

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf'm Kreuz" der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim

Rechtsgrundlagen für die Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 1.1.1998 in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 1.1.1999 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 BauGB und der BauNVO.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschößig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO).

1.2.2 Auf den unter Ziffer 1.2.1 angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von min. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).

1.2.3 Ausnahmen vom Stauraum nach Ziffer 1.2.2 können bei sehr schwierigen Gelände-
verhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.1 Die im Bebauungsplan zwingend festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

1.3.2 Ausnahmen von der im Bebauungsplan zwingend festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtungen) kann für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörper) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.4.1 Bei ebenen oder talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF. EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 50 cm über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.

1.4.2 Bei den bergseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen darf OKFF. EG der baulichen Anlagen höchstens 50 cm über dem bergseits angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

1.4.3 Von den Festsetzungen der Punkte 1.4.1 und 1.4.2 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Zahl der Vollgeschoße

II als Höchstzahl, wobei ein im bauordnungsrechtlichen Sinne eventuell entstehendes III. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß (siehe Beschluß des OVG Rheinland Pfalz vom 28.11.1983 1 B 74/83).

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Neben den Maßnahmen, die im **landespflegerischen Planungsbeitrag** für die geplante Erweiterung des Baugebietes (ehemaliger Teil B) vorgesehen sind, ist im allgemeinen noch folgendes zu beachten:

1.6.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18.915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.

1.6.2 Die beim Aushub anfallenden Erdmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschußmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zugeführt werden.

1.6.3 Stellplätze und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen gearbeitet wird, sind bei erstmaliger Herstellung oder Erneuerung mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breitfugiges Pflaster, Fahrspuren).

1.6.4 Das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden einschlägigen Vorschriften zu beachten.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 für die Erweiterung des Baugebietes

Der beigefügte **landespflegerische Planungsbeitrag** bezieht sich auf die von der Gemeinde vorgesehene Erweiterung des Baugebietes "Auf'm Kreuz" (ehemaliger Teil B).

Die in diesem Zusammenhang durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung bzw. zum Ausgleich von zu erwartenden Konflikten / Eingriffen sind unter Punkt 7 des landespflegerischen Planungsbeitrages detailliert aufgeführt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7.2 für den restlichen Teil des Geltungsbereiches

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzbindungen gelten für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht durch den beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag erfasst wird.

1.7.2.1 Pro Hausgrundstück ist mindestens ein Baum (geeignete Arten: siehe Liste 1) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

1.7.2.2 Mindestens ein Viertel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und soweit möglich mit Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.2.3 Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden.
(Geeignete Arten: siehe Liste 1). Koniferen sollen nicht verwendet werden.

1.7.2.4 Die im Bebauungsplan ausgewiesene, bereits vorhandene Immissionsschutzpflanzung im Bereich des Gewerbegebietes, Grundstücke, Flurstücks-Nr. 53/6 und 34/14 ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Absterbens oder bei Entfernung durch den Grundstückseigentümer, ist der Bestand durch Bäume und Sträucher nach Liste 1 zu ersetzen.

1.7.2.5 **Liste 1** Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus minor
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

sowie hochstämmige Obstbäume, insbesondere traditionelle und regionalspezifische Arten der Zwetschge, Birne und des Apfels.

Heister und Solitär

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Sträucher

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Weißrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Korbweide	<i>Salix purpurea</i>
Hanfweide	<i>Salix viminalis</i>

zusätzlich können im privaten Bereich alle einheimischen Ziergehölze verwendet werden.

Bodendecker

Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos Hancock</i>
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>
Bodendeckende Rosen	
Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

außerdem können alle einheimischen Staudenarten verwendet werden.

1.7.26 Liste 2 Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi

1.7.27 Liste 3 Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Kleine Auswahl:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

1.8 Oberflächenwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus dem Erweiterungsbereich des Baugebietes (ehemaliger Teil B), wird in einem gesondert durchzuführenden Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

1.9 Immissionsschutz

Bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen technischer und baulicher Art zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG dienen.

Insbesondere sind auf den nicht befestigten Arealen Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers zu vermeiden. Beim Abstellen von Material und Fahrzeugen ist dafür zu sorgen, daß boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

In dem Baugebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Notwendige Böschungen sollen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher angelegt werden.

Im begründeten Einzelfall kann statt einer Böschung eine Stützmauer zugelassen werden.

1.11 Freileitungstrassen

Die Unterbauung der Freileitungstrassen ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen (OIE, Idar-Oberstein) abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO.
(Gestaltungssatzung im Bebauungsplan).

2.1 Dachformen

2.1.1 Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dachflächen) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.

