

# **Bebauungsplan "Rückert"**

**Ortsgemeinde Jettenbach  
Verbandsgemeinde Wolfstein  
Kreis Kusel**

## **Textliche Festsetzungen Begründung Planurkunde**

**März 2002**



**Ingenieurgemeinschaft für  
Städtebau und Architektur**

**Hauptstraße 46  
67716 Heltersberg**

**Tel. 06333 / 60081  
Fax: 06333 / 60082**

<b>1.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Bestandteile .....	4
1.2.	Verbindlichkeit der Darstellungen .....	4
1.3.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3.3.	Bauweise .....	5
1.3.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
1.3.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
1.3.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
1.3.7.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und Sichtdreiecke.....	6
1.3.8.	Verkehrsflächen .....	6
1.3.9.	Öffentliche Grünflächen.....	6
1.3.10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	6
1.3.11.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutze von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	7
1.3.12.	Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.	8
1.4.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	10
1.4.1	Einfriedungen .....	10
1.4.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	10
1.4.3	Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen.....	10
1.5.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	11
1.6.	Hinweise .....	11
<b>2.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>14</b>
2.1.	Allgemeines .....	15
2.2.	Ziel und Zweck der Planung .....	16
2.3.	Zustand des Gebietes .....	16
2.4.	Grundzüge der Planung .....	16
2.5.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	17
2.5.1.	Art der baulichen Nutzung .....	17
2.5.2.	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen .....	17
2.5.3.	Bauweise .....	17
2.5.4.	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	17
2.5.5.	Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr .....	17
2.6.	Grünordnung .....	18
2.7.	Altlasten .....	19
2.8.	Immissionsschutz .....	20
2.9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
2.10.	Sonstiges .....	21
2.10.1.	Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. –flächen	21
2.11.	Abwägung.....	21

# Bebauungsplan "Rückert"

Ortsgemeinde Jettenbach  
Verbandsgemeinde Wolfstein  
Kreis Kusel

## 1. Textliche Festsetzungen



## 1.1. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde und
  - Textliche Festsetzungen

## 1.2. Verbindlichkeit der Darstellungen

- Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Die Katastergrundlage ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
- Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## 1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

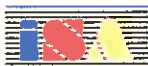
Die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA §4 BauNVO) festgesetzt.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind zulässig:
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- unzulässig sind:
  - Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 sind (gem. §1 Abs.5 BauNVO)
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

### 1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

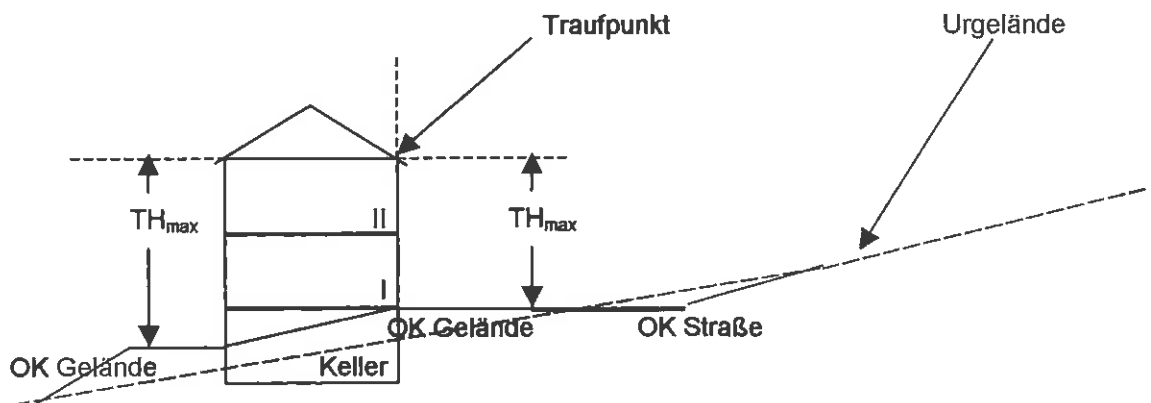
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
  - im Allgemeinen Wohngebiet
    - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
    - Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8
    - Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmass Z = II
    - Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe maximal betragen: 6,25m



- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 mitzurechnen.
- Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- Die maximale Traufhöhe wird von dem Punkt ab gemessen, ab dem das Gebäude über den Erdboden tritt. Als Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe gilt die Oberkante des vom Bauherrn hergestellten Geländes

Erläuterungsskizze Höhenfestsetzung für die Grundstücke



### 1.3.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

### 1.3.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen sind hinter der straßenseitigen Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- Es sind so viele Stellplätze zu errichten wie PKW gehalten werden. Dabei kann die Fläche zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie angerechnet werden.



