

**Ortsgemeinde
Wilzenberg-Hussweiler
Bebauungsplan
,An der Wendel‘**

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1, 4 und 6BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß §4 BauNVO sowie als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauGB festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Mischgebiet werden gemäß §1 Abs.5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB

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

Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	A	B
Gebietsart	WA	MI
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	Einzelhäuser	Einzelhäuser
Maximale Traufhöhe	6,50 m	6,50 m

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die maximale Traufhöhe wird gemäß §18 BauNVO definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

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

Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen zur Straßenoberfläche ist auf 6,50 m beschränkt.

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

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig.

1.4 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.

1.5 Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand von Vorderkante Garage bis öffentliche Verkehrsfläche min. 5,0 m betragen muss.

1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

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

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Flächen sind gemäß den Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB anzulegen und zu gestalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB

M 1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit weit gehend 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 2 Ökologische Behandlung der Oberflächenabflüsse

Die unverschmutzten, von den Dach- und übrigen Versiegelungsflächen abfließenden Niederschlagswasser sind soweit als möglich zu sammeln und im Gebiet zurückzuhalten. Zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwasserabflusses kommen zentrale und dezentrale Systeme bzw. eine Kombination von beiden in Frage:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weit gehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme eine Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswassers auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal Versickerungs- und Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Der übrige Oberflächenabfluss soll gesammelt und in einer zentralen Regenrückhalte mulde im Westen 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 Raseneinsaadmischung 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.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung von Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen wie wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

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.

M 6.1 Modellierung und Bepflanzung der Rückhaltefläche

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehene Flächenabgrenzung für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Der als Muldengraben geplante Zulauf zum Regenrückhaltebecken ist als flacher naturnaher Graben anzulegen. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Gehölzen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen bzw. der vorhandene Gehölzstreifen entlang des ehemaligen Mühlenteichgrabens ist zu erhalten. Die eigentliche Versickerungsfläche ist so zu gestalten, dass vom Schwallbach aus ein 10 m breiter Uferstreifen als Brachfläche freigehalten wird. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Im Anschluss daran kann eine landschaftsgerechte flache Mulde modelliert und durch eine spärliche Raseneinsaamung als Vegetationsstandort entwickelt werden. Das Umfeld der Versickerungsmulde ist als extensiver Wiesensaum zu entwickeln. Partiiell sind lockere Gehölzstrukturen zu pflanzen, insbesondere an den Rändern gemäß Artenliste 4.

M 6.2 Pflanzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Grünstreifen von 6 m Breite vorzusehen, der im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu gestalten ist. Auf dem abgegrenzten Grünstreifen ist eine Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen durchzuführen. Die Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß der Artenliste 1 zu bepflanzen. Ausfälle sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleicher Pflanzqualität gemäß Artenliste 1 zu ersetzen. Der Wiesenunterwuchs ist einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

Maßnahmen zum Ausgleich der in dem Baugebiet zu erwartenden Eingriffe außerhalb der Baugebiete

M 7 Anlage einer Obstwiese (Gemarkung Hussweiler, Flur 2, Parzellen-Nr. 76)

Die im Nordosten der Gemarkung Hussweiler liegende Ausgleichsfläche in der Flur 2, Parzellen-Nr. 76 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 Mahdgut ist abzuführen. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Entsprechend der planerischen Darstellung sind alle 10 bis 15 m Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

M 8 Strukturierung einer Wiesenfläche mit Gehölzen (Gemarkung Wilzenberg, Flur 3, Parzellen-Nr.56/7)

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Wilzenberg in der Flur 3, Parzellen-Nr. 56/7. Entsprechend der planerischen Darstellung sind alle 10 bis 15 m Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Im Bereich des Schwallbachufers ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung ein Uferrandstreifen aus der Nutzung zu nehmen und als Brache zu tolerieren.

