

**Gemeinde Glanbrücken**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken**  
**Kreis Kusel**

**Bebauungsplan**  
**„Hinter Roth“**

**Begründung**

(Diese Begründung ist zusammen mit den textlichen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes)

Glanbrücken, den 15. April 2004  
Für die Ortsgemeinde:



Jöckel, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Februar 2004

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b>PLANINHALTE UND ABWÄGUNG</b>	<b>8</b>
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, NEBENANLAGEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	10
6.4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
6.5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	12
6.6	VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	12
6.7	FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG/RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	12
6.8	GRÜNFLÄCHEN	14
6.9	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	14
6.10	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	17
6.11	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	17
6.12	GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	17
6.13	FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR GERÄUSCHEN	18
<b>7.0</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
7.1	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	19
7.2	NATUR UND LANDSCHAFT	19
7.2.1	<i>Eingriffs- und Ausgleichsregelung</i>	19
7.2.2	<i>Bestand</i>	19
7.2.3	<i>Umweltverträglichkeit</i>	19
7.2.4	<i>Eingriffsabschätzung, Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung</i>	20
7.2.5	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	21
7.2.6	<i>Ersatzmaßnahmen</i>	21
7.2.7	<i>Oberflächenentwässerung</i>	22
7.2.8	<i>Grundwasser</i>	22
7.2.9	<i>Bodenaufbau/Hangstabilität</i>	22

7.3	IMMISSIONSSCHUTZ	23
7.4	DENKMALSCHUTZ	23
<b>8.0</b>	<b>FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN</b>	<b>24</b>
<b>9.0</b>	<b>HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN</b>	<b>25</b>



## 1.0 Rahmenbedingungen

---

Die Ortsgemeinde Glanbrücken verfügt derzeit über keine freien Bauplätze. Die Bauplätze in bestehenden Neubaugebieten sind bereits überwiegend bebaut oder verkauft.

Innerörtliche Potentiale können durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss nicht freigesetzt werden bzw. die derzeitigen Eigentümer sehen sich nicht zu einem solchen Schritt veranlasst.

Glanbrücken hat derzeit ca. 500 Einwohner. Der Wohnbauflächenbedarf resultiert dabei überwiegend aus dem Nachholbedarf.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für Grumbach ein Bruttowohnbauflächenbedarf von 1,5 ha ermittelt. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes wurde ein Bruttowohnbauflächenbedarf von 1,2 ha ermittelt.

Die Gemeinde Glanbrücken beabsichtigt zur Deckung dieses Wohnbauflächenbedarfes am nordwestlichen Ortsrand Bauland zu erschließen, um insbesondere ortsansässigen Bauwilligen kurz- bis mittelfristig Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Das Baugebiet befindet sich auf 175 müNN für den untersten Bezugspunkt an den Einmündungsbereichen in die B 420 und 187 müNN an der westlichen Plangebietsgrenze. Insgesamt steigt das Gelände in westlicher Richtung zunächst nur wenig und je weiter man nach Westen kommt stärker an. In diesem Bereich wird von einer Bebauung abgesehen.

Topographisch bedingte Restriktionen für eine Erschließung oder Bebauung des Gebietes bleiben somit auf den westlichen Rand beschränkt.

## 2.0 Verfahrensablauf

---

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ in Glanbrücken ist das Baugesetzbuch (BauGB), Neubekanntmachung des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - BGBl. III/FNA 213-1.

Das Planverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25. Juli 2003 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 6. August ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger wurde ebenfalls am 6. August 2003 in Form der Bekanntmachung durchgeführt. Der Planentwurf lag bis einschließlich 8. September 2003 zur Einsichtnahme und Erörterung offen. Aus der Bürgerschaft wurden 5 Stellungnahmen zu dem Planentwurf vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. September 2003 um Stellungnahme gebeten. Achtzehn der Beteiligten haben Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2003 über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 12. Dezember 2003 mitgeteilt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte am 15. September 2003.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 29. Dezember 2003 bis einschließlich 03. Februar 2004 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17. Dezember 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17. Dezember 2003 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung ging eine Anregung ein, die vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 13. Februar 2004 geprüft wurde. Das Ergebnis der Prüfung wurde demjenigen, der die Anregung vorgebracht hat, mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat hat am 13. Februar 2004 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 LBauO).

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. §3 der Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem BauGB der Kreisverwaltung Kusel zur Genehmigung vorgelegt. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan genehmigt.

### **3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinter Roth“ umfasst folgende im Plan gekennzeichneten Flurstücke der Gemarkung Niedereisenbach Flur 1 mit den Nummern: 144 teilweise, 143 teilweise, 127/4 teilweise, 217 teilweise (Straße „Am Hofpfad“) und 205/1 (B420 Glantalstraße) teilweise.

