

**Ortsgemeinde Ellenberg
Bebauungsplan
„Niederwiese“**

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 und 6 BauNVO

Das Gebiet wird als MI (Mischgebiet) gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

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.

Zulässig sind:

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

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 Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Nutzungsschablone

FESTSETZUNGEN	
Gebietsart	MI
Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	Einzelhäuser

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

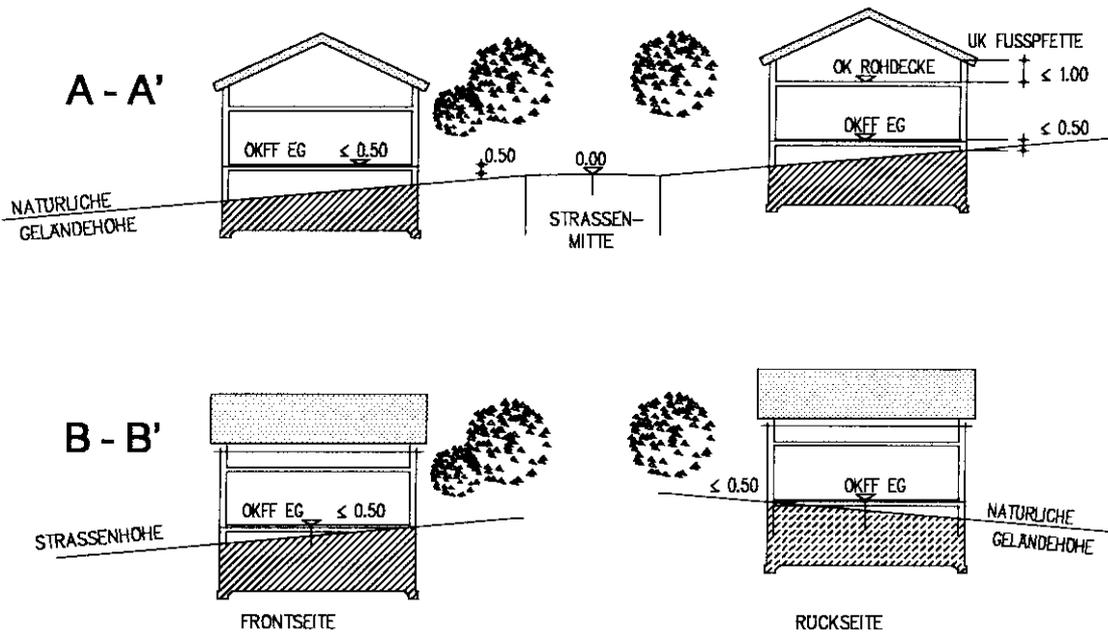
1.3 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) ist wie folgt festgesetzt:

Bei bergseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Strassenverkehrsfläche (gemessen in der Strassenmitte) festgesetzt.

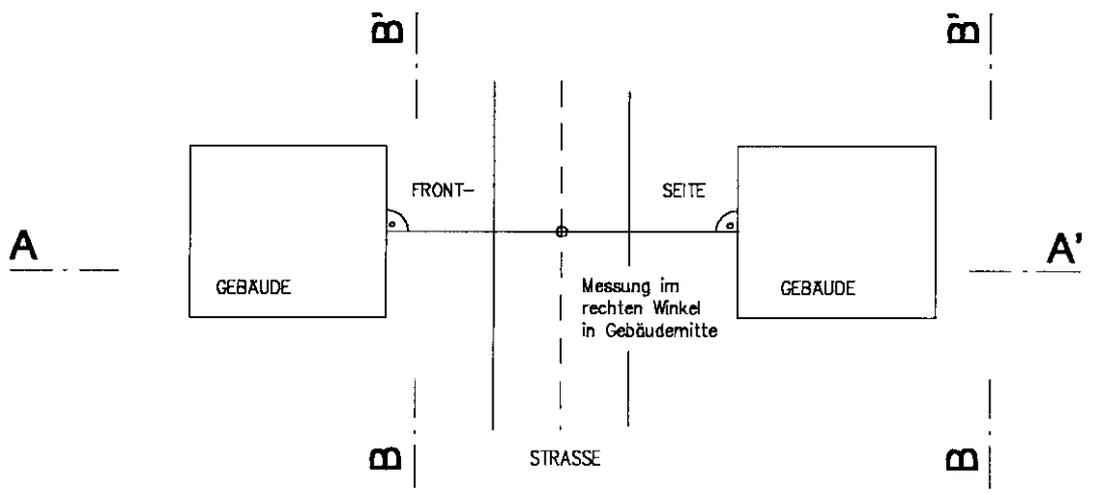
Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlicher Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude (schematisch), ohne Maßstab



bergseitige Erschließung

talseitige Erschließung



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

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

1.5 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.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze herzustellen.

