

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Neuberg“, Gemeinde O d e n b a c h

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	2
1.2	Topographie, Untergrundverhältnisse	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	4
2	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
3.1	Rahmenbedingungen und Planungsalternativen	5
3.2	Erschließung Verkehr	5
3.3	Geplante Bebauung	6
3.4	Immissionen und Emissionen	6
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Umweltverträglichkeit	8
4	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	12
4.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Mindestgröße der Baugrundstücke	13
4.6	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	13
4.7	Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.8	Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen	14
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	15
7	STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Odenbach hat zur Schaffung neuer Bauflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuberg“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet schließt an den westlichen Rand der bebauten Ortslage von Odenbach an. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Gemarkung „Neuberg“. Dabei schließt das Gebiet westlich bzw. nördlich an die Bundesstraße 420 an. Im Nordwesten schließt die Gemarkung „Am Horn“ an. Im Übergangsbereich begrenzt ein schmaler Gehölzstreifen mit Trockenmauer das Plangebiet und bildet dabei im südwestlichen Abschnitt die nördliche Grenze, im Nordwesten bildet ein stark verbuschter Gehölzstreifen den Übergang in die freie Landschaft und im Norden markiert ein Geländeeinschnitt sowie die daran angrenzenden Streuobstbestände die Grenze des Baugebietes.

Der Bebauungsplan ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das für ein größeres Gebiet entwickelt wurde. Es ist vorgesehen in Abhängigkeit vom Bedarf Bebauungspläne abschnittsweise zur Rechtskraft zu bringen.

Folgende Parzellen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (1. Bauabschnitt): 1628, 1630/1, 1630/2, 1051/25, Teile der Parzellen 1052, 1052/2, 1053, 1300, 1627 und Teile der Wegeparzellen 1635, 1643 und 1357.

Des weiteren wurden externe Ausgleichsflächen als Teilbereich 2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Es handelt sich um die Flurstücke 3594 und 3599 nördlich der Altortlage, südlich des Glan.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Der erste Bauabschnitt erstreckt sich mit seiner Längsachse in Nord-Süd-Richtung, wobei es im wesentlichen dem Verlauf der Höhenlinien folgt.

Die längste Ausdehnung von Nord nach Süd beträgt ca. 240 m, in Ost-West-Richtung ca. 70 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt) umfasst inkl. der am Rande, vor allem im Süden gelegenen Kompensationsflächen ca. 1,25 ha.

Das Gelände fällt generell in ost-westlicher Richtung recht steil ab. Der tiefste Punkt liegt mit etwa 178 m +NN nahe der östlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Anschlusses an die Wegeparzelle 1635. Die Hangneigungen gestalten sich innerhalb des Gebietes unterschiedlich. Auch sind mehrere steilere Böschungen im Gebiet vorhanden. Die höchste Fläche befindet sich mit ca. 190 m +NN am westlichen Rand des Gebietes. Insgesamt liegt das Baugebiet auf einer nach Westen ansteigenden Anhöhe, die sich aus dem Glantal im Osten erhebt und als Bergrücken weiter in Richtung Breitenbach zieht.

Um Aufschluss bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde 1999 ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden sowohl die geologischen als auch die hydrogeologischen Verhältnisse im geplanten Baugebiet untersucht. Der Schichtenaufbau lässt sich dabei wie folgt beschreiben:

Unterhalb des humosen Oberbodens baut sich der Boden größtenteils aus Hanglehm und den in-situ-Verwitterungsbildungen auf. Die unterlagernden Tonsteine sind z.T. tiefgründig verwittert.

Aufgrund der deutlichen Hängigkeit wurde die Böschungsstandsicherheit (gemäß DIN 4084) untersucht: Danach besitzen die natürlichen Böschungen eine ausreichende Standsicherheit, zukünftig unverbaute Böschungsanschnitte dürfen zur Erhaltung der notwendigen Mindeststandsicherheit nicht steiler als 1 : 2,5 geneigt sein.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist aus gründungstechnischer Sicht für die geplante Bebauung bzw. die Anlage der Straßenfläche und der im Zusammenhang verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen nicht unproblematisch.