M 9 Herausnahme eines Uferrandstreifens aus der Nutzung und Strukturierung von Grünland mit Einzelgehölzen (Gemarkung Wilzenberg, Flur 6, Parzellen-Nr. 10)

Entlang des Schwallbaches in der Flur 6 auf der Parzelle 10 in der Gemarkung Wilzenberg soll entsprechend den landespflegerischen Zielvorstellungen zum Arten- und Biotopschutz und dem Landschaftsbild, der Uferrandstreifen auf der gesamten Parzellenlänge in einer Breite von 5 m aus der Nutzung genommen werden. Dazu ist der bestehende Weidezaun entsprechend rückwärtig zu versetzen. Weiterhin ist im südlichen Teil des bestehenden Grünlandes auf ca. 600 m², entsprechend der planerischen Darstellung, alle 10 bis 15 m ein Hochstamm-Obstbaum oder Laubbaum gemäß Artenliste 5 zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform/Drempel

Drempel sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen zulässig. Die Drempelhöhe wird definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Drempelhöhe dient der Dachgeschossfertigfußboden.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien, die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

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 Einfriedungen

Stellplätze sind als offene Anlagen zu gestalten und dürfen im Bereich der Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden. Vor den Garagen ist ein ausreichender Stauraum auszuweisen.

2.5 Aufschüttungen und Abtragungen

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

2.6 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind weit gehend heimische Gehölze, hochstämmige Laubbäume und bodenständige Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden.

3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

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 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §135a - c BauGB

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 §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

3.5 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.

3.6 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 fern zu halten.

3.7 Ingenieurgeologie

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

Ausgefertigt:

Wilzenberg-Hussweiler, den 14. März 2001

Ortsgemeinde Wilzenberg-Hussweiler

gez. Mildenerger, Ortsbürgermeister

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Einfügung in die Gesamtplanung

1.1 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 keine besondere Funktion zu. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ist zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig.

Die Ortsgemeinde Wilzenberg-Hussweiler ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Bezeichnend für den Ort ist die Lage innerhalb des Naturparkes Saar-Hunsrück.

Die Ortsgemeinde liegt im östlichen Teil der Verbandsgemeinde Birkenfeld und ist nach der zentral-örtlichen Gliederung den Mittelzentren Birkenfeld und Hermeskeil 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 Hermeskeil.

1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde derzeit ca. 235 Einwohner. Größere Arbeitsbetriebe fehlen in der Ortslage.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Birkenfeld weist im noch gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen als landwirtschaftliche Flächen aus. In der derzeit bearbeiteten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen insgesamt als Wohnbau- bzw. Mischbauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 BauGB fortgeschrieben.

1.4 Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Landschaftsplan vor. In der landespflegerischen Entwicklungskonzeption werden folgende Zielvorstellungen entwickelt:

Sicherung des bestehenden Grünlandes und Entwicklung des derzeitigen Siedlungsrandes mit Gehölzstrukturen. Als Leitbild wird dabei eine Aufwertung der Siedlungsstrukturen sowie der Aufbau eines dörflichen Biotopverbundes verfolgt.

Durch die Erhaltung der Grünlandstrukturen und Gehölzflächen wird einer möglichen Erosion der Böschungskante des ehemaligen Mühlenteichgrabens vorgebeugt.

Sicherung und Freihaltung des als §24 Fläche ausgewiesenen Schwollbaches sowie die Ausweisung des Umfeldes als §5 Abs.2 Nr.10 Fläche nach BauGB. Hier sind Extensivierungsmaßnahmen durchzuführen, die zu einer Verbesserung des Gewässerumfeldes beitragen. Dadurch wird der bestehende Biotopverbund gestärkt und der Retentionsraum des Schwollbaches erhalten.

1.5 Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.09.1998 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan im Bereich 'An der Wendel' 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 zwar Baulücken, die sich jedoch durchweg in Privatbesitz befinden und für eine 'öffentliche' Nutzung nicht zur Verfügung stehen.
- 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.