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Gemarkung Niedereisenbach Flur 4, die ebenfalls in der Planurkunde näher gekennzeichnet sind: 56 teilweise, 57, 58, 59 teilweise, 60, 61, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77, 78 teilweise, 79, 85 teilweise, 89/2, 90/1 teilweise, 91 teilweise, 92 teilweise, 93 teilweise, 94 teilweise, 95 teilweise, 96 teilweise, 97 teilweise, 101 teilweise und 106 (B420 Glantalstraße) teilweise. Ein Teil der zur Kompensation der Eingriffe erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich dabei um ein 1426 m<sup>2</sup> Teilstück des Flurstücks 55/1 der Flur 4 der Gemarkung Niedereisenbach.



#### 4.0 Anlass der Planung

---

Seitens der ortsansässigen Bevölkerung wurden in der letzten Zeit verstärkt Anfragen bezüglich Baugrundstücken an die Gemeinde herangetragen.

Nachdem innerörtliche Bauflächen fast vollständig bebaut sind und sonstige innerörtliche Flächen nicht verfügbar sind, sollen weitere Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. An anderer Stelle in der Gemeinde scheiterte die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der dort anstehenden Hangrutschgefahr, so dass die Gemeinde gezwungen war auf die oben näher bezeichnete Fläche auszuweichen. Hier ergeben sich nun Konfliktsituationen, die nur durch einen Bebauungsplan, der auch den angrenzenden Bestand einbezieht, gelöst werden können. So beabsichtigt die Gemeinde Wohnflächen zur Verfügung zu stellen, um den oben angesprochenen Bedarf zu decken, aber auch kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung im Gebiet zu ermöglichen und den vorhandenen Bestand als Mischnutzung zu sichern.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile
- Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die Lösung städtebaulicher Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung
- Stärkung des Standortes Glanbrücken auch für gewerbliche Ansiedlungen und damit auch als Wohnstandortgemeinde
- Schaffung eines eingegrüntes Ortsrandes

#### 5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

---

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken weist den neu überplanten Bereich landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Die bestehende Bebauung ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Baugebiet soll entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplanes in die Flächennutzungsplanfortschreibung aufgenommen werden. Der im Flächennutzungsplan bzw. im vorliegenden Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes ermittelte Wohnbauflächenbedarf kann mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf gedeckt werden.

Der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken liegt zur landesplanerischen Stellungnahme vor. Der Planungsstand hat demnach die Planreife erreicht.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben (Parallelverfahren).



## 6.0 Planinhalte und Abwägung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Glanbrücken beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinter Roth“ Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen um den oben angesprochenen Bedarf zu decken, aber auch kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung im Gebiet zu ermöglichen und den Bestand zu sichern.

Dies soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht werden. Mischgebiete dienen entsprechend ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das heißt wohnverträgliche Gewerbebetriebe können mit dem allgemeinen Wohnen vermischt sein, diese Nutzungsmischung hat gegenüber sogenannten Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile und trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orte bei. Zulässige Nutzungen innerhalb des Mischgebietes sind grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht ein größeres Nutzungsspektrum für diesen Bereich. Insbesondere die Grundstücke entlang der Bundesstraße können verkehrsgünstig liegende für Gewerbeansiedlung attraktive Standorte darstellen.

Dabei soll vor allem auch eine konfliktfreie, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Zu diesem Zweck wurde das Mischgebiet nochmals untergliedert. Somit soll sichergestellt werden, dass ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung möglich ist. Vorgesehen ist der Wohnnutzung sowie der kleingewerblichen Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereiches den Vorrang zu geben während im östlichen Teil auch Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe untergebracht werden können, deren naturbedingte größeren Kubaturen sich hier besser in den Bestand eingliedern können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Gebiet nur ausnahmsweise zulässig. Das heißt, die Anlagen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes unterzuordnen.

Größere Anlagen wirken sich städtebaulich negativ auf das gesamte Ortsbild aus und beeinträchtigen in diesen Teilbereich die kleinräumigen Strukturen.



Ähnliches gilt auch für die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich. Diese bewirken zumeist eine erhebliche Lärmbelastigung der Funktion „Wohnen“, da die Nutzungsausübung solcher Betriebe vornehmlich in den Abend- und Nachtstunden ausgeführt wird. Die entsprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf die angrenzenden Bereiche. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lautheit und anderen die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen die in der Nachbarschaft stattfindende Wohnnutzung erheblich stört und Konflikte hervorruft, die im Voraus vermieden werden können.

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher sind nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes.

Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen „A“, „B“, „C“ und „D“ eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Für die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe eingegrenzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Gestalt des Ortsrandes sowohl orts- als auch landschaftsbildlich ausformuliert wird.