Das ingenieurtechnische Gutachten empfiehlt auf jeden Fall bei Vorlage konkreter Objektplanungen eine geotechnische Detailuntersuchung vorzunehmen, welche die im Einzelfall günstigste Gründungsart aufzeigt. Da ein erhöhter Sickerwasserandrang nicht auszuschließen ist, sollten Keller wasserdicht ausgebildet werden.

Für die Anlage der Straßen wird aufgrund der Hängigkeit eine verstärkte Bewehrung durch den Einsatz von Geotextilien empfohlen und auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung einer ausreichenden Entwässerung des Straßenplanums (z.B. durch die Ausbildung eines geeigneten Gefälles) bereits während der Bauzeit hingewiesen.

Für den Kanalbau geht das Gutachten aufgrund des fehlenden Grundwassers von der Möglichkeit eines Normverbaues aus.

Die genauen Details sind dem geotechnischen Gutachten (Registriernummer HOM/HV/BG 99-19207) des Ingenieurbüros für Bauwesen Rogmann, Homburg/Saar zu entnehmen, welches zu den üblichen Dienststunden in der Verbandsgemeindeverwaltung der Verbandsgemeinde Lauterecken, Schulstraße 6a, 67742 Lauterecken eingesehen werden kann.

Dem Plangeber waren bei der Entscheidung für die Weiterführung des Bauleitplanungsverfahrens die problematischen Untergrundverhältnisse bekannt, die z.T. ingenieurtechnischen Mehraufwand bedeuten. Aufgrund der geringen alternativen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet im Zusammenhang mit gleichzeitig sich abzeichnender Nachfrage nach Wohnbaumöglichkeiten gewichtete der Plangeber die Vorteile einer Siedlungsweiterentwicklung höher als die damit verbundenen erhöhten realisierungstechnischen Anforderungen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken wird der durch den Bebauungsplan überplante erste Bauabschnitt ebenso wie die im Westen und Südwesten angrenzenden Flächen der vorgesehenen folgenden Bauabschnitte direkt als „Wohnbaufläche“ dargestellt. An dieses Gebiet schließt im Süden eine weitere Wohnbaufläche, im Südosten eine Mischbaufläche mit Extensivgartenbauflächen, im Norden Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für die Forstwirtschaft, im Westen weiterhin an der B 420 eine öffentliche Grünfläche und im Südwesten eine Fläche für Forstwirtschaft an.

Da die Wohnbaufläche den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird von einer ordnungsgemäßen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich um Ackerflächen, Grünland sowie Streuobstwiesenreste. Im nordöstlichen Teil grenzen die rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung entlang der Bundesstraße an das Plangebiet. Im nördlichen Teil sowie in geringerem Umfang im Süden schließen Waldbestände an das Plangebiet an.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus straßenbegrenzender Bebauung in offener Bauweise. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Es überwiegt die Wohnnutzung im bereits bebauten Bereich.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Odenbach möchte durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets den mittel- bis langfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde decken. Die verfügbaren Wohnbauflächenreserven der Ortsgemeinde Odenbach sind sehr begrenzt. Das bereits bestehende Baugebiet „Hinter dem Flecken“ im Osten der Gemeinde ist weitgehend bebaut, und es sind keine alternativen Siedlungserweiterungsflächen innerhalb der Gemeinde mehr verfügbar. Eine Erweiterung des Gemeindegebiets auf der westlichen Seite der B 420 kommt im nördlichen bzw. südwestlich anschließenden Bereich aufgrund der steilen Hanglage und der weiter westlich angrenzenden Verbandsgemeinde- und Kreisgrenze nicht in Betracht.

Ebenso soll die durch den Ortskern bereits bebaute Tallage insbesondere wegen der Lage im Überschwemmungsbereich des Flußlaufs des Glans nicht noch weiter bebaut werden. Eine Erweiterung in Richtung des Seitentals des Odenbaches wurde vom Plangeber aufgrund der räumlichen Abtrennung vom Ortskern nicht weiter verfolgt.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsgebietserweiterungen in südwestlicher Richtung erscheint es sinnvoll, auf den Bereich in der Gemarkung „Neuberg“ - gegenüber der bereits bestehenden Bebauung im Südwesten des Ortes - auszuweichen als weiter in die Tallage des Odenbachtals hineinzugehen, von der aus keine Blickbeziehung mehr zum Ort bestehen würde.

