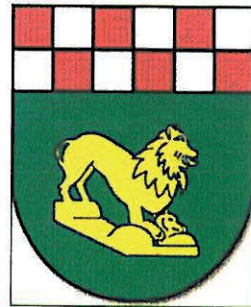


**Ortsgemeinde
Niederhambach**




**Bebauungsplan
„Die Pferdeweide“**

**Begründung zum
Bebauungsplan**

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB	4
1.3	Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO	4
1.5	Mindestmaße der Baugrundstücke gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB	4
1.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB	4
1.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB	5
1.8	Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	5
1.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB	5
1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB	5
1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB	6
1.12	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB	6
1.13	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB	6
1.14	Festsetzungen der Höhenlage gemäß §9 Abs.2 BauGB	7
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Dachform	7
2.2	Dachneigung	7
2.3	Freiflächen	7
2.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	7
3.	Hinweise	7
3.1	Kulturdenkmäler	7
3.2	Regenwassernutzung	7
3.3	Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen	8
3.4	Ingenieurgeologie	8
3.5	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen	8
3.6	Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke	8
3.7	Zuordnungsfestsetzung gemäß §8a Satz 4 BNatSchG	8
II.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1.	Einfügung in die Gesamtplanung	9
2.	Planungsanlass.....	10
3.	Lage des Plangebietes.....	10
4.	Planungskonzeption	10
5.	Planinhalt	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
6.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
6.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	17
6.3	Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange	17
7.	Bodenordnung	17

III. PFLANZLISTE	19
IV. RECHTSGRUNDLAGEN.....	20

Planverfasser:



ARGE STÄDTEBAU
Filscher Str. 3, 54296 Trier, Tel. 0651-9953954

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	WA
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	I
Bauweise	Einzel- und Doppelhaus
Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	25° bis 45°

In Verbindung mit §18 BauNVO ist die maximal mögliche Drempehöhe (Kniestock) gemessen zwischen Dachgeschossfertigfußboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut auf 0,75 m beschränkt.

1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.5 Mindestmaße der Baugrundstücke gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Gemäß §9 Abs.1 Nr.3 BauGB muss die Mindestgrundstücksgröße 500 m² betragen.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze jedoch nur in begründeten Ausnahmefällen. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Hinterkante Bürgersteig) min. 5,0 m betragen soll.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.8 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Fußweg und Wirtschaftsweg festgesetzt.

1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden mit der Zweckbestimmung 'Oberflächenwasserbehandlung' festgesetzt.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

M 2 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht auf den Grundstücken versickert, der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Fläche zuzuführen, d.h. der übrige Oberflächenabfluss soll in Muldengräben gesammelt und in einer zentralen Versickerungsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches aufgefangen und dort gezielt versickert werden. Die Gestaltung der Mulden bzw. Muldengräben soll bandartig wie flache Gräben oder teichartig gestaltet und mit einer Raseneinsaatmischung wechselfeuchter bis frischer Standorte eingesät werden. Die Randbereiche sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Es ist Wert darauf zu legen, dass das zu versickernde Wasser über eine Oberbodenpassage in den Untergrund gelangt, da diese Funktionen für die Reinigung des Wassers übernimmt.

M 4 Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Die privaten Erschließungswege und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

M 6 Modellierung und Bepflanzung der Versickerungs- und Rückhaltemulden

Die Versickerungs- und Rückhaltemulden sind entsprechend der Empfehlung im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu modellieren und zu bepflanzen.

M 7 Anlage einer Obstwiese (externe Ausgleichsfläche)

Die östlich des Baugebietes liegende Ausgleichsfläche im Flurstück 6 auf der Parzelle 48 ist entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild als extensive Obstwiese anzulegen. Auf maximal 80 % der Fläche ist die Einsaat mit einer blumenreichen Regelsaatgutmischung vorzunehmen und auf mindestens 20 % der Fläche ist auf eine Einsaat zu verzichten. Die Wiese ist als zweischürige Wiese zu nutzen, das Mähgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Alle 10 m sind Hochstamm-Obstbäume oder Laubbäume gemäß der Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste 5.