Es wird somit den besonderen Ansprüchen an einen Ortsrandabschluss Rechnung getragen und eine gestalterische Anbindung an den Bestand erreicht.

Somit ist eine Ortsentwicklung möglich, die den charakteristischen Eigenschaften des Ortsbildes entspricht, ohne dieses zu zerstören. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist im Teilbereich „A“ bis zu einer GRZ von 0,8 im Teilbereich „B“, „C“ und „D“ bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

In Verbindung mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,4 stellt dies einerseits die Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung. Die Bauweise wird lediglich in den neu überplanten Teilbereichen „B“, „C“ und „D“ festgesetzt.

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der seitliche Grenzabstand ist in der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite über die gesamte Tiefe des Grundstücks einzuhalten.

Die in den Teilbereich „B“, „C“ und „D“ festgesetzte offene Bauweise bietet vielfältige Gestaltungs- und Variationsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen von Bauwilligen entsprechen. Im Geltungsbereich sind freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder durch Garagen verbundene Einzelhäuser mögliche Bauformen. Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen. Doppelhäuser sind zwei selbständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand - auch gestaffelt - aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50 m Gesamtlänge. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen



Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht die Positionierung der Hauptgebäude in einem Abstand von 3,00 zum Straßenrand, wodurch gewährleistet wird, die rückwärtigen Bereiche oder die der Straße zugewandten Bereiche einer privaten Freiflächennutzung zuzuführen, ohne diese Freiflächennutzung aufgrund der Gebäudestellung einzuschränken.

Nebenanlagen sind aus o.g. Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelungsfestsetzung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren.

Eine Begrenzung der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient vorrangig dem Schutz des Bodens und entspricht somit dem § 1a BauGB.

Die Stellung der baulichen Anlagen bezieht sich hier ausdrücklich auf die städtebaulichen Aspekte. Sie dient vor allem der harmonischen Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierungen. Die Festsetzung gilt in den zeichnerisch festgelegten Bereichen und hier nur für die Hauptgebäude.

#### **6.4 Stellplätze und Garagen**

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Sie sind typische Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung für mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück soll sicherstellen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs, in den Teilbereichen des Mischgebietes in



denen Wohnnutzung ausgeübt wird, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten. Dieses Ziel verfolgt auch die Nachweispflicht von anderen als der Wohnnutzung zugeordneten Stellflächen. So müssen Betriebe mit Kundenverkehr die benötigten Kundenparkplätze ebenfalls auf dem Grundstück bereitstellen. Die Frage der Stellplatzpflicht regelt sich dabei nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

#### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass bestimmte Gebiete ihre städtebauliche Eigenart, hier die Mischnutzung, durch unerwünschte Umstrukturierung verlieren.

Die Festsetzung zielt darauf ab, die Ausweitung der Wohnnutzung gegenüber der Gewerbenutzung zu reglementieren um langfristig den Charakter der Bebauung in diesem ländlich geprägten, gemischten Ortsrandgefüge zu sichern.

#### **6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Neubaugebiet „Hinter Roth“ dienen sie vornehmlich der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus dienen sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen dabei entscheidend das Ortsbild.

#### **6.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung.

Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen eines Neubaugebietes die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst auf 37 % an.

Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung geht zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser kommt der offenen Sammlung besondere Bedeutung zu.

Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Aufgrund des vorliegenden Geotechnischen Berichtes (Aufgestellt durch WPW Geoconsult, Landstuhl um Dezember 2001) ist festzuhalten, dass der Untergrund im Plangebiet für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. *„Bei den im Baugelände aufgeschlossenen Lockergesteinen handelt es sich bis in Tiefen  $\geq$  ca. 4 m ausnahmslos um Tone mit einem Gehalt an Feinkorn von etwa 50%. Solche Böden besitzen erfahrungsgemäß einen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$ -Wert  $< 10^{-8}$  m/s. Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.....Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes wird Wasser bei konzentrierter Einleitung in den Untergrund, wie es bei der Versickerung der Fall ist, insbesondere im Hang lateral abströmen. Dabei kann es in den Arbeitsraum von tiefer liegenden Gebäuden eindringen und Nässeschäden verursachen, sofern diese nicht gegen Wasseraustritt gesichert sind (Gefahr besteht insbesondere bei bestehenden Gebäuden). Darüber hinaus kann es zu unkontrollierten Wasseraustritten und Vernässungen im tiefer liegenden Gelände kommen.“* (Auszug aus dem Geotechnischen Bericht der WPW Geoconsult)

Der Rückhalt des Oberflächenwassers wird zumindest teilweise über privatrechtliche Verträge gesichert. Da die Gemeinde voraussichtlich jedoch nicht Eigentümerin aller Flächen werden kann, wird im nördlichen Planbereich ein größerer Retentionsraum angelegt. Dieser nimmt das Wasser der Zisternenüberläufe und der Verkehrsflächen auf. Der Überlauf des Retentions-



raumes wird an den außerhalb des Gebietes geplanten (derzeit in Bau befindlichen) Regenwasserkanal angeschlossen der über das bestehende Entlastungsbauwerk letztlich in den Glan entwässert.