Im Innenbereich gibt es zwar vereinzelt noch Baulücken, die aber aus verschiedenen, von außen nicht zu beeinflussenden Motiven nicht bzw. nicht kurzfristig zu mobilisieren sind.

Um auch den langfristigen Bedarf befriedigen zu können, hat der Gemeinderat von Odenbach beschlossen, die Ausweisung von Wohnbauland mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan einzuleiten. Um den Bedarf an Wohnbauland innerhalb der Gemeinde entsprechend der Nachfrage zu regeln ist geplant, den Bebauungsplan „Neuberg“ abschnittsweise zur Rechtskraft zu bringen. Diesem ersten Abschnitt im Osten der Gemarkung „Neuberg“ sollen weitere im Westen und Südwesten in Abhängigkeit vom Bedarf folgen.

Vorrangiges Planungsziel der Gemeinde ist dabei die Bereitstellung von Wohnbauland für das Familienwohnen in attraktiver Lage und in familiengerechtem Wohnumfeld. Gleichzeitig sind die Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der sonstigen abwägungserheblichen Belange auf ein Minimum zu beschränken. Bestehende ökologische (Streuobstwiese, Gehölze) und gestalterische Potentiale (ehemalige Weinberglage mit Trockenmauern) sollen bei der Planung berücksichtigt bzw. im Plangebiet integriert und gesichert werden.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Neuberg“ erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Odenbach hat aus diesem Grunde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neuberg“ gefasst.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Die städtebaulichen, ökologischen und sozioökonomischen Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung im Bereich „Neuberg“ wurden dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich erörtert.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Vorlauf zum formellen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans verschiedene Gestaltungspläne erarbeitet und diskutiert. Bei den Überlegungen zu den Erschließungsalternativen galt es insbesondere das ausgeprägte Relief im geplanten Baugebiet zu berücksichtigen. Daher wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie insbesondere die Erschließung des Gebiets unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Geländeschnitte untersucht. Das Längsgefälle der Erschließungsstraßen sollte aus verkehrssicherheitstechnischen und fahrdynamischen Aspekten 12 % nicht überschreiten.

Eine weitere Planungsdeterminante ist die exponierte Lage in Waldrandnähe, d.h. im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft. Dies erfordert eine intensive planerische Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Gebiet wird über die Bundesstraße 420 in Höhe der bestehenden Gärtnerei an das bestehende örtliche Straßennetz angeschlossen. Da der Anschluss in einer leichten Linkskurve erfolgt, ist die Berücksichtigung ausreichender Sichtdreiecke erforderlich. Die Anschlusssituation wurde unter dem Gesichtspunkt der Leichtgängigkeit und Sicherheit des überörtlichen Verkehrs mit dem zuständigen Straßenbaulastträger vorabgestimmt.

Da dem ersten Bauabschnitt weitere Abschnitte folgen sollen, müssen diese Anforderungen bereits bei der Planung des Erschließungssystems berücksichtigt werden. Die Haupteerschließungsstraße bildet die von der Bundesstraße 420 einmündende und dann direkt im Anschluss nach rechts abknickende leicht geschwungene Stichstraße, die das Plangebiet erschließt. In weiteren Bauabschnitten kommen weitere Stichstraßen hinzu, die an die dann nach Südwesten zu verlängernde Haupteerschließungsstraße anschließen werden.

Die Stichstraße wird zudem über einen Grasweg an das bestehende forst- und landwirtschaftliche Wegenetz angebunden. Zu diesem Zweck wurden in den betroffenen Einmündungsbereichen entsprechende Ausrundungen als Grünflächen gesichert, die in Form von Rasengittersteinen ausgebildet werden können und somit einer seltenen Überfahring dienen, ohne die Versiegelung zu erhöhen.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde – angepasst an die bestehende Nachfrage- eine relativ aufgelockerte, kleinteilige Siedlungsstruktur vor. Das Baugebiet soll dem familiengerechten Wohnen dienen. Um diesem Planungsziel und den erhöhten gestalterischen Anforderungen – aufgrund der exponierten Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft- zu entsprechen, sollen unmaßstäbliche Gebäude ausgeschlossen werden. Geplant ist, je nach spezifischen Geländebeziehungen, eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit möglichem Dachausbau. Um diese im hängigen Gelände gezielt zu steuern, wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine differenzierte Festsetzung von berg- und talseitiger Gebäudehöhe geregelt.