M 8 Anlage einer Obstwiese

Der rückwärtige, südliche Bereich der Parzelle 59 in Flur 6 wird in einer Tiefe von 10 m als Ausgleichsfläche entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen festgesetzt. Auf 20 % der Fläche sind Hochstamm-Obstbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die Parzellen-Nr. 32 ist auf einer Breite von 5,0 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers überlagert. Die Festsetzung dient zur Pflege und Unterhaltung des hier verlaufenden Oberflächenwasserkanals.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (60 % der Grundstücksfläche, 8.160 m²) sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit weitgehend einheimischen Laubgehölzen sowie Bauerngartengehölzen zu bepflanzen gemäß Artenliste 2.

Darüber hinaus ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Alternativ können vorhandene Obstbäume erhalten und auf die Maßnahmen angerechnet werden. Die Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen können mit den Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von 30 m² durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenliste 3 zu begrünen. Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, z.B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

M 5 Erhalt bestehender Gehölze

Die gekennzeichneten Bäume und andere Gehölzstrukturen im nördlichen und westlichen Bereich des Wohngebietes sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß der Artenliste 1. Die Flächen unter den Bäumen sollten als extensive Wiesensäume angelegt und 1 mal im Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist eine Umzäunung der Fläche vorzunehmen, die Wurzelbereiche sind vor allem vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahrung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Wurzelschäden durchzuführen.

1.14 Festsetzungen der Höhenlage gemäß §9 Abs.2 BauGB

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen in der Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe wird bei ebenem Gelände und bei bergseitiger Erschließung auf max. 0,50 m - gemessen in Hausmitte - über der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfertigfußboden nicht mehr als 0,50 m über bergseits angrenzendem natürlichem Gelände - gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt Gebäude/Gelände - liegen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist so zu halten, daß der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Auf den Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen zulässig.

2.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

2.3 Freiflächen

Gemäß §10 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Geländeanlegung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

3. Hinweise

3.1 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden.

3.2 Regenwassernutzung

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 3 m³ Fassungsvermögen zu installieren, in der von den Dachflächen abfließendes Regenwasser gesammelt werden soll.

3.3 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

3.4 Ingenieurgeologie

Es wird empfohlen, im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

3.5 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

3.6 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

3.7 Zuordnungsfestsetzung gemäß §8a Satz 4 BNatSchG

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Ausgefertigt:

Niederhambach, 30. APR. 2010

Ortsgemeinde Niederhambach

Schwarzbach, Ortsbürgermeister



II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Einfügung in die Gesamtplanung

• Regional- und Landesplanung

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe zu sehen. Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe vom 30.09.1986 weist der Gemeinde die besondere Funktion L 'Gemeinde mit besonderer Bedeutung der Landwirtschaft' zu.

Mit dieser Zuweisung sind folgende bedeutende Aufgaben verbunden:

- *Gemeinde, in der die Landwirtschaft eine große Bedeutung besitzt und in der die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe besonders gesichert werden sollen.*

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig.

Die Ortsgemeinde Niederhambach ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Bezeichnend für den Ort ist die verkehrsgünstige Lage über die L 174 zur B 41 zwischen den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein. Die Gemeinde gliedert sich in 3 Ortsteile, Heupweiler, Böschweiler und Burbach. Die Ortsgemeinde liegt im zentralen Teil der Verbandsgemeinde Birkenfeld und ist nach der zentralörtlichen Gliederung den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein zugeordnet. Eine wesentliche Bedeutung hat dabei die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen in den übergeordneten zentralen Orten, etwa den Oberzentren Trier und Kaiserslautern oder den Mittelzentren Birkenfeld und Idar-Oberstein.

• Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde derzeit 365 Einwohner. Die Bevölkerungsbilanz zeigt infolge der Nähe zum Mittelzentrum Idar-Oberstein insgesamt eine positive Trendentwicklung, so dass von einer Landflucht in der Ortsgemeinde nicht die Rede sein kann.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld weist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Flächen aus. In der derzeit bearbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden.

• Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Landschaftsplan vor. Für den konkreten Planungsraum werden Entwicklungsaussagen getroffen. Allgemeine Entwicklungsaussagen für Siedlungen und bebaute Bereiche können darüber hinaus angeführt werden:

- ♦ stärkere Durchgrünung von Siedlungsbereichen entlang bestehender Grünzüge,
- ♦ Erhalt von Grünelementen im Übergangsbereich von Siedlungen zur freien Landschaft, insbesondere von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken,
- ♦ Erhalt von typischen Nutzungsstrukturen wie Kleingärten,
- ♦ Beachtung klimatischer Ausgleichsströmungen, keine Behinderung von Frischluftschneisen.

2. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat am 08. März 1995 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan im Bereich 'Die Pferdeweide' aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll vor allem bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Unter Beachtung der materiellen Grundsätze der Bauleitplanung, die u.a. besagen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielsetzung, die zugleich die Erforderlichkeit im Sinne des §1 Abs.3 BauGB begründet:

- Grund und Boden sind in den Teilen des Plangebietes neu zu ordnen, die bisher nur landwirtschaftlich nutzbar sind, da eine Bebauung der Grundstücke wegen ihrer bauplanungsrechtlichen Beurteilung und fehlender Erschließung derzeit ausgeschlossen ist.
- Das Ortsbild ist durch Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen zu gestalten.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Bauplätze sind zu schaffen.
- Um einem Abwandern der Bauwilligen, insbesondere der jüngeren Generation, wirkungsvoll entgegenwirken zu können, ist die Bereitstellung von Bauland notwendig.
- Innerhalb der Altortslage befinden sich nur wenige Baulücken, die sich durchweg in Privatbesitz befinden.
- Da in der Ortsgemeinde kaum Mietwohnungen angeboten werden - die meisten Häuser befinden sich in Privatbesitz und werden eigen genutzt - ist es wichtig, Bauland auszuweisen, um Investoren und Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, entsprechende Wohnbauten zu errichten.

3. Lage des Plangebietes

Bei der Ortsgemeinde Niederhambach handelt es sich um drei Ortsteile. Der Ortsteil Böschweiler kann als Waldhufendorf bezeichnet werden. Die bisherige Entwicklung hat sich weitgehend entlang der L 174 vollzogen und besonders im Norden zu Zersiedlungstendenzen geführt. Durch die Anbindung des Neubaugebietes 'Die Pferdeweide' an die Ortslage soll eine Abrundung umgesetzt werden.

4. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption geht von einer baulichen Entwicklung entlang einer Haupterschließungsstraße, abzweigend von der 'Schulstraße' aus. Insgesamt sollen 19 Grundstücke erschlossen werden. Die Haupterschließungsstraße soll mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut werden. Ein reibungsloser Begegnungsverkehr ist somit gemäß den Vorschriften der EAE85 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) ermöglicht. Die Anordnung der Grundstücke orientiert sich nach der Morphologie. Um ein harmonisches Gestaltungsbild zu erreichen wurden die Grundstücke und überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien angeordnet.

Die landespflegerischen Ausgleichsflächen wurden in den Randbereichen getroffen. Sie sollen einerseits eine naturnahe Entwicklung bewirken, andererseits der Einbindung des Baugebietes im Landschaftsraum nach kommen. Weitere Ausgleichsflächen wurden in einem 2. Geltungsbereich außerhalb des Plangebietes getroffen.

Als wichtige städtebauliche Planungsziele unter Beachtung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sind zu nennen:

- ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland,
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung,
- intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes,

- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung von baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien,
- Ausgleich der Wasserführung.

Tab. 1: Plangrößen zum Bebauungsplan

● Größe des Geltungsbereiches	25.382
davon Baugebietsflächen	13.177
öffentliche Versorgungsflächen	3.308
Versickerungs- und Rückhalteflächen	
externe landespflegerische Ausgleichsflächen	5.138
interne landespflegerische Ausgleichsflächen	1.762
Summe der Einzelgrundstücke	19
Max./min. Grundstücksgröße	586 - 838
● Geschossigkeit	I
● Bauweise	Einzel-, Doppelhäuser
● Wohneinheiten/Wohngebäude	2 Wohneinheiten
Summe Wohneinheiten	38
● Bauweise	Einzelhäuser
● Nettowohndichte	87 E/ha
(Nettowohndichte ist das Verhältnis von Einwohnerzahl bezogen auf die Gesamtgrundstücksflächen bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/WE)	
● Verkehrsflächen	1.997
davon: Fußweg	53
Wirtschaftsweg	312
● öffentliche Grünflächen	-
NETTOBAULAND	13.177
BRUTTOBAULAND	14.809

Nettobauland:

- Grundstücksflächen (überbaut und nicht überbaut),
- Flächen für Garagen und Stellplätze (soweit sie nicht in den Grundstücksflächen enthalten sind)

Bruttobauland:

- Grundstücksflächen (überbaut und nicht überbaut)
- Flächen für Garagen und Stellplätze (soweit sie nicht in den Grundstücksflächen enthalten sind)
- Verkehrsflächen (soweit sie der Gebietserschließung dienen)
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

5. Planinhalt

Das Plangebiet ist auf einer Karte im Maßstab 1: 1000 dargestellt. Die planungsrechtlichen (im Sinne des § 9 BauGB und der BauNVO) und bauordnungsrechtlichen (im Sinne der LBauO von Rheinland-Pfalz) Festsetzungen umfassen die folgenden Inhalte.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

- **Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 und 4 BauNVO**

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan.

So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor.

Im Hinblick auf §4 der BauNVO sind folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.6 notwendig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Tankstellen sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Durchgangsverkehr in den dörflichen Bereich gezogen. Die verkehrliche Lage des Baugebietes ist zudem ungeeignet für eine Tankstelle. Der Geltungsbereich grenzt an die Wohnbebauung, so dass Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Geruch, Lärm) zu befürchten sind. Ein Gartenbaubetrieb ist ebensowenig angebracht. Gerade die Schwerpunkte siedlungsstruktureller Wohnanlagen sollten aus städtebaulichen Gründen der Wohnbebauung, insbesondere der Funktion Wohnen vorbehalten bleiben. Zudem können die Flächenansprüche nicht befriedigt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben, wie bereits beschrieben. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

In Verbindung mit §18 BauNVO ist die maximal mögliche Drempeelhöhe (Kniestock) gemessen zwischen Dachgeschossfertigfußboden und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut auf 0,75 m beschränkt.

Gemäß der ÄndVO 1990 zur BauNVO wurde die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Entsprechend §20 Abs. 2 BauNVO ist die Geschossflächenzahl nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Eine Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ist bei der GFZ im Interesse einer Erleichterung des Dachgeschossausbaues entfallen.

Es soll maximal ein Geschoss zulässig sein, um eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung der Baukörper zu verhindern. Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Böschweiler. Es soll damit eine Bebauung angestrebt werden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Eine Dominanz der Baukörper - insbesondere in der Hanglage - ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten.

- **Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß §22 Abs.2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung unterstützt durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. §23 Abs.1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen."

- **Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im Baugebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung bewirkt eine Reduzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Zudem wäre auch eine höhere Frequentierung von Grün- und Erholungsflächen abzusehen, was ebenfalls eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bewirkt. Eine Begrenzung von Wohneinheiten soll diese absehbaren Konflikte steuern und minimieren.

- **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO**

Stellflächen oder Garagen sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen (notwendige Stellplätze). D.h., die Abwicklung des Verkehrs zur Anbindung an die Wohnbauflächen, wie Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen vollzieht sich innerhalb der privaten Grundstücksflächen, was die öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehende Beeinträchtigungen reduziert.

- **Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Wohnsammelstraße mit einer Ausbaubreite von 5,00 m. Die Erschließungsstraße ist als Wohnstraße mit einem Mischprofil herzustellen. Innerhalb der Wohnstraßen sind Fußgänger, Radfahrer und motorisierte Verkehrsteilnehmer bei der Straßenraumgestaltung in gleichem Maße zu berücksichtigen. Erschließungsstraßen mit einem Mischprofil vereinen die Vorzüge, durch sparsame Bemessung der Erschließungsanlagen den Kosten- und Flächenaufwand zu senken und gleichzeitig den Wunsch nach intimen Wohnstraßen als vielfältig nutzbare Bereicherung der Wohnumgebung zu verwirklichen. Dem Fußgänger, dem Verweilen und Spielen wird Vorrang gewährt, ohne auf Zufahrtsmöglichkeiten zu den Häusern zu verzichten.

- **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB**

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden mit der Zweckbestimmung „Oberflächenwasserbehandlung“ festgesetzt. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB anzulegen und zu gestalten (siehe auch Kap. 1.6.3 'Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange).

