. Eine harmonische Ortsrandbebauung ist daher von besonderer Bedeutung. Es wird somit den besonderen Ansprüchen an einen Ortsrandabschluss Rechnung getragen und eine gestalterische Anbindung an das bestehende Neubaugebiet und an den Altortbereich erreicht.

Somit ist eine Ortsentwicklung möglich, die den charakteristischen Eigenschaften des Ortsbildes entspricht, ohne dieses zu zerstören. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist bis zu einer GRZ von 0,40 zulässig.

In Verbindung mit einer GRZ von 0,3 stellt dies einerseits die Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort.-

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung.

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet.

Der seitliche Grenzabstand ist in der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite über die gesamte Tiefe des Grundstücks einzuhalten.

Die im Baugebiet festgesetzte offene Bauweise bietet vielfältige Gestaltungs- und Variationsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen von Bauwilligen entsprechen. Im Geltungsbereich sind freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser oder durch Garagen verbundene Einzelhäuser mögliche Bauformen. Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen. Doppelhäuser sind zwei selbständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand - auch gestaffelt - aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50 m Gesamtlänge.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht die Positionierung der Hauptgebäude in einem Abstand von 3,00 zum Straßenrand, wodurch gewährleistet wird, dass die rückwärtigen Bereiche einer privaten Freiflächennutzung zugeführt werden, ohne diese Freiflächennutzung aufgrund der Gebäudestellung einzuschränken.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelungsfestsetzung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren.

Eine Begrenzung der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient vorrangig dem Schutz des Bodens und entspricht somit dem § 1a BauGB.

6.4 Stellplätze und Garagen

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Sie sind typisch Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diese bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung für mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück soll sicherstellen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Wohngebiet, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltswirkung der Straße wird dadurch gestärkt. Insbesondere Kinder fühlen sich durch parkende Fahrzeuge in ihrem Spiel eingegengt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass bestimmte Gebiete ihre städtebauliche Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierung verlieren.

Die Festsetzung zielt darauf ab, den besonderen Charakter des Wohngebietes mit zweigeschossigen Gebäuden und seine soziologische Struktur aufrechterhalten zu können und langfristig den Charakter der Bebauung in diesem ländlich geprägten Ortsgefüge zu sichern.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Neubaugebiet „Am Schooßberg, Teil III“ dienen sie der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus dienen sie gleichermaßen der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die Planstraße „A“ übernimmt dabei die Haupteerschließung des Neubaugebietes. Durch die Anbindung an den Kirchweg ist nunmehr die Durchfahrt durch das Neubaugebiet möglich. Innerhalb des Straßenraumes werden wechselseitige Parkflächen mit Baumpflanzungen angelegt die in der Ausführung dem Charakter der beiden ersten Bauabschnitte angeglichen ist.

Der abgehende Wohnweg erschließt die rückwärtigen Grundstücke. Um den Charakter des Kirchweges als Erschließungsstraße für das Neubaugebiet zu verdeutlichen, wird dieser im erforderlichen Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung.

Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen eines Neubaugebietes die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst auf 37 % an.

Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung gehen zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser kommt der offenen Sammlung besondere Bedeutung zu.

Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann. Insgesamt werden die Grundstückseigentümer dazu angehalten Zisternen anzulegen mit einem Mindestfassungsvermögen von 50l je m² versiegelter Grundstücksfläche.

Die westlich der Planstraße „A“ gelegenen Grundstücke leiten die restlichen Wässer der bestehenden Retentionsmulde zu. Diese wurde bereits im Zuge der Umsetzung des zweiten Bauabschnittes angelegt und ist so dimensioniert, dass problemlos das anfallende Oberflächenwasser des dritten Bauabschnittes aufgenommen werden kann (Zuleitung über Verrohrung).

Die östlich der Planstraße „A“ liegenden Grundstücke haben keine Möglichkeit an den öffentlichen Retentionsraum anzuschließen und sollen daher das übrige Regenwasser der Zisternenüberläufe breitflächig auf den rückwärtigen Grundstücksflächen versickern lassen.

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

§ 5 LPfIG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erstellte landespflegerische Planungsbeitrag.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Einfahrten und Zuwegungen der Grundstücke wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht, zudem wird eine Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25 % festgeschrieben.

Zur Sicherung des Bodenpotentials wird neben der Minimierung des Versiegelungsgrades sämtlicher im Plangebiet befindliche Oberboden soweit als möglich auf den Grundstücken belassen.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen wurden darüber hinaus verschiedene Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt und sind entweder aus Natursteinen herzustellen oder vollständig zu begrünen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollte der Übergang von der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft durch naturnahe Strukturen gestaltet werden. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypischen Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und Baumarten zu verwenden.
- Unzulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/ Gartenbaubetriebe).
- Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25 %.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Sicherung des im Plangebiet befindlichen Oberbodens als Bodenschutzmaßnahme.