Die zulässige Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Entsprechend den speziellen Bedürfnissen des familiengerechten Wohnens soll auch das Wohnumfeld gestaltet werden. Dazu ist vorgesehen, die Erschließungsstraßen als Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Nahegelegene Grünflächen bieten wohnstandortnahe Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Naherholung.

Aufgrund der sehr exponierten fernwirksamen Lage des Baugebietes werden hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungszusammenhang gewährleisten sollen. Darüber hinaus wird zur Gestaltung der einzelnen Gebäude empfohlen, die historischen regionsspezifischen Gestaltungsmerkmale aufzunehmen.

3.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet stellt sich bzgl. der Immissionssituation verhältnismäßig unproblematisch dar. Störende gewerbliche Nutzungen, die auf das Plangebiet abwägungsrelevant einwirken können, sind nicht bekannt.

Um Aufschluss über die durch die Bundesstraße hervorgerufenen Lärmemissionen zu erhalten, wurde eine Lärmberechnung gemäß RLS 90 durchgeführt. Demnach betragen die Mittelungspegel bei dem ungünstigsten Gebäude 59,5 dB (A) tags und 52,2 dB(A) (zugrunde gelegter LKW-Anteil 20%) nachts.

Es kommt somit an einzelnen Gebäuden zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts). Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes werden die hilfsweise für die ergänzende Beurteilung einer Verträglichkeit herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV weitestgehend eingehalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie aus ortsgestalterischen Gründen erscheint die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht zweckmäßig und wären hinsichtlich des angestrebten Schutzzweckes (nur wenige Gebäude betroffen) auch unverhältnismäßig teuer.

Als nächster Schritt wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 betroffenen Gebäuden ermittelt. Als passive Schallschutzmaßnahme kommen entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden in Betracht.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nut-

zungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Das festgesetzte Wohngebiet liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II, die kritischen Gebäude an der Grenze zwischen II und III, und sind daher als noch wohnverträglich einzustufen.

Die Aufwendungen für diese erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind verhältnismäßig gering, da „normale“ Außenbauteile diese Anforderungen im Regelfall bereits erfüllen.

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen zulässig, welche die angrenzenden Nutzungen wesentlich stören.

Das Plangebiet wird von Durchgangsverkehr nicht tangiert. Der durch das neue Baugebiet hervorgerufene Verkehr wird direkt auf die Bundesstraße 420 geleitet, die bereits heute als Ortsdurchfahrt vornehmlich dem Durchgangsverkehr dient. Da innerhalb des Neubaugebietes voraussichtlich ca. 13 neue Bauplätze entstehen werden, sind die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsemissionen als sehr gering einzuschätzen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Die Festsetzung gegebenenfalls erforderlicher zusätzlicher Trafostationsstandorte für den ersten Bauabschnitt erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Um das anfallende Oberflächenwasser entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) zu behandeln, wurde eine entwässerungstechnische Voruntersuchung durchgeführt. Der Umfang dieser Voruntersuchung wurde mit der zuständigen Wasserfachbehörde abgestimmt. So wurde vorrangig eine Überprüfung der Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser anhand des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagsversickerung“, herausgegeben vom Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (Mai 1998), vorgenommen, welche durch weitere Feld- und Laborversuche ergänzt wurde.

Zusammenfassend lässt sich dazu folgende Einschätzung festhalten:

Die für die Versickerung geeigneten Flächen liegen durchweg im Bereich des Hanganstieges. Hier ist die Anlage von Versickerungsbauwerken allerdings nur auf terrassierten Flächen möglich. Aus rein entwässerungstechnischer Sicht bietet sich für Anlagen von Versickerungsbauwerken vorzugsweise der Bereich nahe der Südostgrenze im nördlichen Anschluss an die B-420 an.

Allerdings kann die Gefahr eines erhöhten Sickerwasserandrangs für die Unterlieger bzw. die Gefahr von Hangrutschungen aufgrund der Durchweichung des Untergrundes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Gutachten schlägt vor, anstelle der Versickerung verschiedene Retentionsbereiche – einerseits auf dem privaten Grundstück unter Verantwortung des privaten Bauherrn bzw. andererseits im Bereich der südlich anschließenden Kompensationsfläche – zu errichten und somit einen Beitrag zur Reduzierung bzw. zeitlichen Entzerrung des Oberflächenwasserabflusses zu leisten. Weitere Retentionspotentiale liegen in der Errichtung von Zisternen bzw. in der Brauchwassernutzung bzw. in der Integration einer Staukanalanlage im Bereich des zentralen Abschnitts der Haupterschließung.