#### **6.8 Grünflächen**

Die festgesetzte Grünfläche dient der Anlage eines naturnahen Spielplatzes. Mit einer solchen Festsetzung soll eine verträgliche Nutzung auf Flächen stattfinden, die mittlerweile einen prägenden Baumbestand aufweisen. Gleichzeitig soll hierdurch auch eine kinderfreundliche Planung durch wohnstandortnahe Spielflächen umgesetzt werden.

#### **6.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 5 LPflG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von den Umweltingenieuren, Bingen, erstellte landespflegerische Planungsbeitrag.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### **Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.



### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

### **Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Wie die Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrages zeigt, stehen die Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht in einem ausgewogenen Verhältnis. Zur Kompensation des Eingriffs sind gemäß §§ 4-6 LPflG Ersatzmaßnahmen auf der Parzelle Nr. 55 im direkten Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden ebenfalls umfangreiche Maßnahmen vorgesehen. Es handelt sich dabei um umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie des Landschaftsbild.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Einfahrten und Zuwegungen der Grundstücke wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht, zudem wird eine Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25 % festgeschrieben.

Darüberhinaus wurde die Überschreitung der GRZ in den Teilbereichen „B“, „C“ und „D“ für Nebenanlagen auf 0,6 und die GRZ auf 0,4 begrenzt. Im Teilbereich „A“ wurde die GRZ auf 0,6 begrenzt und eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten auf 0,8 beschränkt.

Zur Sicherung des Bodenpotentials wird neben der Minimierung des Versiegelungsgrades sämtlicher im Plangebiet befindliche Oberboden auf den Grundstücken belassen.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen wurden darüber hinaus verschiedene Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt und sind entweder aus Natursteinen, oder Natursteinnachbildungen herzustellen oder vollständig zu begrünen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollte der Übergang von der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft durch naturnahe Strukturen gestaltet werden. Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypischen Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und Baumarten zu verwenden.
- Unzulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/Gartenbaubetriebe).
- Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25%.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Sicherung des im Plangebiet befindlichen Oberbodens als Bodenschutzmaßnahme.
- Im Bereich des Retentionsraumes ist eine extensive Wiese mit mehrstufigen Hecken zu entwickeln. Neben dem Ausgleich der Wasserführung dient diese Festsetzung auch der Schaffung von naturnahem Lebensraum für Flora und Fauna.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen im Bebauungsplan zugeordnet.

Es erfolgt eine direkte Zuordnung von Eingriff und Ausgleich in Abhängigkeit der durch öffentliche Maßnahmen (Erschließung) und privaten Maßnahmen (überbaubare Grundstücksflächen) hervorgerufenen Eingriffsintensität.



#### **6.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab,

sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials, berücksichtigen. Hierbei steht neben einer ausreichenden Durch- bzw. Begrünung des Baugebietes und der Baukörper auch die Gestaltung des Ortsrandbereiches von Glanbrücken im Vordergrund.

Die aufgeführten Maßnahmen sollen die oben gestellten Anforderungen erfüllen und dabei auch möglichst harmonische Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen und umgebender Landschaft herstellen, dies gilt insbesondere für die Verknüpfung zu vorhandenen Obstgehölzen herstellen.

Abweichend vom landespflegerischen Planungsbeitrag werden innerhalb des Straßenraumes nur 5 Straßenbäume festgesetzt. Aufgrund der geringen Straßenraumbreite und des Straßenverlaufes ist die Anordnung von mehr Standorten nicht sinnvoll durchzuführen.

#### **6.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Gehölz- und Streuobstbestände im nördlichen Plangebiet sind als hochwertiger Lebensraum für biotoptypische Tier- und Pflanzenarten zu pflegen und erhalten. Durch den Bestand an Streuobst wird die Zahl ökologischer Nischen, die durch eine Vielzahl verschiedener Tierarten besetzt werden, erhöht. Neben der verbesserten Einbindung des neuen Baugebietes wird auch Ersatz für den Verlust von Biotopstrukturen im geplanten Baugebiet geschaffen.

#### **6.12 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Umsetzung der Oberflächenentwässerungskonzeption ist die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich.



