Stadt Eisenberg

Bebauungsplan "Nördlich der Virchowstraße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Einführung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB / Aufstellungsbeschluss

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Stadt Eisenberg ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht eine unverändert starke Nachfrage nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den heutigen bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können beabsichtigt die Stadt Eisenberg daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Nördlich der Virchowstraße" einer Wohnbebauung zuzuführen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die erst vor kurzem durch einen Gemarkungstausch mit der Gemeinde Kerzenheim der Gemarkung Eisenberg zugeschlagen werden konnte. Das Gebiet ist bereits durch eine bestehende Straße (Virchowstraße) erschlossen, die momentan nur einseitig bebaut ist. Die Neuplanung dient damit auch der wirtschaftlichen Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsanlagen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt die Stadt ihrer Pflichtaufgabe nach §1 Abs.1,2 und §2 Abs.1 BauGB nach, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die rechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Planung zu schaffen, hat der Stadtrat daher den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Nördlich der Virchowstraße" gefasst und das Ing.-Büro Bachtler•Böhme+Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des zugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

Im rechtskräftigen Flächenutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg ist das Plangebiet noch nicht als künftiges Baugebiet dargestellt.

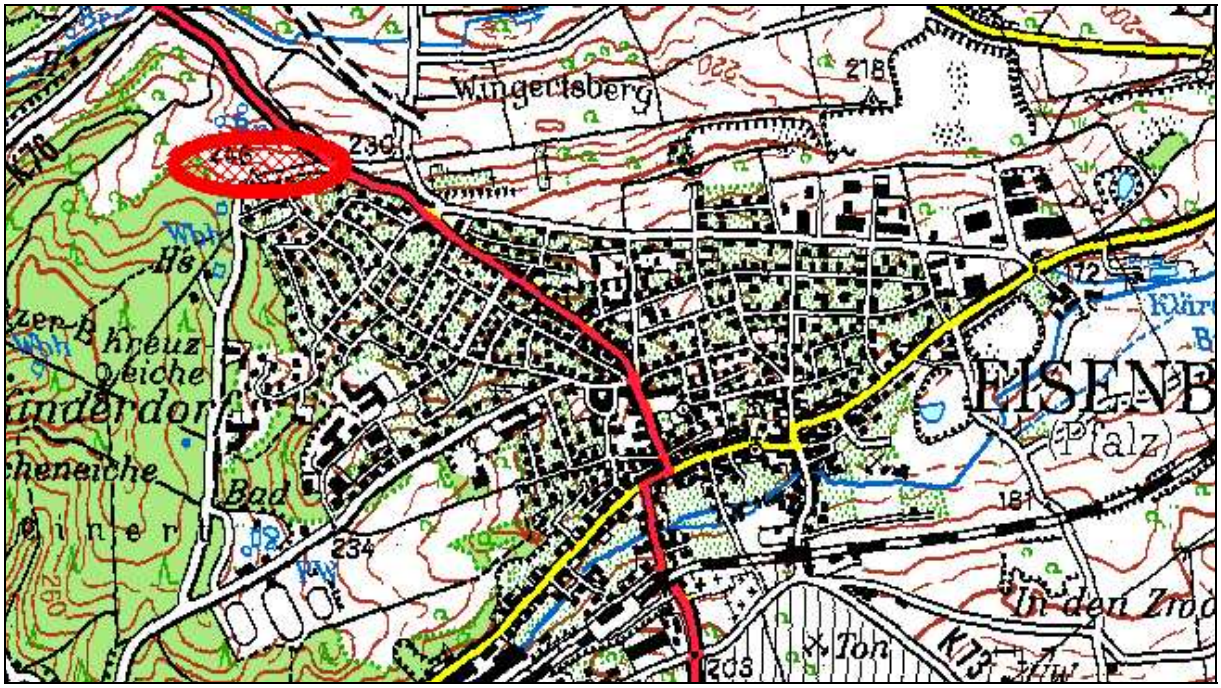
Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg wurde darauf hingewiesen, dass es der Stadt Eisenberg aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit (Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung, topographische Gegebenheiten) nicht möglich ist, den ermittelten Bedarf an Wohnraum entsprechend zu befriedigen.

Mit dem nunmehr erfolgten Gemarkungstausch mit der Gemeinde Kerzenheim wird es möglich, zusätzliche Bauflächen auszuweisen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 bs. 3 BauGB geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan mit der

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt sein wird.