### 1.3.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

### 1.3.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Im Bebauungsplan werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.
- Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L369 sind für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtflächen mit den Abmessungen 110,00 x 70,00 m festgesetzt. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung, Bewuchs, Einfriedung über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Zur Fahrbahnbegrenzung der L369 ist eine Bauverbotszone von 7m einzuhalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Geländemodellierungen (z.B. Dammschüttungen) sind zulässig.

### 1.3.8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnstraße, Fußweg und Wirtschaftsweg festgesetzt.
- Zur L369 werden keine direkten Zufahrten außerhalb der Einmündung zugelassen. In der Planzeichnung sind dementsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### 1.3.9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Im Bebauungsplan werden Grünflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld.

### 1.3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB)

- Bodenschutz, Umgang mit Oberflächenwasser
  - Private Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit dies statisch vertretbar ist. Einzelne Fahrspuren dürfen stärker befestigt werden.
  - Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf §202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.
  - Auf den Privatgrundstücken sind Zisternen für die Sammlung anfallenden Oberflächenwassers in einer Größe von 5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche anzulegen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.
  - Auf den Flurstücken 4706 und 4707 wird ein Teich angelegt, der zum Teil auch die Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernehmen soll.



- Gestaltung der privaten Grünflächen.
  - Die privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist im Vorgartenbereich zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze können auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.
- Gestaltung der Jettenbachaue
  - Der Bereich zwischen Wirtschaftsweg und dem Jettenbach ist als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche zu entwickeln (1. Mahd nach dem 15.6.). Ein 5m breiter Streifen entlang des Baches ist aus jeglicher Nutzung zu nehmen und mit gewässerbegleitenden Gehölzen anzulegen. Die vorhandenen Beeteinfriedungen in Parzelle 4706 sind abzutragen und fachgerecht zu entsorgen. Im Bereich der Parzelle 4706 und 4707 wird ein Dorfteich angelegt. Der Teich soll naturnah mit sanften Böschungen angelegt werden.
- Eingrünung zur L369 und dem südlich angrenzenden Wirtschaftsweg
  - Die Nadelbaumhecke entlang des südlich am Plangebiet vorbeiführenden Weges und entlang der L369 ist zu roden. Die hier ausgewiesene Fläche nach §9(1)20 BauGB ist mit einer wegnahen Obstbaumreihe (Pflanzabstand max. 15m) zu gestalten.
- Gestaltung des erweiterten Geltungsbereiches
  - Die im erweiterten Geltungsbereich liegenden Grundstücke (Flurstücksnummern 3277, 3278, 4896/1, 4960, 4961, 3268 Teilfläche, 3269 Teilfläche) werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.
  - Hierzu werden die Flächen aus der konventionellen Bewirtschaftung herausgenommen, als Streuobstwiesenflächen angelegt und entsprechend den Richtlinien des FUL-Programmes „Grünlandvariante 3“ bewirtschaftet (s. hierzu Beschreibung im landespflegerischen Planungsbeitrag in Kapitel 8.2) Die Streuobstwiesen sind mit mindestens 35 und höchstens 60 Obstbäumen pro Hektar zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften.
  - Auf den Flurstücken 4960 und 4961 werden Kastanien und Nußbäume gepflanzt.
- Gehölzauswahl/ Pflanzqualitäten/ Allgemeine Begrünungshinweise
  - Im gesamten Gebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
  - Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und Gehölzgruppen sind zu erhalten.
  - Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen. Es sind Arten gemäß Artenliste zu verwenden.

### 1.3.11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutze von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- Entlang der L369 wird festgesetzt, dass in einem Bereich bis zu einer Tiefe von 23m, gemessen vom Fahrbahnrand aus, bei der Errichtung von Gebäuden die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen folgende passive Schallschutzmaßnahmen auszuführen sind:
  - Es sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 ( $R_w \geq 32\text{dB}$ )
  - und Rolladenkästen mit  $R_w \geq 33\text{dB}$  einzubauen



**1.3.12. Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Verhältnis 25 zu 75% zugeordnet.

**ARTENLISTE:****Bäume erster Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume zweiter Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Obstbäume**

Apfel	
Birne	hochstämmige lokale Sorten !
Kirsche	
Zwetschge, Pflaume	
Mirabelle	





**Sträucher**

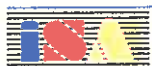
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Sträucher für Feucht- und Naßstandorte (Versickerungsmulden)**

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide

**Bäume für Uferbepflanzung**

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix purpurea	Purpurweide
Salix fragilis	Bruchweide



## 1.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 1.4.1 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- a Eine straßenseitige Einfriedung ist nicht zulässig. Gehölzpflanzungen und Sträucher sind zulässig.
- b Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind zulässig. Einfriedungen entlang der Fuß- und Wirtschaftswege sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,50m zulässig.  
Ein fester Sockel ist nur bis 40cm Höhe über der Geländeoberkante zulässig, der Sockel ist auf die Gesamthöhe anzurechnen.