In diesem Sinne gibt der Bebauungsplan dem privaten Bauherrn Hinweise zur sinnvollen Behandlung des Oberflächenwassers.

Nachdem verschiedene Varianten hinsichtlich der Oberflächenwasserentwässerung mit der Gemeinde und der Fachbehörde erörtert wurden, wurde für den ersten Bauabschnitt festgelegt, dass dieser über einen Mischwasserkanal komplett an den bestehenden Mischwasserkanal der Bundesstraße angeschlossen wird.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Oberen Glanstraße zur Kläranlage abgeleitet. Hiermit ist allerdings die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems ausgelastet. Die weiteren Bauabschnitte sind im Trennsystem zu entwässern.

Das Plangebiet kann über den benachbarten, westlich gelegenen Hochbehälter mit Wasser versorgt werden. Zur Löschwasserversorgung muss die für allgemeine Wohngebiete vorgeschriebene Wassermenge von min. 800l/min über einen Mindestzeitraum von 2 h bereitgestellt werden. Der Mindestfließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.

3.6 Umweltverträglichkeit

Die Novellierung des Baugesetzbuchs vom 24. Juni 2004 hat die Bestimmungen zur Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich neu geregelt. Im vorliegenden Planungsfall werden die allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB angewendet. Demnach können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Nach bisherigem Recht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Die inhaltlichen Anforderungen des Umweltberichts ergeben sich aus § 2a Abs. 1-3 BauGB.

Nach bisherigem Recht ist für den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund seiner geringen Größe keine Vorprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischen Begleitplan gem. § 17 LPflG für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

Landschaftsbild und Erholungspotential

Der Eingriff in das Landschaftsbild und Erholungspotential ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht im Sinne mathematischer Modelle zu berechnen. Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene Fläche wird vor allem durch die freie Aussicht in die Landschaft, insbesondere nach Osten, geprägt. Das Plangebiet wird im Südwesten und im Norden an das Wald- und Wirtschaftswegenetz angebunden. Hiermit wird die besonders reizvolle Exposition (Ausblick, Nachmittagssonne, etc.) durch die am nahen Waldrand vorhandenen Ruhebänke unterstrichen.

Den wesentlichen landschaftsplanerischen Forderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes wird entsprochen. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Neben der Begrenzung des (Höhen-)Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere durch detaillierte Höhenfestsetzungen werden zusätzlich Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Siedlungskörpers, zur Festschreibung der Stellung der Baukörper sowie

verschiedene baugestalterische Festsetzungen mit Schwerpunkt Dach- und Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch ist es möglich, den Eingriff bedingt auszugleichen.

Wasserhaushalt

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt (zeitlich konzentrierter, höherer Niederschlagswasseranfall aufgrund der Versiegelung derzeit unbebauter Flächen) können durch die Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeit (Festsetzung einer absoluten Höchstgrenze für Versiegelung pro Grundstück, die sich an einem realistischen Bauvolumen für die angesprochene Bevölkerungsgruppe orientiert) bzw. durch Maßnahmen zur verzögerten Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser teilweise kompensiert werden. Der Bebauungsplan weist auf eine sinnvolle Oberflächenwasserbehandlung bzw. die in diesem Zusammenhang sinnvolle Zwischenspeicherung in privaten Zisternen und die Möglichkeit der Brauchwassernutzung hin. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der schwierigen topographischen Situation ist die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser ausgeschlossen.

Arten- und Biotoppotential

Die Betrachtung des Eingriffs in das Arten- und Biotoppotential erfolgt unter der Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung. So sind keine wertvollen Ackerrandstreifen im Plangebiet vorhanden bzw. weder Schutzgebiete noch Biotope gekennzeichnet. Allerdings weisen die angrenzenden Gebiete ökologisch hochwertige Strukturen auf. Hierbei ist insbesondere auf die nordwestlich gelegene Trockenmauer inkl. der dort anzutreffenden Verbuschungstendenzen bis zum nahegelegenen Waldrandsaum sowie den nahen Waldstreifen „Wingertsberg“ hinzuweisen, für den die landschaftsplanerische Konzeption zum Flächennutzungsplan eine Ausweisung als Naturschutzgebiet vorschlägt.