1.2 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges ist dem nachfolgend abgedruckten Lageplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha. Das Gelände befindet sich zum Teil in städtischem, zum Teil in privatem Besitz.



Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.3 Bestand im Plangebiet und in der Umgebung / Topographie

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Es wird umgrenzt von der Virchowstraße im Süden mit der hier vorhandenen Bebauung, im Westen durch Waldflächen, im Norden durch Ackerflächen (Gemarkungsgrenze Kerzenheim) und Streuobstbestände sowie im Osten durch die B 47. Das Gelände fällt nach Norden und Osten hin ab.

1.4 Bodenverhältnisse

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes als Wohnbaufläche beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

2. Fachplanerische Restriktionen

2.1 Wasserrechtliche Restriktionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen Lindental II und Lindental IV.

Die Rechtsverordnung des o.g. Wasserschutzgebietes hat ihre Gültigkeit am 19.01.1999 durch Fristablauf verloren. Da die Tiefbrunnen Lindental III und Lindental IV auch künftig zur Trinkwasserversorgung genutzt werden, ist eine Neuausweisung des Wasserschutzgebietes erforderlich. Im Hinblick auf einen Festsetzungstermin wurde vorab in einem Abstimmungstermin am 22.11.2004 mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, die künftige Schutzzonenabgrenzung unter Einbeziehung des Baugebietes "Nördlich der Virchowstraße" im Wasserschutzgebiet erörtert.

Schutzzonenabgrenzung:

Im Zuge der Neuausweisung ist eine Vergrößerung der Schutzzone III vorgesehen. Dabei überschreitet die neue Schutzzonengrenze III im westlichen Bereich deutlich die alte Grenze. Für den Tiefbrunnen Lindental III ist nach Auffassung der Landesfachbehörde, Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) und des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LfUWG) die Ausweisung einer Schutzzone II erforderlich, damit das 50-Tage Fließzeitenkriterium eingehalten werden kann. Auf die Schutzzone II kann im konkreten Einzelfall verzichtet werden, wenn durch einen Brunnen nur tiefere Grundwasserstockwerke erschlossen werden und aufgrund der örtlichen geologischen-hydrologischen Situation das Kriterium der 50-Tage-Linie über sehr schwach durchlässige Deckschichten mit ausreichender Mächtigkeit erreicht wird.

Im Fall des Tiefbrunnens Lindental IV mit einer Brunnenausbautiefe von 300 m unter Geländeoberkante sowie der Tiefenabsperrung in 150 m unter Geländeoberkante liegen diese Voraussetzungen im konkreten Einzelfall vor, weshalb auf die Ausweisung einer Schutzzone II für diesen Brunnen verzichtet werden könnte. Für den Brunnen II wird die Ausweisung einer Schutzzone II jedoch notwendig.

Auflagen und Einschränkungen für das Baugebiet "Nördlich der Virchowstraße":

Zum Zeitpunkt des Abstimmungsgespräches wurde erörtert unter welchen Maßgaben und Anforderungen eine Wohnbebauung im Bereich der Schutzzone II mitgetragen werden kann. Nach den Abstimmungen mit den Landesbehörden LGB und LfUWG, kann das Baugebiet "Nördlich der Virchowstraße" aus dem Bereich der Schutzzone II herausgenommen werden. Das Verfahrensgebiet wird sich künftig in der Schutzzone III befinden.

Im Allgemeinen stellen Bauvorhaben innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Dauer der Baumaßnahme eine Gefährdung der Trinkwassergewinnungsanlagen dar. Dies gilt insbesondere für das Plangebiet "Nördlich der Virchowstraße", da es sich in einem Abstand von ca. 200 m zu den für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Tiefbrunnen Lindental III und IV befindet.

Aus diesem Grund ist während der Bauphase eine erhöhte Vorsicht geboten. Besondere Schutzmaßnahmen werden deshalb notwendig. In diesem Zusammenhang ist deshalb zunächst durch den Versorgungsbetreiber ein Notkonzept (Ersatzwasserversorgung) zu erstellen, um während der späteren Durchführung von Baumaßnahmen (Aushubmaßnahmen) die Sicherstellung der Wasserversorgung bei evt. auftretenden Beeinträchtigungen der Wasserqualität, wodurch eine weitere Nutzung zu Trinkwasserzwecken teilweise oder gänzlich ausgeschlossen werden könnte, nach wie vor gewährleisten zu können.