### 1.4.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- a. Für Gebäude sind Sattel- oder Walmdächer sowie zusammengesetzte Konstruktionen aus gegeneinigten Dachflächen zulässig.
- b. Die Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet sind von 25° bis 49° zulässig.
- c. Die Dacheindeckung darf nur mit roten Materialien erfolgen. Zulässig sind alle Rottöne.
- d. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen und ihre Länge die Hälfte der Länge des Dachfirstes nicht überschreitet. Bei Ausnutzung der Gesamtlänge sind die Gauben zu gliedern, d.h. zusammenhängende Gauben über die Maximallänge ist unzulässig. Die Ausbildung von Zwerchgiebeln die die Traufe unterbrechen ist zulässig, wenn diese in der Mitte der Fassade liegen.  
Dachaufbauten und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von 1.20m haben. Dachaufbauten in geschwungener Form (Fledermausgauben) sind unzulässig.
- e. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 75cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Fußpfette zulässig.
- f. Wandflächen sind mit hellem Außenputz auszuführen. Verblendungen mit glasierten Materialien sind untersagt. Holzverkleidungen im Bereich der Giebeldreiecke sind zulässig.
- g. Gebäude in Holzbauweise ohne Außenputz sind zulässig. Unzulässig sind Häuser in Stamm- oder Blockbohlenbauweise sowie Bauweisen mit vergleichbarem Erscheinungsbild.

### 1.4.3 Gestaltung der Abstell- und Lagerplätze und privater Freiflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- a Müllboxen an der Strasse, auch in Verbindung mit Einfriedungen, sind nicht zulässig.
- b Feste Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 60cm über der OK Strassenfläche sind nur dort zulässig wo eine Böschungfläche mit einer Neigung von 1:1,5 hinter die vordere Baugrenze zu liegen kommt. Verblendungen sind nur mit Sandsteinmaterial zulässig.



## 1.5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt. Die Grenzen des erweiterten Geltungsbereiches mit Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt werden durch eine unterbrochene dunkelgraue Linie festgelegt.

## 1.6. Hinweise

### ● Denkmalschutz

Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege, hingewiesen.

Bei Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, die Denkmalbehörde zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen damit diese die Bautätigkeiten sofern notwendig überwachen können.

Die bauausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutz und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle als soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 2 und 3 entbinden Bauträger/ Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### ● Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz:

Die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zu beachten

Nach §42 Nachbarrecht müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist auf Verlangen des Nachbarn einen Abstand von 0,5m einhalten. Dies gilt nicht, wenn diese Grundstücke von ihrer Lage, Beschaffenheit oder Größe her nicht für die Bearbeitung mit einem Gespann oder Schlepper geeignet sind.

Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§2Abs.5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5m zurückbleiben.

Nach §44 Nachbarrecht gelten für Pflanzen folgende Pflanzabstände zum benachbarten Grundstück (Auszug):

Gemäß Nr.1a und 2a	sehr stark wachsende Bäume	mindestens 4,0m
Gemäß Nr. 1b und 2b	stark wachsende Bäume	mindestens 2,0m
Gemäß Nr. 3 und 4	stark wachsende Sträucher / Brombeersträucher	mindestens 1,0m
	alle übrigen Sträucher / Beerenoobststräucher	mindestens 0,5m

Nach §45 Nachbarrecht gelten folgende Pflanzabstände für Hecken

Hecken über 1,5m Höhe	mindestens 0,75m
Hecken bis 1,5m Höhe	mindestens 0,50m
Hecken bis 1,0m Höhe	mindestens 0,25m.



Gemäß §46 Nachbarrecht gelten die doppelten Grenzabstände der §§44 und 45 (in den Fällen des §44 Nr.1a und 2a die eineinhalbfachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für Pappelarten) gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine andere Nutzung festschreibt. Die §§44 und 45 gelten nicht für Anpflanzungen die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen. (Ausnahmen §46)

Gemäß §47 Nachbarrecht wird der Abstand von der Mitte des Baumstammes, des Strauches der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Gemäß §50 Nachbarrecht müssen Spaliervorrichtungen und Pergolen, die eine flächenmäßige Ausdehnung der Pflanzen bezwecken und nicht höher als 2m sind einen Abstand von 0,5m von der Grenze einhalten (Ausnahme Fälle des §46 Abs.2).

- **Standsicherheit von Gebäuden, Bodengutachten**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Anforderungen der DIN 1054 zu beachten.