1.6 Lage des Plangebietes

Bei der Ortsgemeinde handelt es sich um ein lang gestrecktes Straßendorf mit teilweise historischem Ortskern. Die bisherige Entwicklung hat sich weitestgehend entlang der L 173 vollzogen und zu starken Zersiedlungstendenzen geführt. Die Anbindung des Planungsgebietes an die Ortslage Wilzenberg soll den Ort nach Nordwesten hin arrondieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Bebauungsplanurkunde im Detail dargestellt.

1.7 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption geht von einer baulichen Entwicklung entlang einer Haupteerschließungsstraße in Anbindung an die Straße 'An der Wendel' aus. Die Breite der Verkehrsflächen wurde mit 4,75 m auf der Sammelstraße festgelegt. Die Sammelstraße soll im Mischprofil ausgebaut werden. Ein reibungsloser Begegnungsverkehr (Pkw - Lkw) ist somit gemäß den Vorschriften der EAE85 (Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen) ermöglicht.

Die Anordnung der Grundstücke und überbaubaren Grundstücksfläche folgt einerseits der Morphologie andererseits der Erschließungsstruktur. Die landespflegerischen Ausgleichsflächen wurden in den Randbereichen im Norden und Westen getroffen. Sie sollen sowohl eine naturnahe Entwicklung auf den betroffenen Flächen bewirken, als auch der Einbindung des Baugebietes im Landschaftsraum nachkommen. Weitere Ausgleichsflächen wurden in einem 2., 3. und 4. 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.

Plangrößen zum Bebauungsplan

Größe des Geltungsbereiches	14.695
davon: Baugebietsflächen	9.455
Versickerungs- und Rückhalteflächen	996
Externe Ausgleichsflächen	5.240
Grundstücksflächen	6.995
Summe der Einzelgrundstücke	12
max./min. Grundstücksgröße	565 m²/863 m²
Geschoßigkeit	II
Wohneinheiten	2 W/Wohngebäude
Summe Wohneinheiten	24
Bauweise	Einzelhäuser
Nettowohndichte	55,2
(Nettowohndichte ist das Verhältnis von Einwohnerzahl bezogen auf die Gesamtgrundstücksflächen bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/WE)	
Verkehrsflächen	821
landespflegerische Ausgleichsflächen	643

2. 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.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§1, 4 und 6 BauNVO

Das Gebiet wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. §4 BauNVO sowie als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohrbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbauulich 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 im Allgemeinen Wohngebiet folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.6 notwendig:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Anliegerverkehr in den Wohnbereich gezogen. Darüber hinaus liegt kein Bedarf für Schank- und Speisewirtschaften in der Ortslage vor. Der Planungsbereich soll der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und Lärmbeeinträchtigungen durch mögliche Besucher bzw. Besucherverkehr verhindert werden.

Zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen. Einerseits würde vermehrt Anliegerverkehr in den Ortsbereich gezogen. Darüber hinaus liegt kein Bedarf für Schank- und Speisewirtschaften in der Ortslage vor. **Gartenbaubetriebe** sind ebenso wenig angebracht. Gerade die Schwerpunkte siedlungsstruktureller Anlagen sollten aus städtebaulichen Gründen der Wohnbebauung vorbehalten bleiben. **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 Wohnbebauung, so dass Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Geruch, Lärm) zu befürchten sind. **Vergnügungsstätten** sind ausgeschlossen. Ein Bedarf liegt in der Ortslage nicht vor.

Zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben, wie unter Kap. 3.1 bis 3.3 bereits beschrieben.

Es sollen maximal zwei Geschosse zulässig sein. Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Wilzenberg.