### 6.13 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Das Baugebiet ist, bedingt durch seine Lage verschiedener Geräuschquellen ausgesetzt. Zum einen handelt es sich um die von der B 420 ausgehenden Verkehrsgeräusche und dem von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Gewerbelärm. Aus diesem Grunde hat die Ortsgemeinde zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch die TÜV Pfalz Anlagen und Betriebstechnik GmbH, Kaiserslautern im Frühjahr 2002 eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Der Immissionsrichtwert für Industrie- und Gewerbelärm wird demnach sowohl am Tage (60 dB(A) für Mischgebiete) als auch in der Nacht (45 dB(A) für Mischgebiete) eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm können dagegen nicht an allen Punkten des Baugebietes eingehalten werden. Betroffen sind insbesondere Bauten entlang der B 420. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Nähe zu bereits bestehenden Bauten nicht in Frage kommen werden zur Einhaltung der Grenzwerte passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für Schlaf- und Wohnräume festgesetzt.

## **7.0 Umweltbericht**

---

Der folgende „Umweltbericht“ stellt die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Pflanzen, Klima und Landschaftsbild dar.

### **7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach EU-Richtlinie und UVPG nicht erforderlich.

### **7.2 Natur und Landschaft**

#### **7.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG verbunden, die auf der Ebenen der Bebauungsplanung zu bewerten und möglichst zu kompensieren sind. Für die Planung wurde durch das Büro „die umweltingenieure“ in Bingen ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Dieser ist dem Aktenheft beigelegt.

#### **7.2.2 Bestand**

Bei den für die Eingriffsabschätzung zu Grunde liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Geltungsbereich sind die zum einen intensive Grünlandbereiche aber auch ackerbaulich genutzte Flächen. Darüber hinaus sind Teile bereits bebaut und unterliegen auch dem Einfluss der B 420. Die angrenzenden ehemaligen Weinbergslagen verbuschen oder sind aufgeforstet worden.

#### **7.2.3 Umweltverträglichkeit**

Insbesondere die Versiegelung von rund 10309 m<sup>2</sup> aktiven Oberbodens innerhalb des Plangebietes ist ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt. Dieses Potential geht als Lebensraum grundsätzlich verloren. Hinzu kommen auch Veränderungen des Bodenreliefs. Weitere Auswirkungen sind im Bereich der Hydrologie und der Hydrogeologie feststellbar. So führen Bebauung, Verdichtung und Versiegelung von grundsätzlich versickerungsfähigen Bodenflächen zu einem Entzug von Oberflächen-



wasser aus dem lokalen Landschaftshaushalt und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungs- und Hochwasserretentionsfunktion. Diese Funktionsverluste können zumindest zum Teil durch die Maßnahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes kompensiert werden.

Die klimatischen Auswirkungen sind auch aufgrund der Größe des Gebietes und einer eher geringen Bedeutung der Fläche als Kalt- und Frischluftlieferant als untergeordnet zu sehen. Überörtlich relevante Auswirkungen lassen sich nicht feststellen. Das Kleinklima wird aufgrund der Versiegelung verändert (Erwärmung der Luft bei gleichzeitiger Senkung der Luftfeuchte). Diese Auswirkungen können durch die Erhöhung des Grünmassenanteils (z.B. Anlage von extensiven Wiesen und Gehölzen) minimiert und somit teilweise kompensiert werden.

Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential besteht einerseits im Verlust an Ackerflächen intensiver Nutzung mit den typischen Ackersäumen, die jedoch ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind und schon kurz- bis mittelfristig ersetzt werden können. Dies gilt auch für die an sich schutzwürdigen Grünlandbereiche. Insbesondere aufgrund der Strukturvielfalt der geplanten Freiflächen ist von einer gleichwertigen, wenn auch nicht von einer gleichartigen Kompensation der Flächen auszugehen.

Der Eingriff in das Erholungspotential ist durch die geringe Erholungseignung der Fläche vernachlässigen. Mit der Durchgrünung des Straßenraumes und die gärtnerische Anlage der privaten Grundstücksflächen wird die visuelle Beeinträchtigung durch die geplanten Gebäude im Landschaftsbild minimiert.

#### 7.2.4 Eingriffsabschätzung, Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung

Mit der Ausweisung der neuen Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Der Eingriffsbereich (maximal überbaubare Grundfläche zuzüglich Verkehrsfläche und Wege) hat eine Gesamtgröße von ca. 10300 m<sup>2</sup>.