Für das Gebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Bodengutachten zur Standsicherheit und zur Bemessung der Versickerungsleistung eingeholt. Das Gutachten der Bodengrunduntersuchung vom 19.10.2000 (erstellt vom Büro Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern) ist bei Bauvorhaben im Neubaugebiet zu beachten.

Das Gutachten wird von der Ortsgemeinde Jettenbach zur Verfügung gestellt.

- **Erdaushub**

Der bei der Unterkellerung anfallende unbelastete Bodenaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Der überschüssige, nicht verwertbare Erdaushub soll einer ordnungsgemäßen Verwertung durch private Dritte zugeführt werden (Ziff. 4.5 der Verwaltungsvorschrift über die Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen vom 20.01.1993, MinBl. 1993, S. 227)

- **Oberflächenentwässerung, Drainagewasser**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser kann dem Trennkanal zugeleitet werden. Der Trennkanal erhält eine Ableitung in den Vorfluter. Auf den Privatgrundstücken wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung von Oberflächenwasser als Brauchwasser festgesetzt. Diese sollten einen Notüberlauf an den Trennkanal erhalten.

Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz oder ein Gewässer ist nicht gestattet. Falls erforderlich ist zum Schutz gegen Vermässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

- **Verkehrsflächen**

Bei der Herstellung der Erschließungsstraße sind folgende Punkte zu Beachten:

Der Einmündungsbereich Erschließungsstraße/ L369 ist von Seiten und auf Kosten des Veranlassers (OG Jettenbach) verkehrsgerecht zu planen und herzustellen.

Die Detailpläne sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

Die Einmündungsanlage ist vor Beginn der Verwirklichung des Baugebietes herzustellen.

Die neue Erschließungsstraße soll nach Fertigstellung als öffentliche Gemeindestraße gewidmet werden.



Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen keine zusätzlichen Oberflächen- und sonstigen Wässer zugeleitet, noch deren Abläufe behindert werden.

● **Wasserversorgung - Brandschutz**

Bei der Herstellung der Wasserversorgung sind folgende Punkte zu beachten:

Die Löschwasserversorgung gilt als sichergestellt, wenn zur Brandbekämpfung eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (13,3 /sec) über einen Mindestzeitraum von 2 h aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung steht.

Zur Löschwasserentnahme müssen an die Versorgungsleitungen Unterflurhydranten für Feuerlöschzwecke nach DIN 3221 Nennweite DN 80 angeschlossen sein.

Bei einer Wasserentnahme an den Unterflurhydranten darf der Netzdruck an keiner Stelle unter 1,5 bar abfallen.

Der Abstand zwischen den Unterflurhydranten sollte etwa 80,00 m betragen.

Die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung muß mindestens am von der Höhenlage her ungünstigsten gelegenen Unterflurhydranten durch eine Druckauslaufmessung überprüft werden. Das Ergebnis dieser Hydrantenüberprüfung ist der Brandschutzstelle vorzulegen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Hinweisschilder, die möglichst in 2,00 m Höhe angebracht sein sollen, müssen sowohl dem Durchmesser der Versorgungsleitung als auch die Abstandsangaben für die Lage des Hydranten vom Schild anzeigen

Jettenbach, den **03. Juni 02**

.....  
(Ginkel)

Ortsbürgermeister



# Bebauungsplan Bebauungsplan "Rückert"

Ortsgemeinde Jettenbach  
Verbandsgemeinde Wolfstein  
Kreis Kusel

## 2. BEGRÜNDUNG

Stand März 2002



## 2.1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Jettenbach beabsichtigt die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfes. Da aktuell keine geeigneten Flächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich vorhanden sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Mit der Schaffung neuen Wohnbaulandes soll insbesondere ortsansässigen Bürgern und jungen Familien mit Kindern die Gelegenheit gegeben werden, in ihrer Heimatgemeinde zu bauen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des §30 Abs.1 BauGB erforderlich (§1 Abs.3 BauGB).

Das Plangebiet ist in dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wolfstein als Wohnbauland ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

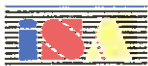
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand im März 2000 in Form einer Bereitstellung der Pläne in der Verbandsgemeinde Wolfstein statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und zur Äußerung gegeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger hat der Gemeinderat beraten und beschlossen. Dies ist Bestandteil der Abwägung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich um Stellungnahmen gebeten.

Über die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat beraten und beschlossen. Dies ist Bestandteil der Abwägung.

Die Offenlage fand im Januar 2002 in der Verbandsgemeinde Wolfstein statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet. Über die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat beraten und beschlossen. Dies ist Bestandteil der Abwägung.



## 2.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden verschiedene wesentliche Ziele verfolgt.

Aufgrund der Knappheit der Baulandreserven in der Ortsgemeinde Jettenbach ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Wohnnutzung erforderlich.