Um eine städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklung der Baukörper zu verhindern, wurde eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe von 6,50 lässt ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherren. In Verbindung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, soll damit eine Bebauung angestrebt werden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO wird eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 Abs.4 BauNVO angeführten Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Beschränkung dient der größtmöglichen Erhaltung freier unbebauter Bodenflächen und folgt damit den Vorschlägen des landespflegerischen Planungsbeitrages. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m² (vgl. Tab. 1) bedeutet dies eine maximale Realisierung durch bauliche Anlagen von 240 m² Grundfläche. Das bedeutet, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einerseits eine ausreichende bauliche Erweiterung ermöglicht, andererseits städtebauliche Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ausnutzung der Grundstücke vermeidet.

2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 Abs.4 BauNVO

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise nur Einzelhäuser gemäß §22 Abs.2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung unterstützt einerseits die Strukturierung des Gebietes. Andererseits wird durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft betont.

Damit kommen im Plangebiet ein Merkmalsschwerpunkt zum tragen. So bietet das freistehende Einfamilienhaus optimale Freiheit der Grundrissgestaltung und Formgebung. Der vergleichsweise große Flächenbedarf schlägt sich jedoch in entsprechend hohen Kosten an Grunderwerb und Erschließung nieder.

Diese Gliederung trägt dem Gedanken einer optimalen Ausnutzung von Wohnbauflächen Rechnung. Die Nachfrage nach Eigenheimen mit eher individuellem Charakter wird befriedigt.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.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."

2.1.5 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. Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 muss.

2.1.6 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 darüber hinaus die dörfliche Sozialstruktur bewahren.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Sammelstraße mit Anbindung an die innerörtliche Straße 'An der Wendel'. Die Breite dieser Straße wurde generell auf 4,75 m festgelegt. Die Straßenverkehrsflächen sollen im Mischprofil ausgeführt werden.

2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §9 Abs.1 Nr.25 a BauGB, §9 Abs.1 Nr.25 b 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 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 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 Wassergesetzes des Landes Rheinland-Pfalz. Im Hinblick auf die Definition des Abwasserbegriffes verdeutlicht das Gesetz, dass Niederschlagswasser kein Abwasser ist und demnach auch nicht Anlagen für die Abwasserbeseitigung eingeleitet werden soll: „Niederschlagswasser soll (...) bei demjenigen, bei dem es anfällt, (...) verwertet oder versickert werden.“

M 3 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude

Die Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude dienen der möglichst naturnahen und landschaftsgerechten Gestaltung der Bauflächen.

M 6.1 Modellierung und Bepflanzung der Rückhaltefläche

Die Maßnahmen resultieren aus der Notwendigkeit für die aus der geplanten Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt einen Ausgleich zu schaffen. Sie können mit den Maßnahmen für die Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

M 6.2 Pflanzstreifen am nördlichen Rand des Plangebietes

Die Maßnahme dient der Eingrünung des Gebietes und der Schaffung eines landschaftsgerechten Überganges zwischen der zukünftigen Bebauung und der angrenzenden Schwollbachaue. Gleichzeitig können die Gehölzpflanzungen in Verbindung mit den bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Mühlenteichgrabens und des Schwollbaches als Biotopvernetzung fungieren.

Maßnahmen zum Ausgleich der in dem Baugebiet zu erwartenden Eingriffe außerhalb der Baugebiete und deren unmittelbarer Umgebung.

M 7 Anlage einer Obstwiese

Durch die Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung und Umwandlung 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 zu stärken, soll in Teilbereichen auf eine Einsaat verzichtet und die natürliche Entwicklung artenreicher Wiesen allein durch die regelmäßige Mahd gefördert werden.

M 8 Strukturierung einer Wiesenfläche mit Gehölzen

Durch die Gehölzpflanzung und die Herausnahme eines Uferrandstreifens aus der Nutzung 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 zu stärken, soll die natürliche Entwicklung artenreicher Wiesen allein durch die regelmäßige Mahd gefördert werden. Als Entwicklungsziel sollen sich artenreiche Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum*) einstellen.