Als Maß der baulichen Nutzung wird auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung und der gewünschten Siedlungsdichte eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden ihrem ausschließlich auf die geplante Bebauung ausgerichteten Erschließungszweck möglichst schmal gehalten, um den Grad der Versiegelung auf das verkehrlich notwendige Maß zu beschränken. Aus der Bilanzierung in Kapitel 10.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrags ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Neuversiegelung und Ausgleichsfläche ein Defizit von ca. 3700 m<sup>2</sup>. Der Eingriff ist somit nicht allein innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen. Es sind daher Ersatzmaßnahmen auf der Parzelle 55 im direkten

Anschlussbereich an den Bebauungsplan vorgesehen die im Grundbuch dinglich gesichert werden.

Für die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes wurden im Plangebiet folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Schutz des Mutterbodens durch sachgerechte Behandlung
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten
- Gärtnerische Anlage nicht bebauter Grundstücksteile und dauerhafter Unterhaltung.
- Beschränkung der GRZ
- Rückhalt von Oberflächenwasser auf den Grundstücken
- 

#### 7.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes ist es erforderlich entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, diese können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Es handelt sich dabei überwiegend um Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes. Aber auch Begrünungen des Straßenraumes und die Pflege einer extensiven Wiese mit Obstbaumbestand sind als Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet vorgesehen. Ferner soll auch der Retentionsraum naturnah gestaltet werden. Grundsätzlich sind heimische Gehölze zu verwenden. Im Baugebiet sind zum Ausgleich 3262 m<sup>2</sup> als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 2998 m<sup>2</sup> als Fläche mit Pflanzgeboten und ca. 400 m<sup>2</sup> als Retentionsfläche, die zu 50% angerechnet wird festgesetzt worden.

#### 7.2.6 Ersatzmaßnahmen

Wie die Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrags zeigt, stehen im geplanten Baugebiet „Hinter Roth“ die Eingriffs- und Ausgleichsflächen nicht in einem ausgewogenen Verhältnis. Zu einer vollständigen Kompensation des Eingriffes werden gemäß §§ 4-6 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz Ersatzmaßnahmen in der ermittelten Größenordnung an anderer Stelle vorgenommen. Für die Ersatzmaßnahme sind folgende Kriterien zu beachten:

- Rechtliche Absicherung der Fläche in der ermittelten Größenordnung
- Aufwertfähigkeit der Fläche (die reine Erhaltung wertvoller Biotopflächen stellt keine Ersatzmaßnahme dar)

Die Ersatzmaßnahme wird auf der nördlich des Geltungsbereiches liegende Parzelle 55 umgesetzt. Es ist vorgesehen die Fläche durch Entfernen der Verbuschungen, Sicherstellen der weiteren Nutzung und Erhalt der Obstbäume aufzuwerten. Die Heckenstrukturen in den Randbereichen sollen dabei erhalten bleiben. Die Obstbäu-



me sollen einen regelmäßigen Pflegeschnitt erfahren und bei Ausfall durch geeignete Sorten ersetzt werden. Die Wiese ist bis zu 2 x jährlich zu mähen oder zu beweiden. Der erste Schnitt ist dabei nicht vor Ende Juni durchzuführen.

Die Flächen der Ersatzmaßnahme werden rechtlich durch Eintrag ins Grundbuch gesichert.

#### 7.2.7 Oberflächenentwässerung

Gemäß Landeswassergesetz besteht, sofern das möglich ist, das wasserrechtliche Gebot der Niederschlagswasserversickerung. Zur Überprüfung hat die Ortsgemeinde Glanbrücken einen Geotechnischen Bericht durch die WPW Geoconsult, Landstuhl erstellen lassen. Zur Versickerung wurde festgestellt, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Ortsgemeinde hat daher beschlossen anfallendes Oberflächenwasser in möglichst großem Umfang auf den Parzellen zu binden um die nachgeschalteten Entwässerungssysteme nicht übermäßig zu belasten. Auf den Grundstücken sollen daher Zisternen vorgesehen werden. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser soll in den nördlich gelegenen Retentionsraum zurückgehalten werden.

#### 7.2.8 Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im Rahmen der geotechnischen Untersuchung im Dezember 2001 wurde in einem Schurf Grundwasserzutritt in einer Tiefe von 4,90 m festgestellt. Der hohe Wassergehalt der Kiese in zwei Schürfen ab einer Tiefe von 3,80m lässt darauf schließen, dass Grundwasser in niederschlagsreichen Perioden zumindest bis zu diesem Niveau ansteigt. Darüber hinaus trat noch teilweise ab einer Tiefe von 2,0 m Sickerwasser auf. In niederschlagsreichen Zeiten ist örtlich oberflächennah Schichtwasser und zumindest in der Verebnung Staunässe an der Geländeoberfläche zu erwarten.

Hinweise zu Gebäudegründungen können dem Gutachten entnommen werden.