1.7 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.

1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemaßt.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich.

Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Versickerungsflächen, Extensivierung der Restflächen (6A)

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss soll in einer zentralen Regenrückhaltemulde im Südosten aufgefangen und dort versickern und verdunsten.

Die Randbereiche der Mulden sind extensiv zu pflegen. Sie sind Teil der öffentlichen Versickerungsanlagen. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Einzelbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 cm (maximal 0,30 cm) nicht überschreiten und sich entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen.

Die bestehenden angrenzenden Wiesen sollen extensiviert und als ‚Genpool‘ für die zu entwickelnden Flächen dienen. Die Muldenflächen sollen aufgrund ihrer geringen Reliefenergie naturnah extensiv gepflegt werden. Eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abfuhr des anfallenden Mähgutes bewirkt eine hohe Artenvielfalt.

1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers in die südlich gelegene Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus umfasst das Leitungsrecht die planungsrechtliche Voraussetzung für den Erschließungsträger zur Anlage und Unterhaltung eines Erdkabels zur Anbindung an die vorhandene 20-KV-Freileitung.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll wie folgt vorgenommen werden:

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

Pflanzung von 4 Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 4 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 12 cm und in dreimal verpflanzter (3xv) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 2 m Durchmesser herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Pflanzung einer Strauchhecke (3A)

Zwischen den Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße im Norden ist eine breite Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten.

Pflanzung einer Obstbaumreihe (4A)

In der Gemarkung Ellenberg ist eine Obstbaumreihe auf der Parzelle 35/1 in der Flur 7 anzulegen. Es sind 17 Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen (entsprechend Maßnahme 5A). Der Wiesenstreifen 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.

Entwicklung einer extensiv genutzten blütenreichen Magerwiese (5A)

Auf der Parzelle 35/1 in der Flur 7 sind blütenreiche, extensiv genutzte Magerwiesen aufzubauen. Anstelle einer Einsaat ist das Mähgut aus den Wiesenflächen in der Flur ‚Niederwiese‘ aufzubringen. Das Mähgut ist aus der Flur ‚Niederwiese‘ in den ersten 5 Jahren aufzubringen. Die Wiese soll extensiv genutzt, d.h. zweimal jährlich gemäht, werden, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Die Flächen sind in den Randbereichen zur Obstbaumreihe nur mit einer einmaligen Mahd zu nutzen (ca. 10 m breiter Streifen).

Erhaltung von Gehölzen (5M)

Im Bereich des westlichen Plangebietes sind die Obstgehölze zu erhalten, sofern sie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Eine Beeinträchtigung der Gehölze während der Bauarbeiten muß durch eine Umzäunung ausgeschlossen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Drempe

Drempe sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußplatte und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses.

2.2 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen.

2.3 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 und Farben zu verwenden.

2.4 Freiflächen

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. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

2.5 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.

2.6 Aufschüttungen und Abtragungen

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

2.7 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 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Die Rückhaltesysteme sollen einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage gelangen kann und zentral in die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser eingeleitet wird. Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

3.3 Befestigung von Fuß- und Wirtschaftswegen

Es wird vorgeschlagen, die Fuß- und Wirtschaftswegen im Plangebiet wasserdurchlässig zu befestigen.

3.4 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.

3.5 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §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 §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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 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.

3.8 Ingenieurgeologie

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

Ausgefertigt:

Ellenberg, _____

Ortsgemeinde Ellenberg

Reichert, 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 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 Ellenberg ist eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Birkenfeld. Bezeichnend für den Ort ist die verkehrsgünstige Lage zum Mittelzentrum Birkenfeld über die B 269. Die Gemeinde wird durch die Abbauflächen in der östlichen Gemarkung stark beansprucht. Der Ziel- und Quellverkehr führt zu einer hohen Immissions-Belastung des Ortes.

1.2 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

Nach den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes hat die Gemeinde (Stand 1997) 52 Einwohner. In den letzten 10 Jahren (1986 bis 1997) wurde ein Einwohnerrückgang von über 17% festgestellt. Größere Arbeitsbetriebe fehlen in der Ortslage.