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Die Übernahme und Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag erfolgte, um den gesetzlichen Anforderungen nach Vermeidung, Minimierung und Ausgleich Rechnung zu tragen. Basis dafür bildete eine Gesamtkonzeption, die auf einer grünordnerischen Gestaltungskonzeption mit ökologischen Ansätzen fußt. Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

M 2 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse

Im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich das Erfordernis zur ökologischen Behandlung des abfließenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches aus dem im April 1995 in einer Reihe von Punkten geänderten Wassergesetz des Landes Rheinland-Pfalz. Im Hinblick auf die Definition des Abwasserbegriffes verdeutlicht das geänderte Gesetz, dass Niederschlagswasser kein Abwasser ist und demnach auch nicht in Anlagen für die Abwasserbeseitigung eingeleitet werden soll: Niederschlagswasser soll „ (...) bei demjenigen, bei dem es anfällt, (...) verwertet oder versickert werden“ (§2 Abs.2 LWG).

M 6 Modellierung und Bepflanzung der Versickerungs- und Rückhaltungsmulden

Die Maßnahme resultiert aus der Änderung des Landeswassergesetzes von 1995. Da die Maßnahmen auf den Grundstücken nicht ausreichen, ist eine zentrale Versickerungsfläche im Fleischbachtal notwendig. Im Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens sind durch landespflegerische Maßnahmen die dadurch entstehenden Eingriffe auf der Fläche zu kompensieren.

M 7 Anlage einer Obstwiese

Durch die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Umwandlung in Grünland wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert. Um die Entwicklungsmöglichkeiten für die heimische Flora und Fauna zu stärken, soll in Teilbereichen auf eine Einsaat verzichtet und die natürliche Entwicklung artenreicher Wiesen allein durch die regelmäßige Mahd gefördert werden.

Als Entwicklungsziel sollen sich artenreiche Glatthaferwiesen einstellen. Da durch die zweischürige Nutzung auf Dauer Nährstoffe entzogen werden, soll durch die Grunddüngung ein erhöhter Teil von Leguminosen gesichert werden.

Die Pflanzung von Bäumen trägt zur zusätzlichen Strukturvielfalt bei. Die Maßnahme schafft innerhalb der offenen Landschaft raumwirksame Strukturen, die eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand von Böschweiler/Niederhambach bewirken. Im Sinne eines langfristig tragfähigen Konzeptes können in Teilbereichen statt der Obstbäume Lichtbaumarten als Einzelgehölze gepflanzt werden. Mit zunehmendem Alter tragen sie in ähnlicher Weise wie Hochstamm-Obstbäume zur Gliederung der Landschaft bei und bieten der Tierwelt wichtige Strukturelemente. Im Gegensatz zu Obstbäumen müssen diese Bäume weniger stark gepflegt werden.

- **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB**

Aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag resultieren folgende Festsetzungen:

M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke

Die Begründung dieser Maßnahmen ergibt sich aus der Notwendigkeit der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zur landschaftlichen Einbindung.

M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude

Die Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude dienen der möglichst naturnahen und landschaftsgerechten Gestaltung der Bauflächen. Des weiteren stellt die Begrünung von Wänden und Dächern eine Minimierungsmaßnahme für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima dar, da sie ausgleichend gegenüber klimatischen Aufheizeffekten und den erhöhten Oberflächenabflüssen fungiert.

- **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB**

M 5 Erhalt bestehender Gehölze

Insbesondere Obst- und Laubbäume sind von hoher Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Verluste an alten Obstbäumen sind nur mittel- bis langfristig ausgleichbar. Dem entsprechend kommt dem Erhalt eine hohe Bedeutung zu.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der zuletzt geltenden Fassung (vgl. Rechtsgrundlagen).

- **Dachform, Drenpelhöhe**

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer auf den Hauptgebäuden zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Drenpel sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Festsetzung der Dachform entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

- **Dachneigung**

Auf den Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist. Drenpel sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Die Festsetzung von Dachneigung und Drenpelhöhe entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügt werden sollen.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Nach § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz sind *"die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen."* Als Fachbeitrag zur Benennung der Konflikte sowie der landespflegerischen Maßnahmen dient hierzu der landespflegerische Planungsbeitrag, der vom Büro LAUB, Kaiserslautern erstellt wurde.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind die Beeinträchtigungen und Konflikte benannt und bilanziert. Ihre Kompensation erfolgt durch die Umsetzung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen.