Bauvorhaben sind rechtzeitig vor Baubeginn zunächst mit dem Versorgungsbetreiber abzustimmen, so dass die Gewinnungsanlagen während der Baumaßnahmen entsprechend überwacht werden können. Hierzu ist insbesondere im zu Tage geförderten Rohwasser die Leitfähigkeit und Trübung zu messen. Werden Unregelmäßigkeiten bei der Leitfähigkeit oder Trübung festgestellt, ist unverzüglich die zuständige Gesundheitsbehörde sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern zu verständigen. Die Bauvorhaben sind dann vorerst einzustellen bis über die weitere Vorgehensweise entschieden ist. Gegebenenfalls werden Untersuchungen des Rohwassers auf Keime erforderlich.

Folgende Anforderungen sind bei Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes "Nördlich der Virchowstraße" grundsätzlich zu beachten:

- Zur Abwasserbeseitigung sind die Anwesen an die örtliche Kanalisation anzuschließen
- Beginn und Abschluss der Baumaßnahmen sind dem Versorgungsunternehmen und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, rechtzeitig anzuzeigen.
- Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist strengstens darauf zu achten, dass die hierfür notwendigen Geräte und Fahrzeuge keine Kraftstoffe, Öle oder sonstigen wassergefährdenden Stoffe verlieren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefahr für das Grundwasser eintritt. Sollte trotz aller Vorsichtsmaßnahmen ein Schadensfall mit einer Verunreinigung des Untergrundes eintreten, ist umgehend die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Donnersbergkreis und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern zu informieren.
- Erdarbeiten sind zügig durchzuführen.
- Verletzungen des Oberbodens sind auf ein absolut erforderliches Mindestmaß zu begrenzen.
- Eventuell erforderliche Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem Material erfolgen, das eine biologische und chemische Beeinträchtigung des Untergrundes,

insbesondere des Grundwassers ausschließt. Sollte ortsfremdes Material für Auffüllungen herangezogen werden, ist die Unbedenklichkeit gemäß den technischen Regeln der Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" nachzuweisen. Für eine Auffüllung darf lediglich Erdaushub verwendet werden und kein Bauschutt (auch kein aufbereiteter Bauschutt).

- Eventuelle Kosten, die durch die Überwachungsuntersuchung der Trinkwassergewinnungsanlagen dem Versorgungsunternehmen entstehen, sind vom Träger der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen zu regeln, insbesondere auch im Hinblick auf eventuell entstehende Schäden.
- Dem Versorgungsunternehmen, den Behörden sowie deren Vertretern ist zu Kotrollzwecken jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

Zur Beheizung der künftigen Gebäude ist ausschließlich Strom oder Gas zu verwenden (keine Ölheizung). Die Niederbringung von Erdwärmesonden sowie die Verlegung von Erdreichkollektoren ist ebenfalls unzulässig. Bei der gärtnerischen Nutzung von Flächen innerhalb des Wasserschutzgebietes sind bei der Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln die entsprechenden Vorschriften der jeweils gültigen Verordnung über Anwendungsverbote und –beschränkungen für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz- Anwendungsverordnung) sowie die Vorschriften des Düngemittelgesetzes zu beachten. Nicht zulässig ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, die nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung oder aufgrund einer festgelegten Anwendungsbestimmung der Zulassungsbehörde nicht in Wasserschutzgebieten ausgebracht werden dürfen.

Die vorgenannten Auflagen und Einschränkungen wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Soweit das BauGB nicht zu einer verbindlichen Festsetzung ermächtigt, wurden die vorstehenden Ausführungen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Belangen des Wasser- und Bodenschutzes im Wasserschutzgebiet wird damit Rechnung getragen.

2.2 Sonstige fachplanerische Restriktionen

Sonstige, ggf. im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen, die eine Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausschließen oder einschränken würden, sind derzeit nicht bekannt.

3. Umweltverträglichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

4. Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Das beigefügte Konzept sieht eine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet vor. Entsprechend der Nachfragesituation sind ausschließlich Einzelhäuser geplant. Der Parzellierungsvorschlag sieht eine Aufteilung in 10 Baugrundstücke vor. Eine verdichtetere Bebauungsform würde der Lage des Baugebietes am Ortsrand widersprechen.