Das Baugebiet liegt am Ortsrand, in der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung. Am westlichen Rand grenzt das Plangebiet an die L369 (Ortsdurchfahrt).

Entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg Richtung Schwimmbad/ neuer Schulstandort/ Kindergarten. Nordöstlich stößt das Baugebiet auf die Klausstraße.

Mit der Anlage eines verkehrsberuhigt erschlossenen Wohngebietes, welches durch Fußwege an die Ortslage und den Schul- und Freizeitbereich Austraße angebunden ist entsteht eine harmonisch in die umgebende Landschaft und den Ortskörper eingebundene Bebauung.

## 2.3. Zustand des Gebietes

Der Zustand des Gebietes wird vor allem im Landespflegerischen Planungsbeitrag genau beschrieben.

Das Plangebiet umfaßt bestehende Wirtschaftswege und Grünflächen im Anschluß an die Ortslage.

## 2.4. Grundzüge der Planung

Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Aufgrund der Lage erfolgt eine Einbindung in die Landschaft durch die Ausweisung von Grünflächen, bzw. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Mit der Anbindung an die Ortsdurchfahrt der L369 ist eine ordnungsgemäße Erschließung gewährleistet.

Die Lage der Erschließungsstraßen und Wege wurde an die vorhandene Topographie angepasst, um einen möglichst geringen Erschließungsaufwand zu erhalten.

Aus erschließungstechnischer Sicht (Ver- und Entsorgungsleitungen) ist die Bildung eines Ringsystemes von der Abfahrt L369 bis zur Klausstraße sinnvoll.

Da jedoch Schleichverkehr vermieden werden soll, hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, die Verbindung für den Fahrverkehr zu unterbrechen und durch einen Fußweg/ Wirtschaftsweg herzustellen.

Dadurch soll ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet entstehen, mit einer hohen Wohnumfeldqualität.

Mit der Integration eines Kinderspielplatzes soll das Plangebiet vor allem für junge Familien mit Kindern attraktiviert werden.





## 2.5. Begründung einzelner Festsetzungen

### 2.5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Nutzungen dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Dies betrifft insbesondere den Ausschluß der Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO, die mit der vorliegenden Situation aus städtebaulichen Gründen (Verkehrsbelastung, soziale Struktur des Gebietes) nicht vereinbar sind. Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da in der vorliegenden Ortsrandlage die Ansiedlung dieser Einrichtungen nicht mit der Ortsstruktur vereinbar ist. In einem Ort in der Größenordnung von Jettenbach sollten derartige Einrichtungen im Ortskern bzw. in anderen dafür eigens ausgewiesenen Teilen der Ortslage angesiedelt werden.

### 2.5.2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Im Wohngebiet wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Nutzung wird begrenzt auf max. 2 Vollgeschosse. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 6,25 soll zudem die Fassadenhöhe der Gebäude auf ein ortsübliches und ortsbildverträgliches Maß beschränkt werden.

Der Rat hat sich gegen eine Verringerung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche sowie der maximalen GFZ entschieden, um den bauwilligen keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Beschränkung der baulichen Ausnutzung ihres Grundstückes aufzuerlegen. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgte aus dem Aspekt der Wahrung des Ortsbildes. Da das Baugebiet von außen gut einsehbar am Hang liegt, hat es eine hohe Außenwirkung für das Ortsbild. Daher sollen Gebäudehöhe und Fassadenhöhe über dem Erdboden durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe so geregelt werden, daß ein verträgliches und in die Landschaft gut eingebundenes Baugebiet entsteht.

Als Bezugspunkt der Festsetzungen wurde die vom Bauherrn hergestellte Geländeoberkante festgesetzt, um den Bauherren ausreichend planerischen Spielraum zur Gestaltung des Geländes zu geben.

### 2.5.3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um eine ortsbildgerechte und der Ortsrandbebauung entsprechende Bebauung zu gewährleisten.

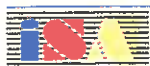
### 2.5.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl an Wohngebäuden wird aus städtebaulichen Gründen auf 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um ortsuntypische Bebauungen (z.B. Apartmenthäuser) auszuschließen.

### 2.5.5. Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Zur Verwirklichung der Planung ist der Neubau von Straßen und die Anlage von Fußwegen erforderlich. Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben erhalten, bzw. werden ausgebaut.

Die Anbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt der L 369. Der Anschluss erfolgt aktuell noch außerhalb der OD-Grenze und wurde mit dem Straßen- und Verkehrsamt abgestimmt.



Die Regelungen über das Verbot der Einfahrt von den Grundstücken entlang der L369, die freizuhaltenden Sichtdreiecke, sowie die Bauverbotszone von 7m gemessen ab dem Fahrbahnrand der L369 wurden im Zuge dieser Abstimmung in den Bebauungsplan integriert. Damit soll den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den reibungslosen Ablauf des Verkehrs Rechnung getragen werden. Gleiches gilt für die zu beachtenden Regelungen, auf die in den Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen wird.