- **Flächenversiegelung (K1)**

Die Neuversiegelungen und Befestigungen von Flächen (ca. 6.700 m²) sind vorrangig mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes (mittlere Empfindlichkeiten), aber auch mit klein-klimatischen Veränderungen verbunden (ebenfalls mittlere Beeinträchtigungen). Diese Beeinträchtigungen können nicht funktional innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden, da Entsiegelungen nicht möglich sind. Zur Bewältigung der Eingriffe ist es daher notwendig, Kompensationsmaßnahmen außerhalb durchzuführen. Zur Minimierung sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen und Maßnahmen geeignet:

- Ökologische Behandlung von Oberflächenabflüssen der Versiegelungsflächen (M2 i.V. mit M6)
- Die Fassaden- und Dachbegrünungen (M3) sowie die Begrünung der Freiflächen des Gebietes dienen der Entwicklung von biotisch aktiven Oberflächen, die den mit der Versiegelung verbundenen Aufheizeffekten entgegen wirken. Darüber hinaus übernehmen sie durch die Rückhaltung und Verdunstung eines Teiles des Oberflächenabflusses ausgleichende Funktionen für den Wasserhaushalt.
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien (M4) zur Minimierung der Beeinträchtigungen.

- **Bewertung der Kompensation innerhalb des B-planes**

Es ist davon auszugehen, dass mit den aufgezeigten Maßnahmen die Beeinträchtigungen für den Wasser- und Klimahaushalt weitgehend kompensiert sind. Es ist nicht zu erwarten, dass nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

Für das Schutzgut Boden können die Eingriffe - und damit die Größe der erforderlichen Kompensationsfläche - quantifiziert werden: Für den Bau der Erschließungsstraße wird der Ausgleich von ca. 0,13 ha Neuversiegelung notwendig. Der Rest ca. 0,54 ha entfällt auf die Bebauung der Privatgrundstücke. Diese Bodenverluste können ebenfalls innerhalb des Bebauungsplanes nicht kompensiert werden. Ausgehend von dem mindestens erforderlichen Kompensationsfaktor von 1:1 (pro 1 m² Versiegelung ist 1 m² Ersatzfläche ökologisch aufzuwerten), ergibt sich daher eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von ca. 0,67 ha.

- **Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz**

- **Gefährdung wertvoller Strukturen durch den Baubetrieb (K 2.1)**

Es handelt sich dabei nicht um eine direkte Beeinträchtigung, die zu kompensieren ist, sondern um ein Beeinträchtigungspotential, das für die Einzelbäume und Gehölzfläche gilt, die als Festsetzungen über den Bebauungsplan erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus sind damit auch die unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen im Westen, Osten und auf der Geländekante im Norden einzubeziehen.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume (einschließlich der im Umfeld befindlichen Gehölze) sind während der Bauarbeiten die einschlägigen Regeln zum Schutz von Gehölzen einzuhalten. Gemäß der DIN 18920 ist eine Umzäunung von Gehölzen vorzunehmen und die Wurzelbereiche sind vor dem Überfahren zu schützen. Ist die Überfahung nicht zu vermeiden, so sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Wurzelschäden durchzuführen.

- **Inanspruchnahme von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung (K 2.2)**

Innerhalb des Plangebiets wird eine Gehölzfläche hoher Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt in Höhe von 0,01 ha in Anspruch genommen. Andererseits entstehen im Zuge der Bebauung des Gebietes durch die grünordnerische Gestaltung der Ausgleichsflächen im Bereich der Regenrückhaltegräben und der Muldenrinnen Flächen mit einer annähernd gleichwertigen Bedeutung (hoch) für den Arten- und Biotopschutz sowie für die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha. Dadurch entsteht ein Zuwachs von 0,34 ha im Bereich hochwertiger Flächen.