#### 7.2.9 Bodenaufbau/Hangstabilität

Das Baugelände liegt z.T. am Fuß eines mit Maximal ca. 10 – 12° einfallenden Hanges. Die Schichtflächen im Festgestein des Rotliegenden fallen annähernd entgegengesetzt zur Fallrichtung des Hanges und steiler als der Hang ein. Hanginstabilitäten aufgrund von ungünstig einfallenden Schichtflächen im Festgestein sind somit nicht zu erwarten.

### **7.3 Immissionsschutz**

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der B 420 und verschiedener Gewerbebetriebe. Zur Abschätzung der Immissionsbelastung hat die Ortsgemeinde Glanbrücken die TÜV Pfalz Anlagen und Betriebstechnik GmbH mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Eine Beeinträchtigung war nur durch die Verkehrsbelastung der B420 in den direkten Randbereichen feststellbar. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern festgesetzt.

### **7.4 Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.



## 8.0 Flächen- und Kostenangaben

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca.36.282 m<sup>2</sup>.  
Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Bruttobaulandes
<b>1. Bruttobauland</b>	<b>36.282</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>22.072</b>	<b>60,83 %</b>
a) Mischgebiet (Bestand)	10.165	28,02 %
b) Mischgebiet (Neuplanung)	11.907	32,81 %
<b>2. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>10.862</b>	<b>29,93 %</b>
a) Mischgebiet „A“(Bestand X 0,6)	6.099	16,81 %
b) Mischgebiet „B“, „C“(Neuplanung X 0,4)	4.763	13,12 %
<b>3. Straßenverkehrsflächen (neu)</b>	<b>1.618</b>	<b>4,46 %</b>
Straßenverkehrsflächen neu (Planstraße A)	1.150	3,17 %
Straßenverkehrsflächen neu (Planstraße B)	170	0,47 %
Straßenverkehrsflächen neu (Teil Hopfpfad)	298	0,82 %
<b>4. Straßenverkehrsflächen Bestand</b>	<b>3.117</b>	<b>8,59 %</b>
Straßenverkehrsflächen Bestand (Hopfpfad)	302	0,83 %
Straßenverkehrsflächen Bestand (B420)	2.815	7,76 %
<b>5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>480</b>	<b>1,32 %</b>
a) Wirtschaftswege	360	0,99 %
b) Fußweg	120	0,33 %
<b>6. Grünflächen</b>	<b>1.725</b>	<b>4,75 %</b>
<b>7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>3.800</b>	<b>10,47 %</b>
<b>8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>5.179</b>	<b>14,27 %</b>
<b>9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>7.270</b>	<b>20,07 %</b>
<b>10. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (in Nr. 8 enthalten)</b>	<b>2.625</b>	<b>7,23 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Für die Herstellung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Maßnahmen für Natur und Landschaft etc. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß einer vorläufigen Kostenschätzung folgende Kosten entstehen:

1. Schmutzwasserkanal	240 m	x	300,00 €	72.000,00 €
2. Hausanschluss SW-Kanal	17 St.	X	900,00 €	15.300,00 €
3. Regenwasserkanal	240 m	x	200,00 €	48.000,00 €
4. Hausanschluss RW-Kanal	15 St.	x	700,00 €	10.500,00 €
5. Wasserversorgung	240 m	x	190,00 €	45.600,00 €
6. Hausanschluss WV	17 St.	x	480,00 €	8.160,00 €
7. Straßenbau	2.400 m <sup>2</sup>	x	90,00 €	216.000,00 €
8. Retentionsmaßnahmen	Pauschal			15.000,00 €
9. Landespflege	Pauschal			<u>30.000,00 €</u>
Baukosten netto				460560,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer				<u>73.689,60 €</u>
Baukosten brutto				534.249,60 €
Nebenkosten, Sicherheit und Aufrundung, brutto				<u>75.750,40€</u>
<b>Investitionskosten brutto</b>				<b><u>610.000,00 €</u></b>

Die Kosten für die Straßenbeleuchtung, den Grunderwerb bzw. Baulandumlegung, Notar und Katastervermessung sind hierin nicht enthalten.

## 9.0 Hinweise auf Fachplanungen

### Landespflege

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Hinter Roth“ wurde durch die Umweltingenieure Bornrath, Dernbach und Indra, Bingen, erarbeitet.



### **Immissionsschutz**

Eine Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und –immissionen für den Planbereich wurde durch die Fachabteilung Umweltschutz der TÜV Pfalz Anlagen und Betriebstechnik GmbH, Kaiserslautern erarbeitet.