Die Baugrundstücke können von der bereits bestehenden Virchowstraße aus erschlossen werden, so dass keine neuen Verkehrsflächen hergestellt werden müssen.

Zum wasserwirtschaftlichen Ausgleich soll am Nordrand des Plangebietes ein offener Graben und eine Versickerungsfläche angelegt werden. Aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten kann der östliche Teil des Plangebietes nicht im freien Gefälle zu dieser Versickerungsfläche hin entwässern. Hierfür ist ein Anschluss an den bestehenden Kanal in der Virchowstraße erforderlich.

5. Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen / Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Das Stadtplanungsbüro Bachtler ▪ Böhme + Partner, Kaiserslautern, hat für das Bebauungsplangebiet einen städtebaulichen Entwurf und einen Rechtsplan erarbeitet, der nachfolgend erläutert und begründet wird.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da die geplante Baufläche vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes für diese Fläche keine Nutzungsdifferenzierungen vor.
Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Vorgesehen ist eine der Nachfragesituation entsprechende Einfamilienhausbebauung.

Die Festsetzung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet baut auf § 4 BauNVO auf. Die ansonsten regelmäßig im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden hierbei ausgeschlossen. Wegen der geringen Größe des Wohngebietes und der Ortsrandlage ist die Ansiedlung solcher Nutzungen außerhalb des Wohngebiets zweckmäßiger.

Die gemäß § 4 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind in dieser Lage am Ortsrand städtebaulich nicht integrierbar und werden daher ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Durch den festgesetzten Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen soll die Versiegelung des Plangebietes möglichst gering gehalten und ein der Ortsrandlage entsprechender Anteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung bezweckt, den externen landespflegerischen Ausgleichsbedarf für die mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in der angestrebten Gebäudeform gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Das Baugebiet wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und der darin festgelegten Bauform wird die Zulässigkeit auf ausschließlich Einzelhäuser beschränkt. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Stadt Eisenberg angestrebten städtebaulichen Dichte des Baugebietes.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine

Wohnnutzung dimensioniert und gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke. Die Stellung der baulichen Anlagen wird dem Bauherrn freigestellt.

5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um eine Unterteilung in städtebaulich nicht gewünschte Kleinparzellen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 600 m² vorgeschrieben.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" und "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf max. 15 m^3 umbauten Raum begrenzt. Dadurch soll eine der Lage des Plangebietes am Stadtrand entsprechende, angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden. Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung, wonach Stellplätze, Garagen und Carports auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Doppelstock- oder Mehrstockgaragen nur dann zulässig, wenn sie baulich in Gebäude integriert werden.

Die Lage von ggf. für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostationen) steht noch nicht fest. Solche Einrichtungen sind entsprechend den Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wird.

5.6 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Diese Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um die Entstehung von größeren Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

5.7 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet kann durch die bereits bestehende Virchowstraße erschlossen werden. Für die Erschließung der Baugrundstücke selbst sind keine neuen Verkehrsflächen erforderlich.

Zur Erleichterung der Verkehrsführung sieht der Bebauungsplan jedoch vor, den Einmündungsbereich Virchowstraße/B 47 baulich umzugestalten, um hier für Abbiegevorgänge mehr Raum und bessere Sichtbeziehungen zu schaffen. Im südwestlichen Teil der Virchowstraße kommt es wegen des engen Kurvenradius und der geringen Straßenbreite immer wieder zu gefährlichen Situationen. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll auf eine Entschärfung der Situation hingewirkt werden.

Die Vorplanung für die Neugestaltung des Einmündungsbereiches wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr erstellt. Die Umgestaltung ist gemäß RAS-K zu planen und zu bauen. Im Einmündungsbereich der Virchowstraße in die B 47 sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke festgesetzt, die ab einer Höhe von 0,80 m von Bewuchs und Bebauung freizuhalten sind.

Abgesehen von der Virchowstraße dürfen keine weiteren Zufahrten und Zugänge zur B 47 angelegt werden. Vor dem tatsächlichen Baubeginn im Einmündungsbereich ist die örtlich zuständige Straßenmeisterei Rockenhausen zu verständigen. Der Abstand der Bebauung vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 47 muss mindestens 20 m betragen. Dem Straßenentwässerungssystem dürfen keine Oberflächenwässer und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden. Dem Straßenbaulastträger der B 47 dürfen durch die Verwirklichung des allgemeinen Wohngebietes keine Kosten entstehen.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung können für die Virchowstraße bzw. die beabsichtigte Umgestaltung des Einmündungsbereiches in die B 47 in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –aufträge erforderlich sein. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

5.8 Belange der Ver- und Entsorgung

In der Virchowstraße liegen in Teilbereichen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen; weitere Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im Zuge der Baugebietserschließung

noch verlegt werden. Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Eisenberg mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt.