Die Baukonzeption des vorliegenden ersten Bauabschnitts reagiert durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstands der Bebauung zu den einzelnen schützenswerten Biotopstrukturen bzw. setzt eine Erhaltung bzw. dauerhafte Pflege bestehender Pflanzstrukturen auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Zusätzlich wird im südwestlichen Randbereich des Neubaugebietes als Kompensationsmaßnahme die Ergänzung des vorhandenen Streuobstwiesenrestes vorgesehen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sollen auf den nordwestlich der Ortslage gelegenen Parzellen 3594 und 3599 (AF3 und AF 4) erfolgen.

Boden

Hinsichtlich der Bodenfunktionswerte und Bewertung der Biotoptypen erfolgt keine dauerhafte und nachhaltige Beeinträchtigung. Der Bebauungsplan gibt Hinweise zur schonenden Behandlung von Boden sowie zur Vermeidung von unnötiger Verdichtung während der Bauphase.

Durch entsprechende Festsetzungen wird die Versiegelung innerhalb des Baugebietes auf das zur Realisierung der angestrebten wohnbaulichen Nutzung erforderliche Maß begrenzt bzw. eine wasserdurchlässiger Ausbau für Anlagenteile (hier: Stellplätze) festgesetzt, die keine erhöhten funktionalen Ansprüche erfüllen müssen.

Durch eine parallel zu den Höhenlinien orientierte Erschließungsstruktur kann seitens des Straßenbaues ein unnötiger Eingriff in das Relief vermieden werden. Allerdings verbleibt insbesondere in den Wendeanlagen aufgrund der verkehrstechnisch notwendigen Flächen eine stärkere Eingrabung, die eine deutlichere Hangkantenausbildung in diesen Bereichen nach sich zieht. Um dies weitgehend zu minimieren, wurde die Wendeanlage nicht flächig sondern in einer T-Form ausgebildet, die eine stärkere Anpassung an die Hangneigung ermöglicht.

Ingesamt verbleibt allerdings ein Überschuss an versiegelten Flächen, da geeignete Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht vorhanden sind.

Klima/Luft

Die oberhalb gelegenen Mischwaldbereiche haben für die Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion Bedeutung. Da sich die Ortslage Odenbach in einer nach Nordosten geöffneten Tal-kesselsituation befindet, kommt dem Plangebiet für die Durchlüftung der Ortslage keine Bedeutung zu. Trotzdem sollte auf die Freihaltung der Abflussbahnen für Kaltluft geachtet werden, um diese nicht durch eine geschlossenen Bebauung abzuriegeln. Es wird durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur kommen, allerdings kann diese durch die Sicherung eines ortsgerechten Grünvolumens innerhalb des Baugebietes, welches über verschiedene Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert wird, minimiert werden.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden, wie zuvor ausgeführt, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in gebotenen Umfang zu berücksichtigen. Daher werden nach Abwägung mit sonstigen Belangen folgende stadökologische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro begonnene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen ist bzw. in Teilbereichen an der rückwärtigen Grenze eine Eingrünung vorzunehmen ist. Somit ist sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Freiflächen gärtnerisch angelegt werden. Nebenanlagen sind –bis auf geringfügige Ausnahmen– nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Stellplatzflächen, um eine ortsrechte Durchgrünung zu gewährleisten.
- Eingrünung des Gebietes insbesondere im Osten mittels mehrreihiger Strauchhecken

Die innerhalb des Gebietes getroffenen Maßnahmen reichen nicht aus um in gebotenen Umfang die mit Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Aus diesem Grunde sollen zur Kompensation der Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zusätzliche Ausgleichsflächen als Geltungsbereich II des Bebauungsplanes „Neuberg, 1. Abschnitt“ in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dabei handelt es sich um die Flurstücke 3594 und 3599 nördlich der Altortlage, südlich des Glan. Sie weisen in der Summe eine Größe von 1.863 qm auf und stellen sich als seit längerer Zeit aufgelassene Nutzgärten bzw. Wochenendgrundstücke dar. Die Flächen befinden sich im kartierten Überschwemmungsgebiet des Glan (Strömungsbereich). Die Grundstücke sollen von den kleineren vorhandenen baulichen Anlagen (Gartenlauben, teilweise mit betoniertem Freisitz) geräumt werden. Noch vorhandene Umzäunungen sind zu entfernen. Die Flächen sollen zukünftig unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes als Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Dazu ist die Fläche mit Ausnahme der vorhandenen Laubbäume abzuräumen und mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Eine Beweidung der Fläche ist mit einem Viehbesatz von max. 1,4 Großvieheinheiten (eine Großvieheinheit entspricht 500 Kg Lebendgewicht) je ha. möglich. Auf chemisch synthetische Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Aufbringen von Fäkalien, Abwasser oder Klärschlamm ist nicht zulässig. Eine Beregnung darf nicht erfolgen.