1.3 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 insgesamt als Mischbauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß §8 BauGB fortgeschrieben.

1.4 Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Birkenfeld liegt ein Landschaftsplan vor. Die in den Flächennutzungsplan integrierten Zielaussagen im Plangebiet wurden bei der Erstellung des Landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß §1a Abs.2 BauGB beachtet.

1.5 Planungsanlass

Der Gemeinderat hat den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan im Bereich ‘Niederwiese’ 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.

1.6 Lage des Plangebietes

Bei der Ortsgemeinde handelt es sich um einen kleinen Weiler mit teilweise historischem Ortskern. Die bisherige Entwicklung hat sich weitestgehend entlang der B 269 vollzogen und zu Zersiedlungstendenzen geführt. Die Anbindung des Planungsgebietes soll den Ort langfristig nach Süden hin abrunden.

1.7 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption geht von einer baulichen Entwicklung entlang einer Haupterschließungsstraße, abzweigend von der ‚K 5‘ aus. Die Baulücke soll geschlossen und die rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Arrondierung erschlossen werden. Insgesamt werden 8 Grundstücke erschlossen. Die Haupterschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,25 m geplant. 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 Kombination mit den Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers in den südlichen Randbereichen des Baugebietes 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der Biotopkartierung zum Landespflegerischen Planungsbeitrag auf die Flächen beschränkt, auf denen eine Beeinträchtigung von nach §24 LPflG geschützten Flächen auszuschließen ist. Diese Anpassung trägt dem §24 LPflG Rechnung, wonach seltene, in Ihrem Bestand bedrohte Arten zu schützen sind. Ihre Lebensstätten und Lebensgemeinschaften wurden erhalten. Alle als hochwertig eingestuftem Biotopflächen mit aktuellem oder potentiell Vorkommen von Arten, die gemäß §24 LPflG geschützt sind, wurden von einer Überplanung ausgeschlossen. Hochwertige Flächen liegen somit außerhalb des Baugebietes oder werden - im Falle der Gehölze - weitgehend in die Planung eingebunden, erhalten und durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Damit wird dem Erfordernis einer Vermeidung von Konflikten entsprochen.

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	13.511
Baugebietsflächen	5.831
Interne öffentliche Versickerungs- und Rückhalteflächen	1.979
Externe landespflegerische Ausgleichsflächen	4.326
Interne landespflegerische Ausgleichsflächen	357
Verkehrsflächen	966
Öffentliche Grünflächen	42
● Summe der Einzelgrundstücke	8
● Max./min. Grundstücksgröße	860 / 552
● Geschoßigkeit	I
● Bauweise	Einzelhäuser
● Wohneinheiten/Wohngebäude	2 Wohneinheiten
Summe Wohneinheiten	16

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 und 6 BauNVO

Das Gebiet wird 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 Entwicklung darstellen, die zu einer bewußten Verzahnung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und Freiflächen führt. Die Bauflächen 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 §6 der BauNVO sind im Mischgebiet folgende Einschränkungen gemäß §1 Abs.6 notwendig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten 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 ebensowenig angebracht. Gerade die Schwerpunkte siedlungsstruktureller Anlagen sollten aus städtebaulichen Gründen der Wohnbebauung vorbehalten bleiben. **Tankstellen** sind ausgeschlossen. Es würde vermehrt Zielverkehr in den dörflichen Bereich gezogen. Der Geltungsbereich grenzt an Wohnbebauung, so daß Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Geruch, Lärm) zu befürchten sind. **Vergnügungstätten** 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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt.

Die Höhenlage baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wird wie folgt festgesetzt:

Bei bergseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen in der Frontseite der Gebäudemitte) über der angrenzenden Strassenverkehrsfläche (gemessen in der Strassenmitte) festgesetzt. Bei talseitiger Erschließung ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf max. 0,50 m (gemessen am höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes zur natürlicher Geländehöhe) über der bergseitig angrenzenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt.

Dies entspricht der Höhe der Gebäude in den umliegenden Gebieten der Ortslage von Ellenberg. Eine Dominanz der Baukörper ist - insbesondere in der teilweise exponierten Hanglage - durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

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

Im Baugebiet sind in einer offenen Bauweise nur Einzelhäuser gemäß §22 Abs.2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung unterstützt im Ortsrandbereich durch die offene Bauweise die Verzahnung mit der freien Landschaft.

2.1.4 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. 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten.

Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze herzustellen, um die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst frei vom ruhenden Verkehr zu halten.