M 9 Herausnahme eines Uferrandstreifens aus der Nutzung und Strukturierung von Grünland mit Einzelgehölzen

Durch die Herausnahme des Uferrandstreifens aus der Nutzung sowie der Pflanzung von Einzelbäumen wird die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Schutz der Bodenfunktionen und Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion erheblich verbessert. Die Pflanzung von Bäumen trägt zur zusätzlichen Strukturvielfalt bei. 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.

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

Die Notwendigkeit zur Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers ergibt sich aus den wasserrechtlichen Bestimmungen des LWG von Rheinland-Pfalz.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.2.1 Dachform/Drempel

Die Festsetzung von Dachform und Drempelhöhe entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

2.2.2 Freiflächen

Die Begründung zur Durchführung dieser Maßnahme ergibt sich aus dem Erfordernis zur Minimierung der versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

2.2.3 Einfriedungen

Der nahtlose optische Übergang zwischen öffentlichen Straßenflächen zu privaten Flächen soll hergestellt werden. Dies fördert den Eindruck eines Straßenraumes als Lebens- und Aufenthaltsraum. Zusätzlich soll einer Isolierung von Freiräumen entgegengewirkt werden. Die Gärten und Grünflächen sollen als Grünelemente wirken und einen großzügigen Charakter vermitteln.

2.2.4 Art der Bepflanzung der privaten Grundstücke

Diese Festsetzung wird sowohl bioklimatischen, als auch gestalterischen Gesichtspunkten gerecht. Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und das Anlegen von Freiflächen lenken das innerbauliche Kleinklima hin zu einer Nivellierung der Temperaturextreme und einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Die bioklimatische (und auch erholungsrelevante) "Behaglichkeit" wird entscheidend verbessert.

3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 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, die in Kap. 3.6 (Planinhalt) aufgeführt wurden.

3.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

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.

3.3 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 abgeklärt und gesichert.

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.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weit gehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme eine Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswassers auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Rinne oder Gräben) zu übergeben, wobei ggf. vor Einleitung in ein Gewässer oder Kanal Versickerungs- und Regenrückhaltebecken vorzuschalten sind.

Der übrige Oberflächenabfluss soll gesammelt und in einer zentralen Regenrückhaltemulde im Westen 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 Raseneinsaadmischung 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.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung von Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Befestigung der Grundstücksflächen

Gemäß §10 Abs. 4 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.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Der Gesetzgeber verlangt, dass falls ein Konflikt zwischen Wohnen und Sportplatzbetrieb wegen der von dort ausgehenden Geräuschimmissionen droht, dieser in einem rechtsfehlerfreien Abwägungsvorgang zu bewältigen ist und ggf. Schallminderungsmaßnahmen einzuplanen sind.

Der Sportplatz des Sportvereins befindet sich in ca. 80 m Entfernung zur Bebauung des geplanten Neubaugebietes. Zu dem zwingend erforderlichen Abwägungsmaterial gehört deshalb ein Lärmgutachten. Aufgrund der Nähe zum Sportplatz von Wilzenberg wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Sportplatznutzung in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet.

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen erfolgte für eine Nutzung des Sportplatzes für Fußballpunktspiele an Sonntagen, wobei die Nutzungszeit > 4 Stunden beträgt. Daher ist gemäß der 18. BImSchV bei der Beurteilung die ruhebedürftige Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr zu berücksichtigen. Da für diesen Zeitraum die Einwirkzeit und die Beurteilungszeit jeweils 2 Stunden betragen, stellen die errechneten Immissionspegel gleichzeitig auch die Beurteilungspegel dar. Es wurde davon ausgegangen, dass während der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr durchgehend eine Nutzung für Fußballpunktspiele mit einer Zuschauerbeteiligung von 100 Personen stattfindet und 50 Pkw an- oder abfahren. Die flächenhafte Berechnung zeigt, dass im Plangebiet Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes von 50 db (A) bis zu einer Tiefe von ca. 125 m zum südlichen Sportplatzrand zu erwarten sind.