Durch die zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme kann insgesamt der Eingriff, der durch den Bebauungsplan „Neuberg 1. Bauabschnitt“ vorbereitet wird, als ausgeglichen betrachtet werden.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Odenbach hat hierbei die Möglichkeit, eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB aufzustellen, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Tankstellen, Verwaltungsgebäude und Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Gebietes nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Odenbach. Vorrangiges Ziel ist es, ein Wohngebiet für Familien zu entwickeln. Sonstige „dörfliche“ Nutzungen sollen, soweit sie wohnverträglich sind, zugelassen werden können. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. den mit ihrem Betrieb verbundenen Immissionen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem werden Verwaltungsgebäude aufgrund der damit zusammenhängenden verkehrlichen Auswirkungen (erhöhter Besucherverkehr), die im Widerspruch zum Planungsziel einer flächensparenden Erschließung stehen, im Geltungsbereich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines absoluten Höchstmaßes einer zulässigen Grundfläche sowie durch detaillierte Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Hierbei wird auf eine Steuerung sowohl der talseitigen als auch der bergseitigen Gebäudehöhe geachtet.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundfläche durch die Festsetzung eines absoluten Maßes verfolgt das Ziel, auf jedem Grundstück – unabhängig von der Größe – nur die Baumasse zu ermöglichen, die aufgrund der angestrebten Zielsetzung des Familienwohnens notwendig wird. Somit kann der Überbauungsgrad auch bei größeren Grundstücken konstant an der Notwendigkeit orientiert werden. Zudem erschien dem Plangeber diese Regelung insgesamt in der Realisierung der Häuser und dem Vollzug handhabbarer zu sein.

Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit und die Nutzungsmöglichkeiten unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes und des Ortsbildes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen sollen bezüglich der Baumassen und Kubatur eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Aufgrund der Hangsituation ist die Schaffung von Wohnraum in den Untergeschossen und den Dachgeschossen zweckmäßig. Um hier auch tatsächlich steuernd eingreifen zu können, ist es notwendig, getrennte Festsetzungen für die talseitige und

bergseitige Höhe der baulichen Anlagen zu treffen, die ein absolutes Maximalmaß definieren. Da das Gebiet dem Familienwohnen dienen soll, kollidiert diese Regelung mit den gewählten Höhen auch nicht mit den hier üblichen Hausgrößen.

Zudem entsprechen die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Hangsituation und die gestalterisch anspruchsvolle Lage am historischen Ortsrand sowie am Waldrand erfordern eine Begrenzung der Gebäudehöhen. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Begründung:

Das Baugebiet ist für das „Familienwohnen“ vorgesehen. Geplant ist ein gering verdichtetes, mit hohen Aufenthaltsqualitäten versehenes Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Verkehrsflächen mit einem Schwerpunkt auf der Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden, wohnstandortnahen Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und abgestimmten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Verdichtete Bauformen, wie Hausgruppen, Kettenhäuser etc., werden wegen ihres Erscheinungsbildes und der nicht gewünschten Verdichtung nicht zugelassen.

Für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksbereiche werden die erforderlichen „Baufenster“ per Baugrenze im Plan vorgegeben. Die gewählte Tiefe der Baufenster orientiert sich an der Topographie des Geländes und der Planungsabsicht, rückwärtige Grundstücksbereiche von Bebauung freizuhalten. Den Bauherren verbleibt ausreichend Spielraum für die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück.

Der Plangeber sieht eine geringfügige Ausnahmeregelung vor, die eine kreative Flexibilität des Hausbauers eröffnen soll bzw. zu einer Verringerung der Befreiungsanträge führen soll.