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 diese absehbaren Konflikte steuern und minimieren und darüber hinaus die dörfliche Sozialstruktur bewahren.

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

Die öffentlichen Strassenverkehrsflächen sind in der Planurkunde bemast. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Wirtschaftsweg. Eine Erschließung der privaten Grundstücke ist über die Wirtschaftswege nicht zulässig. Im Bereich der Fußwegequerung ist eine verkehrsberuhigte Zone auszubilden.

2.1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Als Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Innerhalb der nach §9 Abs.1 Nr.14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung/Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden und flachen Aufstaubereichen erforderlich.

Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Versickerungsflächen, Extensivierung der Restflächen (6A)

Der überschüssige unverschmutzte Oberflächenabfluss soll in einer zentralen Regenrückhaltemulde im Südosten aufgefangen und dort versickern und verdunsten.

Die Randbereiche der Mulden 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. Die für die zentrale Versickerung von Oberflächenwasser abgegrenzte Fläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu entwickeln. Die Uferbereiche sind als krautreiche Säume zu entwickeln und randlich in einer lockeren Anordnung mit Einzelbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Die Mulden sollen eine maximale Tiefe von 0,10 bis 0,20 cm (maximal 0,30 cm) nicht überschreiten und sich entsprechend dem Verlauf der Höhenlinien der Topografie anpassen. Die dadurch gewonnene lang gezogene und vielgestaltige „Uferlinie“ ist wegen der damit verbundenen hohen Randlinienwirkung und Mehrung verschiedenartiger Habitats förderlich. Ziel soll es sein, die Rückhalteflächen landschaftsgerecht einzubinden – sie dürfen dem Betrachter nicht als Mulden auffallen –, temporäre Flachwasserbereiche zu bilden und gleichzeitig durch die erzielte Strukturvielfalt der Flächen mit Gehölzen, Nasswiesen, kleinen Muldenbereichen mit und ohne Wasser dem Erholungsgedanken Rechnung zu tragen.

Die multifunktionalen Grünstrukturen übernehmen Funktionen

- in der Weiterleitung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers,
- in der biotischen Durchgrünung des Plangebietes mit naturnahen Gehölzstrukturen und Wiesenflächen,
- als Kommunikations- und naturnaher Spielraum für Kinder und Jugendliche.

Die temporären Mulden führen zu einer länger andauernden Vernässung des Oberbodens, was sich auf die Entwicklung von Magerwiesen positiv auswirkt. Die bestehenden angrenzenden Wiesen sollen dabei extensiviert und als ‚Genpool‘ für die zu entwickelnden Flächen dienen. Die Muldenflächen sollen andererseits aufgrund ihrer geringen Reliefenergie naturnah extensiv gepflegt werden. Eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abfuhr des anfallenden Mähgutes bewirkt eine hohe Artenvielfalt ohne dass sich das Artenspektrum in Richtung Hochstaudenflur (Verbuschung) verschiebt.

2.1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten (1A)

Die privaten Grundstücksflächen sind als Nutzgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze und "Bauerngartengehölze" entsprechend der Artenliste zu verwenden. Jedes Hausgrundstück soll im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Garten mit jeweils mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem großkronigen Laubbaum bepflanzt werden, der dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen ist. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen soll bei den Grundstücken die an die freie Feldflur grenzen im Randbereich zur offenen Landschaft erfolgen.

Pflanzung von 4 Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen (2A)

Zur Untergliederung der Straßenverkehrsflächen sind 10 großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 12 cm und in dreimal verpflanzter (3xv) Qualität anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 2 m Durchmesser herzustellen, offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung des Straßenkörpers erreicht. Die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen kommt auch bioklimatischen Aspekten nach.

Pflanzung einer Strauchhecke (3A)

Zwischen den Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße im Norden ist eine breite Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der geplante Gehölzstreifen ist als Heckenband zu gestalten. Die Anlage von Gehölzstrukturen schafft hochwertige Biotope. Hecken stellen als Brut- und Nistplatz, Aussichtswarte und Nahrungspool insbesondere für die Avifauna ein wichtiges Habitat dar. Im Verbund mit den angrenzenden Freiflächen der ‚Niederwiese‘ können so Trittsteine auch innerhalb der Dorfstruktur geschaffen werden.

Pflanzung einer Obstbaumreihe (4A)

In der Gemarkung Ellenberg ist eine Obstbaumreihe auf der Parzelle 35/1 in der Flur 7 anzulegen.