Für die Oberflächenentwässerung gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 05.04.1995. Danach soll Niederschlagswasser nur in die dafür zugelassenen Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Durch die Verbandsgemeindewerke Eisenberg wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt.

Zur Retention und Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan am nördlichen Gebietsrand zentrale (öffentliche) Versickerungs- bzw. Retentionsflächen festgesetzt. Aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten kann der östliche Teil des Plangebietes jedoch nicht im freien Gefälle zu dieser Versickerungsfläche hin entwässern. Hierfür wird ein Anschluss an den bestehenden Kanal in der Virchowstraße erforderlich. Das auf den befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem in der Virchowstraße bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet.

Die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst naturnah hergestellt werden, so dass eine Anrechnung auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf möglich ist. Die entsprechenden diesbezüglichen Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbetrages wurden daher als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ausgenommen.

5.9 Belange des Wasser- und Bodenschutzes

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Lindental III und IV Regelungen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich.

Soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage darstellt, wurden die in Kap. 2 beschriebenen Auflagen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Auflagen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Belangen der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

5.10 Belange der Forstwirtschaft

Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt im Westen unmittelbar an bestehende Waldflächen. Der westliche Teil der geplanten Bebauung macht die Rodung des östlichen Waldrandes erforderlich. Zur Wahrung des erforderlichen Sicherheitsabstandes zwischen Wald und Wohnbebauung muss zusätzliche Waldfläche gerodet werden.

Eine Rodungsgenehmigung nach § 14 Landeswaldgesetz wird beim Forstamt Otterberg beantragt.

Als Ausgleich wird auf der im Bebauungspan festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Waldmantelgestaltungsmaßnahme im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen. Durch die Entwicklung eines natürlichen Waldrandes wird die Rodungsmaßnahme und auch der landespflegerische Eingriff ausgeglichen.

5.11 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffskompensatorische Festsetzungen

Mit einer Bebauung ergeben sich zwangläufig Eingriffe in den Naturhaushalt. Der wesentliche und nachhaltige Eingriff ist im gegebenen Fall die Neuversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Bachtler • Böhme + Partner aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des

Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im landespflegerischen Planungsbeitrag in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.
Im folgenden werden die für die aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag resultierenden Maßnahmen auf öffentlichen Flächen beschrieben. Es handelt sich hierbei um die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die Begrünung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Teil in Kombination mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft).

- Entwicklung eines natürlichen Waldmantels und angrenzender offener Gräser-/ Kräuterflur. Entlang des bestehenden Waldrandes ist auf einer Breite von 6 m über freie Sukzession ein natürlicher Waldrand zu entwickeln. Auf dem Streifen unterbleibt jeglicher Pflegeeingriff. Die daran angrenzenden Flächen zur offenen Landschaft hin sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Dies bedeutet eine weitestgehend natürliche Vegetationsentwicklung, auf der durch Mahd alle 2-3 Jahre eine Verbuschung verhindert werden soll.
- Entwicklung eines lockeren Gehölzstreifens als transparente Ortsrandeingrünung. Die Fläche ist mit Hochstämmen (Obstbäume, ca. pro 200 m^2 ein Baum) zu bepflanzen. Des weiteren sind kleine Gebüschgruppen mit 3-5 Sträuchern im Abstand von 15 - 20 m zueinander anzupflanzen. Ansonsten ist die Fläche mit einer Wiesenmischung anzusäen; Böschungsflächen sind als Rain (Gräser- und Staudenflur bei extensiver Pflege) zu entwickeln. Befestigungen in Form von Betonmauern, Betonfertigteilen u.ä. sind nicht zulässig. Die Anlage von offenen Mulden und Gräben zur Aufnahme, zur Retention und zum Abführen von Oberflächenwasser ist zulässig. Die Gräben sind soweit als technisch möglich einer natürlichen Begrünung durch gelenkte Sukzession (Mahd und Abfuhr des Mähgutes in Abschnitten bei Bedarf je nach Vegetationsentwicklung alle 2 - 3 Jahre) zu entwickeln.