4.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Grundstücksmindestgröße von 350 qm für Baugrundstücke festgesetzt. Diese Größe darf bei Grundstücksteilungen nicht unterschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll zur Verwirklichung der beabsichtigten aufgelockerten Siedlungsstruktur beitragen. Somit wird sichergestellt, dass auch bei nachträglichen Grundstücksteilungen keine städtebaulich unerwünschte Verdichtung erzeugt wird. In Verbindung mit den sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke zur gewünschten gering verdichteten, familiengerecht gestalteten Siedlungsstruktur führen. Durch die Festsetzung der Mindestgröße wird zudem auf die besondere Lage des Baugebiets an einem weit einsehbaren, exponierten Hang eingegangen. Die gewählte Größe von 350 qm lässt eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte zu.

Die Gemeinde ist sich ihrer sozialen Verantwortung für einheimische Nachfragende in der Haushaltsgründungsphase bewusst und ist somit bestrebt, zumindest Teile des Areals zu erwerben, um hier eine kommunale Baulandpolitik zu betreiben, die auch auf die Wünsche und Möglichkeiten junger Familien eingeht. Hierbei wird auch auf die Parzellierung in kleinere Grundstückseinheiten geachtet.

Die Höchstmaße lassen – im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – eine vernünftige, wirtschaftlich tragfähige Bebauung zu. Somit sieht der Plangeber die Einschränkung der Baufreiheit vor dem Hintergrund der Sozialverpflichtung des Eigentums als maßvoll und gerechtfertigt an.

4.6 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleinere Nebenanlagen werden in geringfügigen Umfang zugelassen.

Stellplatzflächen und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen als auch im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll entsprechend den Regelungen des § 1a BauGB die Versiegelung auf den Baugrundstücken begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht erheblich durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Allerdings ist aufgrund der topographisch anspruchsvollen Situation eine gewisse Variabilität notwendig. Diesen Spielraum integriert der Plangeber durch seine Festsetzung.

4.7 Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die unterschiedlichen Maßnahmen wurden bereits im Abschnitt 3.6 – Umweltverträglichkeit ausführlich einzeln dargestellt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen der Planungsbetroffenen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen überwiegend ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mit diesen Festsetzungen verbundenen eingeschränkten Gestaltungsfreiheiten und Nutzungsmöglichkeiten sowie die erhöhten Pflegeaufwendungen erscheinen dem Plangeber durch die ökologischen und gestalterischen Positivwirkungen der Maßnahmen gerechtfertigt.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen dabei verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung sowie die kleinklimatischen Positivwirkungen zu nennen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

4.8 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass, soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese bis zu einer Tiefe von 3,0 m zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind.

Im Bereich der Wendeanlage sind größere Böschungen notwendig. Die Festsetzung berücksichtigt diese bautechnischen Notwendigkeiten.

Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen beschlossen und in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weit einsehbaren Lage eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Das Ortsbild von Odenbach ist noch weitgehend durch seine historische Bauweise geprägt. Die angrenzende, maximal zweigeschossige Bebauung weist noch die klassischen ortstypischen Gestaltungsformen auf, deren besonderes Merkmal überwiegend geschlossene, steil geneigte Dächer sowie die Kleingliedrigkeit der sonstigen Gestaltungselemente ist.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten den Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 2,0 m aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zumindest zu 70 % flächig zu begrünen.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der anstehenden topographischen Verhältnisse ist damit zu rechnen, dass Stützmauern auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam - insbesondere im Ortsrandbereich- sein können. Auch die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde ist bestrebt, teilweise Fläche im Bereich des Bebauungsplans zu erwerben und – in

Abhängigkeit von der Zahl der verbleibenden Flächeninhaber im Geltungsbereich – den Weg einer freiwilligen Umlegung einzuschlagen. Für den ersten Bauabschnitt zeichnet sich der komplette Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ab.

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächennutzung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches:	1,25	100,0
Nettowohnbauland:	0,86	69,0
Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplanes:	0,17	13,6
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Verkehrsbegleitgrün:	0,20	16,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	0,02	1,6

Anzahl der Bauplätze: ca. 13 Einheiten

Odenbach, den 10. Juli 2006
Für die Ortsgemeinde Odenbach:


Gins, Ortsbürgermeister (D. S.)