Es sind 17 Hochstamm-Obstbäume gemäß der Artenliste und der Darstellung im Maßnahmenplan zu pflanzen. Bei einem Ausfall der Bäume sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen gemäß Artenliste. Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen (entsprechend Maßnahme 5A). Der Wiesenstreifen 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.

Durch die Entwicklung von Obstbaumreihen können Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen werden. Hochstämmige Obst- bzw. Fruchthölzer liefern in höherem Alter Totholz, das von holzbesiedelnden Insekten und deren entsprechend seltenen Parasiten angegangen werden. Im Mulm der entstehenden Höhlen entwickeln sich seltene Käfer mit mehrjährigem Larvenstadium. Größere Faulstellen nutzen höhlenbrütende Vögel zur Anlage ihrer Nester.

Entwicklung einer extensiv genutzten blütenreichen Magerwiese (5A)

Auf der Parzelle 35/1 in der Flur 7 sind blütenreiche, extensiv genutzte Magerwiesen aufzubauen. Anstelle einer Einsaat ist das Mähgut aus den Wiesenflächen in der Flur ‚Niederwiese‘ aufzubringen.

Das Mähgut ist aus der Flur ‚Niederwiese‘ in den ersten 5 Jahren aufzubringen. Die Wiese soll extensiv genutzt, d.h. zweimal jährlich gemäht, werden, wobei der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni erfolgen soll. Bei auftretendem Nährstoffmangel soll eine K-/P-Grunddüngung erfolgen. Auf jegliche Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Die Flächen sind in den Randbereichen zur Obstbaumreihe nur mit einer einmaligen Mahd zu nutzen (ca. 10 m breiter Streifen). Blütenreiche Wiesen, die nur extensiv - vergleichbar den Obstwiesen - genutzt werden, bilden Lebensraum vieler Insektenarten. Durch eine eingeschränkte ein- bis zweimalige Mahd im Jahr können sich Gräser und Kräuter bis zur Samenreife gut entwickeln und stellen mit ihren unterschiedlichen Lebensstadien Habitate für die Fauna des Offenlandes.

Erhaltung von Gehölzen (5M)

Im Bereich des westlichen Plangebietes sind die Obstgehölze zu erhalten, sofern sie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Eine Beeinträchtigung der Gehölze während der Bauarbeiten muß durch eine Umzäunung ausgeschlossen werden. Der Erhalt und Schutz von bestehenden Gehölzen kommt dem Vermeidungsgebot nach, bestehende Strukturen zu erhalten und dadurch Eingriffe und Beeinträchtigungen abzuwenden.

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 Drempele

Drempele sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Die Drempelehöhe wird festgesetzt als Maß zwischen Unterkante Fußfette und Oberkante Rohdecke des entsprechenden Geschosses. Die Festsetzung der Drempelehöhe entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

2.2.2 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind nur für Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und Garagen zulässig. Als Dacheindeckung werden mit der Ausnahme von Gründächern schieferfarbige Materialien empfohlen. Die Festsetzung der Dachgestaltung entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

2.2.3 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 und Farben zu verwenden. Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung eingefügt werden sollen.

2.2.4 Freiflächen

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. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig.

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

2.2.5 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. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagenseitenwand ein Abstand von mindestens 1 Meter von der Strassenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig. 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.

2.2.6 Aufschüttungen und Abtragungen

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

2.2.7 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. 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. Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind die Beeinträchtigungen und Konflikte benannt und bilanziert. Ihre Kompensation erfolgt durch die Umsetzung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen, die in Kap. 2. (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.

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 Hinweise zur Behandlung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser getroffen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Die Rückhaltesysteme sollen einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage gelangen kann und zentral in die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser eingeleitet wird.

Ferner wird auf den privaten Grundstücken empfohlen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich in Zisternen zu sammeln und einer Wiederverwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zuzuführen.

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 mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

3.4 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt über den Grunderwerb durch die Ortsgemeinde Ellenberg und einvernehmliche Grundstücksregelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Eine förmliche Baulandumlegung findet nicht statt.

Ausgefertigt:

Ellenberg, _____

Ortsgemeinde Ellenberg

Reichert, Ortsbürgermeister

III. PFLANZENLISTE

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. Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach den Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

Pflanzenliste

Obstbäume

Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnenbaum)

Wildobst

Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Straßenbäume

Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Gehölze für Privatgärten

Einzelbäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Wandbegrünung

Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141).

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) vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), in der zuletzt geltenden Fassung

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