Durch eine der folgenden Maßnahmen (organisatorisch, planerisch oder aktiv) ist ein ausreichender Schutz der im Plangebiet möglichen Wohnhäuser in Bezug auf Fußballpunktspiele zu erzielen:

Fußballpunktspiele sollten ausschließlich außerhalb der ruhebedürftigen Zeiten durchgeführt werden, Wohngebäude werden ausschließlich ab einem Schutzabstand von 125 m zum südlichen Sportplatzrand zugelassen, der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, wobei auf eine entsprechende Nutzungsentwicklung (Gewerbe/Wohnen) zu achten ist, Errichtung eines 4 m bzw. 6 m hohen Erdwalls entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mit entsprechenden Vorgaben.

In Bezug auf die außersportliche Nutzung des Sportlerheimes sollten folgende Empfehlungen berücksichtigt werden.

kein Betrieb von elektroakustischen Anlagen im Freien, rücksichtsvolles Verhalten von Veranstaltungsbesuchern im Freien besonders insbesondere zur Nachtzeit, bei Betrieb von elektroakustischen Anlagen innerhalb des Sportlerheimes sollten Fenster und Türen geschlossen sein.

Bei Beachtung einer der beschriebenen Maßnahmen bestehen gegen die geplante Erschließung des neuen Wohngebietes und die Aufstellung des Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Ortsgemeinde entscheidet sich unter Abwägung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens für die Kompromisslösung, wonach für den Bereich des Plangebietes, der während der ruhebedürftigen Zeit an Sonntagen zu stark den Geräuschimmissionen des Sportplatzes ausgesetzt ist, eine Nutzung als Mischgebiet (Nebeneinander von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Wohngebäuden) festgesetzt wird. Der für ein solches Gebiet geltende Immissionsrichtwert kann eingehalten werden. Der weitaus größere, jenseits des vorgenannten Bereichs liegende, ruhigere Teil des Plangebietes soll ausschließlich Wohngebäuden vorbehalten bleiben.

3.5 Bodenordnung

Die Bodenordnung soll durch eine förmliche Baulandumlegung gemäß §§ 45 BauGB erfolgen.

Ausgefertigt:

Wilzenberg-Hussweiler, den 14. März 2001

Ortsgemeinde Wilzenberg-Hussweiler

gez. Mildenerger, 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.

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>Artenliste 2: Gehölze für den Gartenbereich</p> <p>Feldahorn Acer campestre Kupferfelsenbirne Amelanchier lamarckii Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Cornus sanguinea Kornelkirsche Cornus mas Hasel Corylus avellana Bauernjasmin Philadelphus coronarius Schwarzer Holunder Sambucus nigra Flieder Syringa spec.</p>
<p>Obstbäume: Hochstamm, lokale Sorten</p> <p>Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel Birne Blumenbachs Butterbirne Gellerts Butterbirne Josephine aus Mecheln Bergarmotte</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 Jelängerjelieber Lonicera caprifolium</p>
<p>Artenliste 4: Ausgleichsfläche 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>Artenliste 5: Ausgleichsfläche Obstwiese Laubbäume, 12-14 STU, 3 xv</p> <p>Wild-Apfel Malus sylvestris Vogel-Kirsche Prunus avium Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Elsbeere Sorbus torminalis</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>Obstbäume, Hochstamm, lokale Sorten</p> <p>Apfel Blenheimer Goldrenette Bohnapfel Grahams Jubiläum Kaiser Wilhelm Schöner aus Nordhausen Weiser Klarapfel 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 Neufassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.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)