Darüber hinaus werden als Ersatzmaßnahme im Bereich des Obergerbacherhofes Obstbäume gepflanzt die zu einer Streuobstwiese entwickelt werden sollen. Hierdurch werden weitere Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen. Hochstämmige Obst- bzw. Fruchtgehölze liefern in höherem Alter Totholz, das von holzbesiedelnden Insekten und deren entsprechend seltenen Parasiten angegangen werden. Im Mulm der entstehenden Höhlen entwickeln sich seltene Käfer mit mehrjährigem Larvenstadium. Größere Faulstellen nutzen höhlenbrütende

Vögel zur Anlage ihrer Nester. Besonders im Ortsrandbereich stellen Obstwiesen typische Übergangszonen zur offenen Flur dar und fügen den Siedlungsraum harmonisch in das Landschaftsbild ein.

6.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials, berücksichtigen. Hierbei steht neben einer ausreichenden Durch- bzw. Begrünung des Baugebietes und der Baukörper auch die Gestaltung des Ortsrandbereiches von Ruppertsecken im Vordergrund.

Die aufgeführten Maßnahmen sollen die oben gestellten Anforderungen erfüllen und dabei auch möglichst harmonische Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen und umgebender Landschaft herstellen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag wurde daher vorgeschlagen, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten zu bepflanzen. Diese Festsetzung wurde daher in den Bebauungsplan übernommen.

Desweiteren werden sowohl für die einzelnen Baugrundstücke wie auch für den Straßenraum Baumpflanzungen festgesetzt, die eine bessere Durchgrünung des Baugebietes mit einheimischen Gehölzen bewirken.

6.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzung sichert wertvolle Obstgehölze in ihrem Bestand und stellt insbesondere einen Minimierungsansatz des Gesamteingriffs dar.

7. Flächen- und Kostenangaben

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,2 ha.

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% des Bruttobaulandes
1. Bruttobauland	12085 m²	100,0 %
2. Nettobauland		
a) Allgemeines Wohngebiet	7465 m ²	61,8 %
3. Max. überbaubare Grundstücksfläche		
a) Allgemeines Wohngebiet (x 0,3)	2239 m ²	18,5 %
4. Verkehrsflächen	150 m ²	1,2 %
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	785 m ²	6,5 %
a) Verkehrsberuhigter Bereich	500 m ²	4,1 %
b) Wohnweg	255 m ²	2,1 %
c) öffentlicher Parkplatz	30 m ²	0,3 %
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	610 m ²	5,0 %
- davon in Nr. 6 enthalten.	610 m ²	5,0 %
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3685 m ²	30,5 %
- davon Ersatzmaßnahme	3075 m ²	25,4 %
- davon Maßnahmen auf privaten Grundstücken	610 m ²	5,0 %

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

Für die Herstellung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Maßnahmen für Natur und Landschaft etc. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß einer vorläufigen Kostenschätzung folgende Kosten entstehen:

1. Schmutzwasserkanal	180 m	x	300,00 €	54.000,00 €
2. Hausanschluss SW-Kanal	12 St.	x	1.000,00 €	12.000,00 €
3. Regenwasserkanal	180 m	x	200,00 €	36.000,00 €
4. Hausanschluss RW-Kanal	8 St.	x	600,00 €	4.800,00 €
5. Wasserversorgung	180 m	x	160,00 €	28.800,00 €
6. Hausanschluss WV	12 St.	x	520,00 €	6.240,00 €
7. Straßenbau	785 m ²	x	90,00 €	70.650,00 €
8. Landespflege	Pauschal			30.000,00 €
Baukosten netto				242.490,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer				<u>38.798,40 €</u>
Baukosten brutto				281.288,40 €
Nebenkosten, Sicherheit und Aufrundung, brutto				<u>53.711,60 €</u>
Investitionskosten brutto				<u>335.000,00 €</u>

Die Kosten für die Straßenbeleuchtung, den Grunderwerb, Notar und Katastervermessung sind herein nicht enthalten. Desweiteren wurden die anteilmäßigen Kosten für den Retentionsraum nicht aufgeführt, da dieser bereits gebaut ist.

8. Hinweise auf Fachplanungen

Landespflege

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Am Schooßberg, Teil III“ wurde durch das Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

Erschließung

Erst mit Erweiterung und Sanierung der Pflanzenkläranlage Marienthal ist die Bebauung bzw. der Anschluss des Kanals des dritten Bauabschnittes des Bebauungsplanes möglich, da die

Kläranlage derzeit (April 2003) keine weiteren Abwässer mehr aufnehmen kann. Gemäß § 30 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auch von dem Vorhandensein einer gesicherten Erschließung abhängig. Dies ist derzeit nicht der Fall.