### **Baugrundverhältnisse, Hydrogeologie**

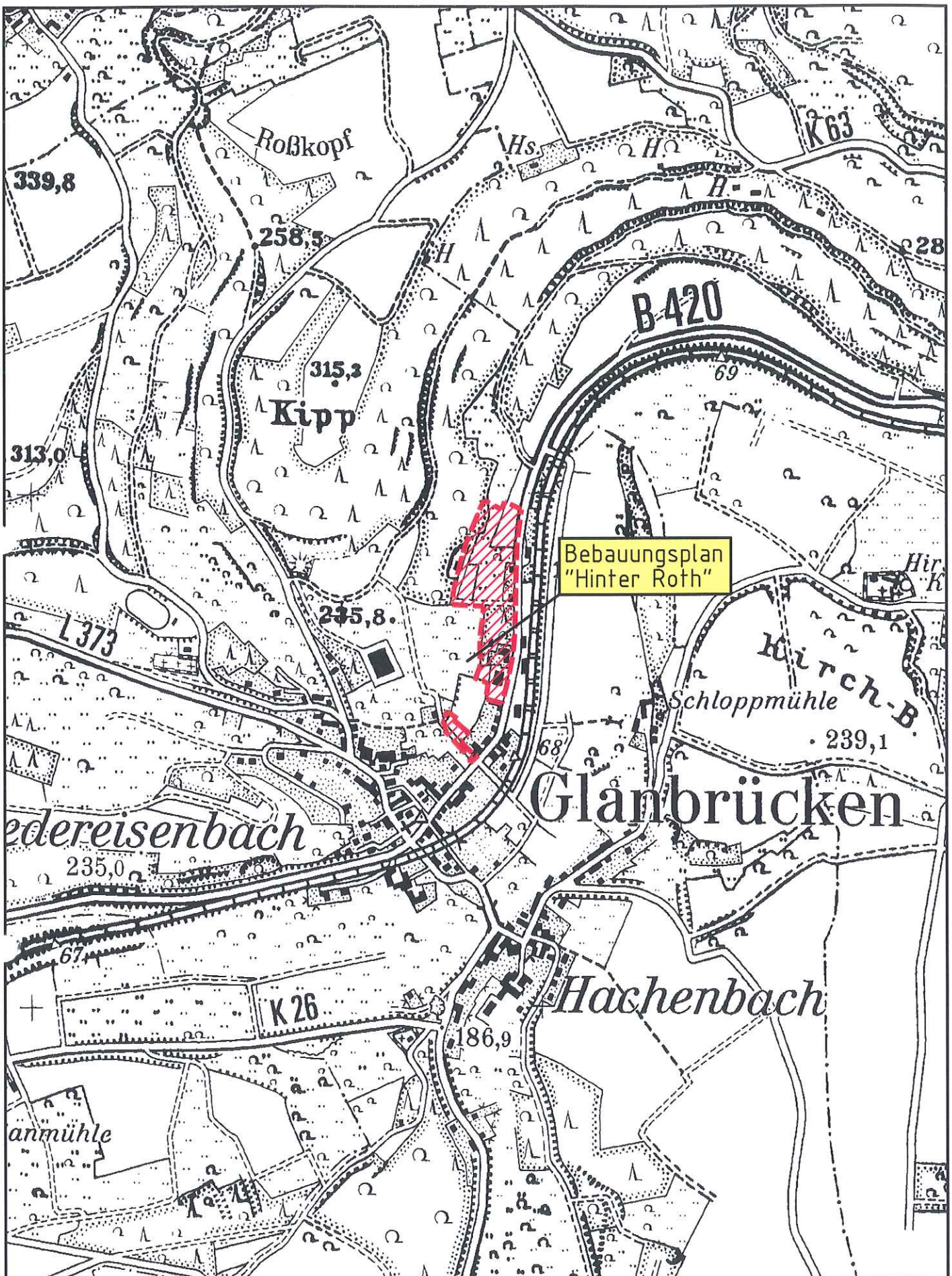
Die Beurteilungen der Baugrundverhältnisse, der Hangstabilität, der Hydrogeologie und der Versickerungsfähigkeit der Böden wurden im Rahmen eines Geotechnischen Berichtes zum Bebauungsplan aufgezeigt. Dieser wurde durch die WPW Geoconsult GmbH, Landstuhl erarbeitet.

**Anhang:**

**Übersichtslageplan**

**~~-Bestandslageplan-~~**





Bebauungsplan  
"Hinter Roth"

Auftraggeber: <b>Ortsgemeinde Glanbrücken</b>	Datum: 13. Februar 2004	Maßstab: 1 : 10 000	Belage: 1.0
Projekt: <b>Bebauungsplan "Hinter Roth"</b>	Projekt-Nr.: G 01 009 E/R	Blattgröße: DIN A4	Blatt-Nr.: 1.01
Teil: <b>Übersichtslageplan</b>	Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz <b>INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT</b> Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel.: 0 63 61/92 15 - 0, Fax: 0 63 61/92 15 33		