Die Verteilung der Stellplätze auf den Baugrundstücken bedarf in Rahmen dieser Planung keiner Regelung durch den Bebauungsplan.

## 2.6. Grünordnung

Das Wohngebiet liegt teilweise angrenzend an bereits bebaute Ortsteile. Ein Bebauungsplan ist nach § 8a Abs. 6 BNatSchG als Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft anzusehen.

Im dem bisher unbebauten Bereich sind aufgrund des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe auch Festsetzungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen auf den bebaubaren Grundstücken und im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen werden. Die Stärke des Eingriffs und die Möglichkeiten zum Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet.

Konkrete Festsetzungsvorschläge zur Grünordnung haben sich aus dem separaten Landespflegerischen Planungsbeitrag ergeben und sind dort erläutert bzw. begründet. Der Landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil der Begründung.

Jedoch würde es einen Fehler im Rahmen der Abwägung bedeuten, die Anforderungen der Landespflege ungeprüft und ohne Abwägung in die Festsetzungen des Bebauungsplan zu übernehmen. Im folgenden werden die Forderungen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag besprochen, von denen abgewichen wird.

Im Rahmen einer intensiven Diskussion hat sich der Gemeinderat mit der Integration des Landespflegerischen Planungsbeitrages in den Bebauungsplan befasst. Die auf der Grundlage der Landespflegerischen Zielvorstellungen ermittelten Festsetzungsvorschläge aus Landespflegerischer Sicht wurden diskutiert und abgewogen.

Im Bereich der vorgeschlagenen Wegerandbegrünung entlang des Wirtschaftsweges Richtung Austraße/ Schulstraße/ Schulstandort wird eine Unterpflanzung mit einer lichten Strauchhecke nicht erfolgen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, daß zur Pflege der anzupflanzenden Obstbäume eine freie Zugänglichkeit gewährleistet sein sollte. Zudem entspricht es dem Ortscharakter in Jettenbach das angrenzend an die Bebauung Streuobstgehölze ohne Unterpflanzung stehen.

Die auf dem Flurstücknummer 4714 ausgewiesene öffentliche Grünfläche/ Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird aufgehoben. Dieser Teilbereich wird dem Oberfliegergrundstück zugeschlagen. Diese Entscheidung wurde vom Gemeinderat aufgrund der Tatsache gefällt, daß diese Fläche zunächst zur Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehen war. Nach der Herstellung eines Baugrundgutachtens ist jedoch die Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Somit kann diese Fläche dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Im Bereich der Flurstücke 4706 und 4707 soll ein Regenrückhalteteich/ Wechselfeuchtes Biotop entstehen. Dieser Teich soll orts- und landschaftsbildgerecht mit sanft abfallenden Ufern gestaltet werden. Durch Zuleitung anfallenden Oberflächenwassers soll sichergestellt werden, daß über einen möglichst langen Zeitraum im Jahr eine Wasserfläche vorhanden ist.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, daß die Größenordnung des vorgeschlagenen erweiterten Geltungsbereiches (Externe Ersatzflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für die im Baugebiet tatsächlich zu erwarteten Eingriffe überdimensioniert ist). Die vorgeschlagenen Teilflächen auf den Flurstücknummern 3268 und 3269 werden gestrichen.



Dafür ist noch das in Gemeindebesitz befindliche Flurstück 4896/1 in den erweiterten Geltungsbereich aufzunehmen. Der Rat ist der Ansicht, daß aus der Erfahrung der Vergangenheit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, daß Versiegelungen im Baugebiet nur in Einzelfällen bis zur Obergrenze der maximal zulässigen GRZ erfolgen. Die in der Vergangenheit in der Gemeinde erschlossenen Baugebiete weisen einen sehr hohen Durchgrünungsgrad und eine hohe Anzahl an ortstypischen Gehölzen auf. Zudem sind wirtschaftliche Gründe, die ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden müssen zu beachten.