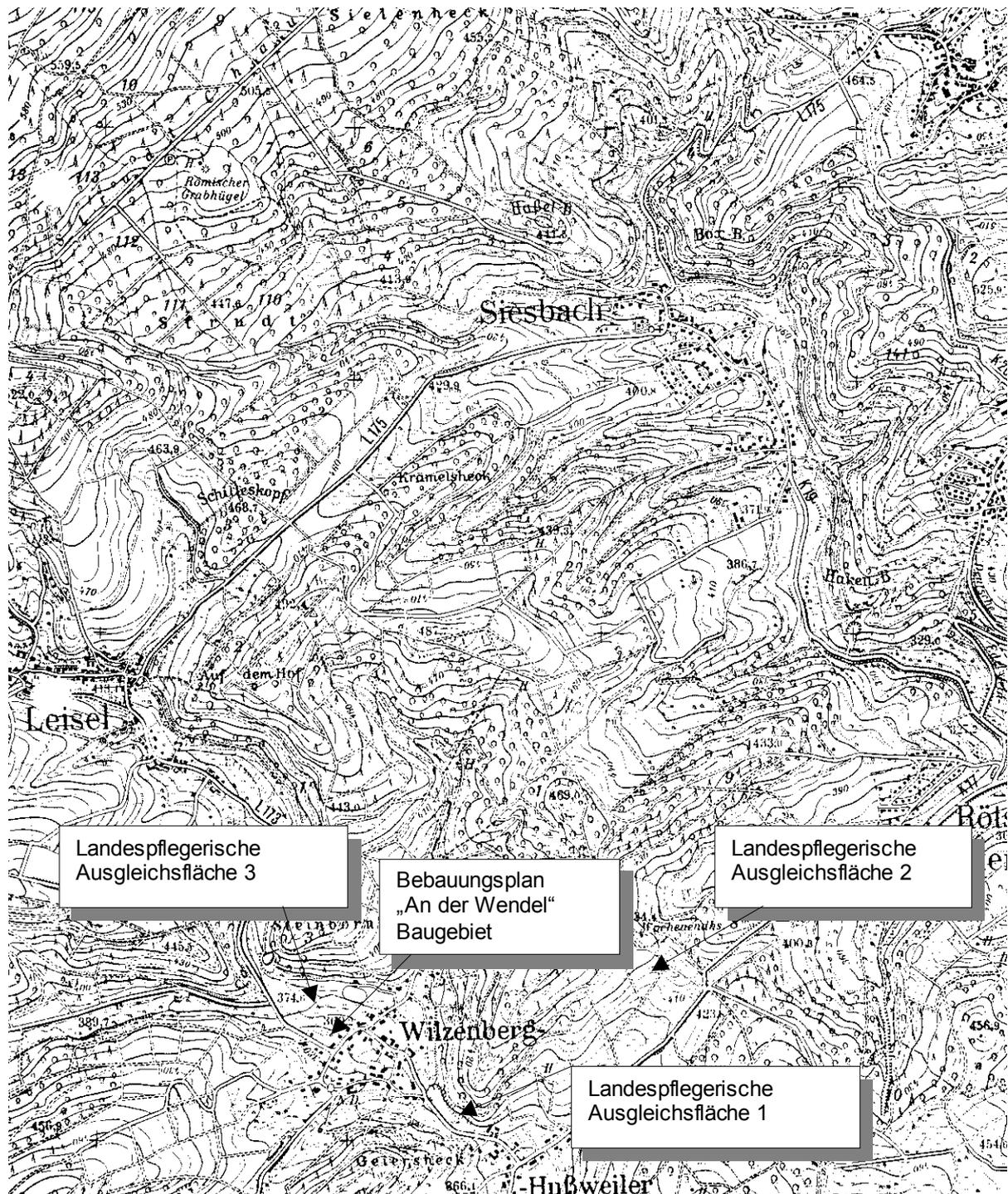
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfIG) 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

ÜBERSICHTSKARTE



Übersichtskarte mit Lage der Teilgebiete, 1 / 25.000
TK 6209, Blatt Idar-Oberstein