

1. Fertigung

Stadt Eisenberg, Ortsteil Stauf

**Bebauungsplan
"Ebersteinstraße"**

**Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5
67655 Kaiserslautern
Telefon (0631) 64035
Telefax (0631) 63306
e-mail
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

1. Planungsanlaß und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

In der Gemeinde Stauf plant der Eigentümer der Parzellen 24/1, 24/2 und 366/15 die Errichtung von 3 Wohngebäuden.

Nach der Ablehnung der Bauvoranfrage durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis im Dezember 1998 erfolgte nach dem Widerspruch im Widerspruchsbescheid vom Mai 1999 durch den Kreisrechtsausschuß der Kreisverwaltung Donnersbergkreis der Hinweis, dass es sich bei dem geplanten Gelände um „einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich“ handelt, der städtebaulich nur durch einen Bebauungsplan aufzulösen ist.

Der Rat der Stadt Eisenberg hat daher in seiner Sitzung am 26.10.1999 die Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes beschlossen.

2. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan teilt sich in 2 räumliche Geltungsbereiche auf. Das eigentliche Baugebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Stauf der Stadt Eisenberg bergseitig der Ebersteinstraße. Der räumliche Geltungsbereich für dieses Baugebiet umfaßt die Parzellen 24/1, 24/2 und 366/15. Hinzu kommen in einem 2. Räumlichen Geltungsbereich Flächen für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle 2811, Gemarkung Eisenberg, Flur „Vor der Rosenthalerhohl“:

Die Lage der beiden räumlichen Geltungsbereiche ist in der Planzeichnung auf einem Übersichts-Lageplan dargestellt.

3. Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich auf exponierter Lage oberhalb des Eisbachtals auf ca. 335 m über NN.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um drei Parzellen in einer steilen Hanglage. Nach Auskunft von Ortskundigen war das Gebiet vor Jahrzehnten als Steinbruch genutzt worden. In der Folgezeit wurde das Gelände soweit mit Terrassen modelliert, dass eine Gartennutzung mit Gewächshaus, Unterstellschuppen, Gemüsebeeten und Obstbäumen ermöglicht wurde.

Vor ca. 10 Jahren wurde die intensive Gartennutzung aufgegeben. Die Fläche gliedert sich in folgende Bereiche:

- Eine steile, bis ca. 7 m hohe, bewachsene Böschung entlang der Ebersteinstraße,
- eine weitere bewachsene Böschung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze und

- eine dazwischen liegende Terrassenfläche mit Gartenbrachen: Auf dem Gelände steht ein nicht mehr genutztes Gewächshaus, ein aufgegebener Schuppen sowie ein alter Campingwagen.

Kenntnisse oder Verdachtsmomente über das Vorliegen von Altablagerungen, Altstandorten oder sonstigen Umständen, die einer Bebauung des Plangebietes entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Eisenberg befindet sich derzeit in der Gesamt-Fortschreibung. Der Feststellungsbeschluß wurde bereits durch den Verbandsgemeinderat gefaßt und das Planwerk steht kurz vor der Genehmigung. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes "Ebersteinstraße" als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst mit einem Entwurf eingeleitet, der die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorsah. Im Hinblick auf die geringe Entfernung zu der benachbarten Gasstätte und der damit gegebenen möglichen Emissionssituation wurde im Zuge des Verfahrens jedoch einvernehmlich mit der Kreisverwaltung festgelegt, das geplante Baugebiet nicht als Allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet festzusetzen.

Somit bestehen zwar in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geringfügige Abweichungen zwischen dem Bebauungsplan und dem Entwurf des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet jedoch lediglich um ein Baugrundstück handelt und dass direkt hieran die auch im FNP als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen der Ortslage Stauf angrenzen, kann der Bebauungsplan jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt wie im Kap. 4 erläutert, ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes nicht zu gefährden. Diese Nutzungen sind aus Sicht der Ortsentwicklung im Bereich des Plangebietes städtebaulich nicht verträglich.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes spielt die Höhe der künftigen Gebäude eine große Rolle. Zur Gewährleistung einer Einfügung in das Landschaftsbild wird die Traufhöhe der künftigen Gebäude durch eine Festlegung maximaler Höhen über NN. begrenzt. Die festgelegten Traufhöhen erlauben dabei in Verbindung mit der nach Nr. 8.2.2. getroffenen Festsetzung eine maximale Trauf-/Wandhöhe von

6,50 m. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen 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.

Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan verzichtet, da die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Vorgabe der festgesetzten Baugrenzen bereits relativ eng begrenzt sind. Daher wird die Größe der Grundfläche mit dem Flächeninhalt der überbaubaren Flächen gleichgesetzt.

5.2 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem Planvorhaben des Eigentümers, im Baugebiet drei freistehende Wohngebäude zu errichten, setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem vorgelegten Baukonzept und werden durch die Ausweisung von Baugrenzen relativ eng festgelegt.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks beschränkt sich somit auf den östlichen Grundstücksteil. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Beschränkung von Nebenanlagen soll darüber hinaus ein ungeordnetes "Zubauen" der westlich der künftigen Bebauung gelegenen Grundstücksbereiche vermieden werden.

Um eine Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf und eine gestalterische Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung der Gebäude verbindlich parallel zur Ebersteinstraße festgelegt

5.3 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal vier begrenzt. Dies erfolgt, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben einem nicht erwünschten erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

5.4 Belange der Erschließung

Die Bauflächen des Baugebietes werden von der Ebersteinstraße her erschlossen. Die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Da aufgrund der bestehenden, schützenswerten Böschungsbereiche und der vorhandenen Topographie die Anlage von Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus-

schließlich in einer Tiefgarage zulässig. Die entsprechenden Flächen hierfür sind mit dem Bauherrn abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Alle sonstigen Böschungsf lächen entlang der Ebersteinstraße wurden zusätzlich im Bebauungsplan mit einem Verbot der Ein- und Ausfahrt belegt.

Die geplanten Gebäude können einerseits über diese Tiefgarage erreicht werden, wie zusätzlich auch durch einen neu anzulegenden Treppenweg. Für die Anlage dieses Treppenweges und der Tiefgarageneinfahrt enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, die einen möglichst geringen Eingriff in den Böschungsbereich sicherstellen sollen.

5.5 Belange der Grünordnung / Landespflegerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro Bachtler-Böhme+Partner aufgestellt wurde.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen vorgesehen, die die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts möglichst gering halten bzw. vermeiden sollen und die unvermeidbaren Eingriffe ausgleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden.

Die Planungsvorstellungen des landespflegerischen Beitrages wurden - soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet- in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bebauungsplan werden dementsprechend in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Flächen getroffen. So sind innerhalb des Baugebiets z.B. folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung der Bedeutung des Planbereiches für das Landschaftsbild,
- Erhaltung der bestehenden Böschungsbereiche und deren Bewuchses,
- Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume,
- Begrünungsfestsetzungen im Böschungsbereich,
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung,
- Ausschluß von Nebenanlagen auf dem überwiegenden Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Materialien für die Befestigung von Fußwegen und Hofflächen.

Die geplanten Festsetzungen dienen vordringlich der Einbindung in das Landschaftsbild. Unter Beachtung der getroffenen Auflagen hinsichtlich Bauformen, Höhenlage und Erhalt von Vegetationsstrukturen kann eine landschaftsgerechte Einbindung der drei neuen Wohngebäude erfolgen.

Die im Baugebiet selbst festgesetzten Maßnahmen reichen allerdings nicht aus, um den durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Der Bebauungsplan wurde daher um einen 2. räumlichen Geltungsbereich für die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erweitert. Es handelt sich hierbei um ein stark verbrachtes ehemaliges Gartengelände am „Wingerstberg“ im Norden der Stadt Eisenberg. Der Bereich Wingersberg wurde ursprünglich für Obstgärten genutzt. Die Aufgabe der Nutzung in den letzten Jahren hat zu einer Verbrachung und starken Verbuschung des Gebietes und damit auch zu einem Rückgang der Strukturvielfalt und des Artenreichtums geführt. Im Sinne einer landschaftsgerechten und ökologischen Entwicklung des Gebietes wird daher die Wiederschaffung extensiver Nutzungsstrukturen in Form von Obstwiesen/Obstgärten angestrebt. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Mit Durchführung der im Baugebiet selbst und der auf der externen Ausgleichsfläche (2. räumlicher Geltungsbereich) festgesetzten Maßnahmen kann der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Festsetzungen sind daher nur in denjenigen Bereichen vorgesehen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Art der Flächenbefestigung.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes "Ebersteinstraße " ist eine Baulandumlegung nicht erforderlich.

Ende der Begründung