- **Inanspruchnahme von Biotopstrukturen mit mittlerer und geringer Bedeutung (K 23 - K 24)**

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend Flächen mit einer mittleren Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt in Höhe von 1,3 ha in Anspruch genommen. Andererseits entstehen im Zuge der Bebauung des Gebietes durch die grünordnerische Gestaltung auf 50 % der Gartenflächen wiederum Flächen mit einer annähernd gleichwertigen Bedeutung (mittel) für den Arten- und Biotopschutz sowie für die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes in einer Größenordnung von ca. 0,40 ha. Demnach verbleibt ein Defizit von 0,9 ha im Bereich mittelwertiger Flächen. Überwiegend im südlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes werden Flächen mit einer geringen Wertigkeit in Anspruch genommen in einer Höhe von ca. 0,56 ha. Der als Leitungstrasse in Anspruch genommene Feldweg im Norden des Plangebietes wird nach Beendigung der Arbeiten wieder hergerichtet (0,04 ha). 50 % der privaten Grünflächen (0,41 ha) werden zukünftig intensiv genutzt und sind als geringwertig einzustufen. Es verbleibt also ein Defizit im Bereich untergeordneter Biotope.

- **Bewertung der Kompensation innerhalb des B-planes**

Es ist davon auszugehen, dass durch die grünordnerische Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches die Inanspruchnahme der Biotopstrukturen hoher Bedeutung vollkommen und die Flächen mit einer mittleren Bedeutung teilweise kompensiert werden innerhalb des Geltungsbereiches. Für die mittelwertigen Flächen ist von einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1 (0,9 ha x 1 = 0,9 ha) auszugehen. Unter Berücksichtigung der Kompensationsfaktoren ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,96 ha. Der Zuwachs im Bereich der hochwertigen Flächen kann mit dem Faktor 1 : 1 verrechnet werden (die hochwertigen Flächen erreichen teilweise erst im Lauf der Jahre ein hohe Wertigkeit).

Demnach verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,62 ha (0,96 ha - 0,34 ha), die außerhalb erbracht werden müssen.

- **Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (K3)**

Die geplante Bebauung des Gebietes kann mit Fremdkörpereffekten und Überprägungen des Landschaftsbildes verbunden sein, denen durch eine Durch- und Eingrünung der Bauflächen (M1 - M5) und die Ausgleichsmaßnahmen (M6) entgegen gewirkt wird. Insbesondere sind die Festsetzungen von Gehölzen wichtige Elemente zur Minimierung der Beeinträchtigung für das Landschaftsbild.

- **Bewertung innerhalb des B-planes**

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit hochwertigen Gehölzstrukturen ist der Eingriff in das Landschaftsbild als teilweise kompensiert zu betrachten. Wichtig ist auch die Erhaltung bestehender Strukturen im Gebiet und in unmittelbarer Umgebung.

- **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes**

Zur vollständigen Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind außerhalb des Bebauungsplanes landespflegerische Maßnahmen durchzuführen. Es werden Maßnahmen zur Kompensation der Neuversiegelung (ca. 0,67 ha) und der Biotopverluste mittlerer Bedeutung (ca. 0,62 ha) notwendig. Diese Maßnahmen können gemeinsam auf einer Fläche (notwendige Größe ca. 0,67 ha) durchgeführt werden, da durch ökologische Flächenaufwertungen mit den entsprechenden Maßnahmen zum einen Wohlfahrtswirkungen für den Naturhaushalt (vor allem Schutzgüter Boden und Wasser) und zum anderen Positivwirkungen für den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen ausgeübt werden.

Die Gemeinde Niederhambach stellt in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Baugebietes eine Ackerfläche zur Verfügung, die landespflegerisch aufgewertet werden kann. Zur Kompensation des bestehenden Defizits von ca. 0,67 ha wird die Anlage einer Obstwiese (M7) vorgeschlagen.

6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Es ist anzunehmen, dass günstige Wohnungen in der Ortslage verfügbar werden. Das Baugebiet schafft Arbeitsplätze am Ort und bietet Raum für die Ansiedlung von Familien. Durch die Bauerweiterung werden bestehende Infrastruktureinrichtungen stärker frequentiert und genutzt. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist eine höhere Nutzung - und damit Sicherung und mögliche Erweiterung dieser Verkaufsstätten - verbunden.

6.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange

Versorgungsverhältnisse

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser im neuen Baugebiet ist mit den Versorgungsunternehmen die Möglichkeit der Sicherstellung sowohl mit Trinkwasser als auch mit Brauchwasser abzuklären und sicher zu stellen.

Schmutzwasser

Das Baugebiet muss an die Ortskanalisation mit einer zentraler Kläranlage angeschlossen werden. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Die ökologisch orientierte Niederschlagswasserbeseitigung, die sich aus den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten des §1 und 2 WHG, sowie aus den §§2, 61 und 62 LWG ergeben, wurde planerisch umgesetzt.