Es erschien dem Rat zunächst nicht tragbar, über die in den Bebauungsplan übernommenen Ausgleichflächen hinaus weitere Flächen bereitzustellen. Die Kosten für den Ankauf der Grundstücke, sowie die laufenden Kosten für Unterhaltung und Pflege wurden vom Rat für die festgesetzten Flächen noch als zumutbar, aber an der Grenze des wirtschaftlich sinnvollen gesehen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Landespflegebehörde Anregungen zu dieser Abwägung vorgebracht, und das Abwägungsergebnis der Gemeinde in Frage gestellt. Auf der Basis dieser Stellungnahme wurde im Gemeinderat erneut über den Umfang der Landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen diskutiert. Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung und den Anforderungen an den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft beschloss der Gemeinderat, die externen Ausgleichsflächen wieder zu vergrößern. Die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme wird gemessen an der aktuellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde noch als gegeben angesehen, da sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen seit dem ersten Abwägungsschritt verändert haben.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Teilflächen auf den Flurstücknummern 3268 und 3269 werden wieder in den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein Bodengutachten und eine Konzeption zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers erarbeitet. Aufgrund der schlechten hydrogeologischen Grundlagen im Baugebiet und dem angrenzenden Talraumflächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Da im Bereich der Rückhaltemaßnahme Stelzenbach ein hohes Rückhaltepotential angelegt wird, und im Bereich des Steinbruches durch die Basalt AG Rückhaltemaßnahmen im großen Umfang durchgeführt werden sollen, wird sich die Hochwassersituation im Ortsbereich deutlich entschärfen. Als Ergebnis der Hydrogeologischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, daß nach Durchführung der geplanten Rückhaltemaßnahmen eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet Rückert in den Vorfluter möglich ist, ohne die örtliche Hochwassersituation unzumutbar zu verschärfen. Das anfallende Oberflächenwasser kann schadlos über den Bachlauf (Verrohrung) abgeleitet werden.

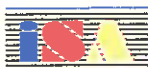
Der Ausgleich der Wasserführung wird im Rahmen der Regenrückhaltemaßnahmen Selchenbach erbracht.

Der Rat hat sich trotzdem entschieden, zur Entzerrung der Abflußspitzen und aus ökologischen Gründen (Brauchwassernutzung) im Baugebiet pro Grundstück eine Zisteme mit einem Mindestfassungsvermögen von mindestens  $5 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  verbindlich festzusetzen. Zusätzlich soll auf den Grundstücken Flurstücknummer 4706 und 4707 ein Dorfteich in Form einer Mulde mit flachen Ufern angelegt werden, der teilweise auf die Funktion eines Regenrückhalteteiches übernehmen soll.

Die hydrogeologischen Untersuchungen werden Bestandteil der Begründungen.

## 2.7. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster liegen im Plangebiet keine Altlasten vor.



## 2.8. Immissionsschutz

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde sowohl vom Straßen- und Verkehrsamt sowie von der SGD Nord auf die Möglichkeit der Beeinträchtigung durch Lärm der angrenzenden Landesstraße und des Steinbruchbetriebes auf der gegenüberliegenden Talseite hingewiesen. Um eine sichere Beurteilungsgrundlage für die vorhandenen und zu erwartenden Immissionseinwirkungen zu erhalten wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wird Bestandteil der Begründung.

Als Ergebnis wurde ermittelt dass der größte Teil des Plangebietes nicht von unzumutbaren Immissionen betroffen ist. Für die beiden Grundstücke entlang der L369 wurde jedoch eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet festgestellt. Aus diesem Grunde wurden passive Lärmschutzmaßnahmen für diese beiden Grundstücke festgesetzt. In der vorliegenden Situation kommen laut Gutachten lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage. Da die Überschreitung der Orientierungswerte (gerechnet für eine Verdopplung der Verkehrsstärke!) nur relativ gering ist, kann dies toleriert werden.

Zudem kann aus der örtlichen Erfahrung gesagt werden, dass diese Belastungen lediglich punktuell am Tag auftreten und keine Dauerbelastung darstellen. Desweiteren ist die Lärmbelastung dahingehend zu relativieren, dass insbesondere die Überschreitung des Nacht-Wertes zu einem großen Teil auf den vergleichsweise hohen Schwerverkehrsanteil von fast 10% zurückzuführen ist, der sich aus dem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) ergibt. Es ist davon auszugehen dass ein hoher Anteil dieses Schwerverkehrs durch Anfahrnde Lkw zum Steinbruchbetrieb verursacht wird. Da der Steinbruchbetrieb nachts nicht arbeitet, kann von einem deutlich geringeren Lkw-Anteil ausgegangen werden, was jedoch mangels Zählraten mit Zeiterfassung nicht eindeutig belegt werden kann.

Die Alternative eines Abrückens mit der Bebauung von der Straße muss aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden. Da es sich hier um eine Ortseingangssituation handelt, soll dies auch eindeutig durch die Bebauung gekennzeichnet werden um einerseits den Siedlungskörper ausreichend zu definieren und andererseits den Verkehrsteilnehmern rechtzeitig zu signalisieren dass sie in einen Ortsbereich einfahren.