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan auf privaten Flächen festgesetzt:

- Pflanzung eines Baums pro 200 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche. Es ist mindestens 1 Baum (Art und Qualität gem. Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Fläche sind mit Gehölzen (Hecken, Gehölzgruppen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sonstige gründordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen werden auf diese Maßnahme angerechnet.
- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten.

- Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind auf den Grundstücken Wege, Staellplätze und Garagenzufahrten so anzulegen, dass der Oberflächenabflussbeiwert 0,7 nicht überschreitet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Übernahme der vorbeschriebenen Maßnahmen als verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen und mit Durchführung dieser Maßnahmen der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Nördlich der Virchowstraße" bewältigt ist. Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet können die Eingriffe minimiert (Schutz und Erhalt der prägenden Obstbäume) und ausgeglichen werden. Externe landespflegerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

5.12 Zuordnung landespflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffen

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet werden, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

5.13 Belange des Immissionsschutzes

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohnumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Nordöstlich des Baugebiete "Nördlich der Virchowstraße" verläuft die Trasse der Bundesstraße B 47, von der Lärmemissionen ausgehen. Zur rechtliche Absicherung und zur Ermittlung eventuell notwendiger Bebauungsplanfestsetzungen wurde daher begleitend zur Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben[1].

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die der B 47 am nächsten gelegenen Grundstücke am stärksten durch den Verkehrslärm belastet werden. Ohne Lärmminderungsmaßnahmen werden hier die maßgeblichen Tages- und Nachtorientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeinen Wohngebiete von 55/45 dB (A) am Tag bis zu 6 dB (A) und in der Nacht um bis zu 9 dB (A) überschritten.

Die Lärmbelastung vermindert sich mit größer werdendem Abstand der Grundstücke zur B 47, jedoch wird auf allen Parzellen der Orientierungswert der DIN 18005-1 im

[1] Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung eventuell notwendiger Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Virchowstraße" der Stadt Eisenberg (Pfalz). Bearbeitung durch: IBS Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, Frankenthal, 08.07.2005

Beurteilungszeitraum "Nacht" überschritten. Zum Schutz der Anwohner sind daher entsprechende schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmminderungsmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder –wälle entlang der nordöstlichen Bebauungsplangrenze bzw. zwischen B 47 und der geplanten Bebauung entlang der östlichen Bebauungsplangrenze könnten zwar die Erdgeschosse und Außenbereiche schützen, müssten aber zum Schutz höher gelegner Immissionsorte unzumutbare Wand- oder Wallhöhen erreichen.

Das Gutachten schlägt daher passive Lärmminderungsmaßnahmen vor. Je nach Grundstückslage kommen hier Fenster der Schallschutzklasse 2 bis 3 in Betracht. In dem der B 47 nächstgelegenen Teilbereich ist darüber hinaus zum Schutz der Innenwohnbereiche (Wohn- und Schlafräume) der Einbau von schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Der Bebauungsplan übernimmt de Maßnahmenvorschläge des schalltechnischen Gutachtens als verbindliche Festsetzungen. Hierbei wird das allgemeine Wohngebiet in drei Bereiche WA1, WA2 und WA3 unerteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen sind. Den Belangen des Schallschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

Nähere Informationen können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden, das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Eisenberg eingesehen werde kann.

5.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen gestalterischen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es wird lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören vor allem Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke.

Weiterhin wird durch Erfordernis der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

6. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl von Seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange, als auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

7. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes "Nördlich der Virchowstraße" ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

8. Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan "Nördlich der Virchowstraße" wird gemäß der Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818), unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der

Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

9. Abwägung der Belange

Im Stadtgebiet Eisenberg besteht ein Fehlbedarf an Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien. Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu sichern, wird dieses Gebiet einer Bebauung zugeführt.
Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet werden im Bebauungsplan Regelungen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers getroffen. Durch Festsetzungen zum Schallschutz werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Ausgleichsmaximierung wird eine Gesamtkompensation innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erreicht.

In Abwägung aller Belange wird die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form vorgenommen.

Erstellt im Auftrag der
Stadt Eisenberg
durch
Bachtler-Böhme+Partner
Kaiserslautern

Ausgefertigt:
Eisenberg, den .....

.....
(Stadtbürgermeister)