§§2, 61 und 62 LWG sind Ausdruck der erkennbar gewordenen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse im Bereich des Ausgleichs der Wasserführung, der Gewässerunterhaltung sowie dem Ausbau oberirdischer Gewässer. Es kommt heute entscheidend darauf an, dass die Gewässer als wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes in möglichst naturnahem Zustand verbleiben. Als noch dringenderes Bedürfnis ist anzusehen, vor Überschwemmungen, die in vermehrtem Maße Eigentümer von Grundstücken im Gewässerbereich bedrohen, zu schützen. Um dies zu erreichen, gilt es, Abflussbeschleunigungen zu vermeiden. Folgerichtig bestimmt §61 LWG, dass bei der Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen haben, die häufig mit Neuversiegelungen der Landschaft verbunden sind.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden und den Ansprüchen des § 2 LWG nachzukommen, wurden Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser getroffen.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswässer bspw. in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Befestigung der Grundstücksflächen

Gemäß §10 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Das bedeutet, dass Stellplätze oder die privaten Erschließungswege nur in erforderlichem Umfang zu befestigen sind. Um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind die Flächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

7. Bodenordnung


Die Bodenordnung erfolgt größtenteils über den Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Niederhambach und teilweise durch einvernehmliche Grundstücksregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Eine förmliche Baulandumlegung soll vermieden werden.

Ausgefertigt:

Niederhambach, 30. APR. 2010

Ortsgemeinde Niederhambach

Schwarzbach, Ortsbürgermeister



III. PFLANZLISTE

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten erweitert werden kann. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Tab. 2: Pflanzliste

<p>Artenliste 1: Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</p> <p>Feld-Ahorn Acer campestre Spitz-Ahorn Acer platanoides Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Tilia cordata Rote Kastanie Aesculus carnea Rot-Buche Fagus sylvatica</p> <p>Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten</p> <p>Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel</p> <p>Birne Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Bergarmotte</p>	<p>Artenliste 2: Gehölze für den Gartenbereich</p> <p>Feldahorn Acer campestre Kupferfelsenbirne Amelanchier lamarckii Hainbuche Buddleia davidii Roter Hartriegel Carpinus betulus Kornelkirsche Cornus sanguinea Hasel Cornus mas Bauernjasmin Corylus avellana Schwarzer Holunder Philadelphus coronarius Flieder Sambucus nigra Syringa spec.</p>
<p>Artenliste 4: Ausgleichsfläche</p> <p>Versickerungsmulden, Bäume, 12-14 STU, 3 xv</p> <p>Esche Fraxinus excelsior Schwarz-Erle Alnus glutinosa Silber Weide Salix alba Stiel-Eiche Quercus robur</p> <p>Sträucher, Hecken</p> <p>Bruchweide Salix fragilis Faulbaum Frangula alnus Grauweide Salix cinerea Hanfweide Salix viminalis Ohrweide Salix aurita Bluthartriegel Cornus sanguinea</p>	<p>Artenliste 3: Strauch mit Topfbällen, 100-125 cm</p> <p>Rank- und Kletterpflanzen</p> <p>Pfeifenwinde Aristolochia durior Waldrebe Clematis spec. Efeu Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Wilder Wein Parthenocissus spec. Echter Jasmin Jasminum nudiflorum Geißblatt Lonicera caprifolium Baumwürger Celastrus orbiculatus Jelängerjelier Lonicera caprifolium</p> <p>Artenliste 5: Ausgleichsfläche Obstwiese</p> <p>Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</p> <p>Feld-Ahorn Acer campestre Hänge-Birke Betula pendula Hainbuche Carpinus betulus Stiel-Eiche Quercus robur Wild-Apfel Malus sylvestris Vogel-Kirsche Prunus avium Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis</p>
	<p>Obstbäume, Hochstamm, lokale Sorten</p> <p>Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel</p> <p>Birne Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Madame Verte Bergarmotte</p>

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141). Entsprechend den Überleitungsvorschriften des §233 BauGB wird das Bauleitplanverfahren nach den ab 01.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 365)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., Jahrg.1991, Teil I S.58)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S.419) - BS 2020-1 in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVBl. S.70)

§50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993

§17 des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S.205) zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitions-Erleichterungsgesetz vom 01.05.1993