Mit der Übernahme der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan geht der Gemeinderat davon aus, dass den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

## 2.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Einschränkungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Mauern erfolgt zur Wahrung und Schonung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Einschränkungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen der Integration des Baugebietes in das Ortsbild und die bestehende bauliche Umgebung. Dabei sollen jedoch moderne ökologische Zielsetzungen berücksichtigt werden. Dies betrifft einerseits die Zulässigkeit von Maßnahmen zur aktiven und passiven Solarnutzung um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern, sowie die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern, um die negativen Auswirkungen der Versiegelungen zu verringern.

Die Gestaltung von Abstell- und Lagerflächen und privaten Freiflächen dient der Vermeidung störender Einflüsse auf das Ortsbild, der Durchgrünung des Gebietes und der Ausformung eines harmonischen Überganges von der bebauten Ortslage zur umgebenden Landschaft.

Die Gestaltung der notwendigen Stellplätze soll die Stellflächen in das Ortsbild einbinden. Ziel ist das Parken unter Bäumen, um die störende Wirkung von parkenden Fahrzeugen zu minimieren.



## 2.10. Sonstiges

### 2.10.1. Zuordnung der Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen

Auf der Grundlage des §1a Abs.3 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a, sowie den §§135a und 135b BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Eingriffsregelung des BnatschG auszugleichen und die hierfür erforderlichen Flächen bereitzustellen. Die Maßnahmen können den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind ganz oder teilweise zugeordnet werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, oder zulässig waren (Bestand im Plangebiet).

Die öffentlichen Landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen im Verhältnis 25 zu 75% zugeordnet.

Die Zuordnung begründet sich mit der Flächenbilanz der Eingriffe im Plangebiet:

**Wohnbauflächen:** 14 900 m<sup>2</sup>

davon überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 = 5 960 m<sup>2</sup>

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der Neuversiegelung.

**Öffentliche Verkehrsflächen:** 2 234 m<sup>2</sup>

davon Straßenverkehrsfläche 1 697 m<sup>2</sup>; Fußwege 262 m<sup>2</sup>; Wirtschaftswege 275 m<sup>2</sup>.

Die als Fußwege ausgewiesenen Flächen bleiben teilweise unversiegelt (125 m<sup>2</sup>).

Die als Wirtschaftswege ausgewiesenen bestehenden Wirtschaftswegeflächen (unversiegelt, 140 m<sup>2</sup>) bleiben teilweise unverändert.

Die unveränderten Teile der Wegeflächen sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuziehen, da sie bereits vor der planerischen Entscheidung errichtet wurden, und die Errichtung zulässig war. Der als versiegelt geplante Teil wird angerechnet.

Somit ergeben sich für die Neuversiegelung der Straßenfläche 1 969 m<sup>2</sup>.

Die gesamtversiegelte Fläche im Baugebiet beträgt damit 7 929 m<sup>2</sup>.

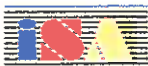
Daraus resultiert ein Versiegelungsverhältnis von 75% auf den privaten Grundstücken und 25% auf den öffentlichen Straßenflächen. Entsprechend diesem Faktor werden die öffentlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie -maßnahmen zugeordnet.

## 2.11. Abwägung

Der Ortsgemeinderat hat die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Diese Belange wurden durch Bestandsaufnahmen und -analysen, die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt. Durch die Beachtung verschiedener Anregungen wurde der Bebauungsplan im Zuge des Planverfahrens mehrfach geändert. Die vorliegende Planfassung ist somit das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses.

15.03.2002

Dipl.-Ing Bernd Naßhan



## Bebauungsplan „Rückert“ der Ortsgemeinde Jettenbach

### Verfahrensvermerke

1. Der Ortsgemeinderat hat am 03.02.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 24.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 01.03.2001 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB).  
Elf dieser Beteiligten haben Bedenken und Anregungen vorgebracht, die vom Ortsgemeinderat am 11.05.2001 geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 20.06.2001 mitgeteilt.
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung wurde am 24.05.2000 in Form einer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wolfstein durchgeführt (§ 3 BauGB).
5. Der Ortsgemeinderat hat am 21.12.2001 die Annahme und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 BauGB).  
Der Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 24.01.2002 (Arbeitstag) bis einschließlich 25.02.2002 (Arbeitstag) öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB).  
Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 BauGB).  
Während der Auslegung ging eine Anregung ein, die vom Ortsgemeinderat am 25.04.2002 geprüft wurde. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 03.06.2002 mitgeteilt (§ 3 BauGB).
6. Der Ortsgemeinderat hat am 25.04.2002 diesen Bebauungsplan einschließlich den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V. mit § 86 LBauO).

Jettenbach, den 03.06.2002



.....  
Ortsbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Jettenbach, den 10.06.2002



.....  
Ortsbürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde wurde am 19.06.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Jettenbach, den 20.06.2002



  
.....  
Ortsbürgermeister