2.1.2 Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

2.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

2.4 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen dürfen nur mit ziegelrotem oder dunkel getöntem Material erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 1,00 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK. Fußfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

An den Außenwänden der baulichen Anlagen sind Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche in grellen (störenden) Farben untersagt.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden.

Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK. Bürgersteig errichtet werden.

Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

2.9 Grundstücksgestaltung und Außenanlagen

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung oder Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Die Bepflanzungen müssen die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbinden.

3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

3.1 Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.

3.2 Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist ausdrücklich erwünscht. (Geeignete Arten: siehe Listen 2 und 3).

3.3 Bei den Grabungsarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) unbedingt zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3.4 Hydrogeologie

Das Geologische Landesamt gibt folgende Hinweise, falls Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant sind:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen die Lauterecker-Schichten des Rotliegend (Schluffstein-Sandstein-Wechselfolge).
Unter der Voraussetzung, daß die Wärmeträgerflüssigkeit im Primärkreislauf nach der alten Einstufung der Wassergefährdungsklasse 0 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Ausgefertigt

Offenbach-Hundheim, den 10.5.2001


(Ortsbürgermeister)



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Auf'm Kreuz", 2. Neufassung mit Erweiterung der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim beabsichtigt den Bebauungsplan "Auf'm Kreuz", Neufassung und Erweiterung, in Kraft getreten 1983, einschließlich dem Änderungsplan I, ausgefertigt am 14.2.1992 und dem Änderungsplan II, ausgefertigt am 12.04.1995, insgesamt neu zu fassen und zu erweitern.

Das Baugebiet "Auf'm Kreuz" liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Offenbach. Die Zufahrt erfolgt von der B 420 über die Brückenstraße.

2. Gegenstand der Änderungen

- 2.1 Ausweisung einer überbaubaren Fläche zwischen Trafo-Station, jüdischem Friedhof und Wendeplatz.
- 2.2 Die teilweise als Grünfläche ausgewiesene Wegefläche entlang des Tennissportgeländes, Flurstück-Nr. 125/9 wird insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt.
- 2.3 Ausdehnung der überbaubaren Fläche im Bereich des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 31/14 auf das Nachbargrundstück, Flurstücks-Nr. 34/15.
- 2.4 Ausweisung eines Spielplatzes auf einer Teilfläche des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 95/1.
- 2.5 Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich des Tennissportgeländes, westlicher Teil des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 125/10.
- 2.6 Änderung der überbaubaren Flächen im Bereich der Grundstücke, Flurstücks-Nr. 259/10, 259/11 und 259/12 (ehemaliges Schulgelände) mit Ausweisung eines Parkplatzes.
- 2.7 Umwandlung des Gewerbegebietes im Bereich der Grundstücke, Flurstücks-Nr. 100/8, 100/9, 100/10, 100/11 und 102/11 in Mischgebiet.
- 2.8 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Eisenwieserweges, wird von der östlichen Wegegrenze auf die westliche Seite verlegt.
- 2.9 Änderung der Freileitungstrasse mit Schutzstreifen im westlichen Teil des Baugebietes.

- 2.10 Aufnahme eines Hinweises unter 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Zahl der Vollgeschoße.
- 2.11 Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.5 "Grünordnerische Maßnahmen" in 1.6 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und 1.7 "Pflanzbindungen".
- 2.12 Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Punkte 1.8 "Oberflächenwasserbeseitigung", 1.9 "Immissionsschutz", 1.10 "Aufschüttungen, Abgrabungen" und 1.11 "Freileitungstrassen".
- 2.13 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.3 "Dachaufbauten".
- 2.14 Ergänzung und Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4 "Dacheindeckungen".
- 2.15 Das Höchstmaß der Kniestöcke in Nr. 2.5 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird auf 1,00 m, gemessen von OK. Rohdecke bis Unterkante Fußpfette festgesetzt.
- 2.16 Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch den Punkt 2.9 "Grundstücksgestaltung und Außenanlagen".
- 2.17 Ergänzung der Textlichen Festsetzungen durch den Punkt 3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

3. Geltungsbereich und Gebietsgröße

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes verkleinert sich durch die Herausnahme des Eisenwieserweges um ca 0,11 ha.
Der bislang nicht rechtsgültige und jetzt zur Erschließung vorgesehene Teil B des Bebauungsplanes "Auf'm Kreuz" Neufassung und Erweiterung umfasst eine Fläche von ca 1,87 ha. Darin sind 0,422 ha Fläche für landwirtschaftliche Nutzung enthalten.

4. Planungsanlaß und Erläuterung der Planung

zu 2.1

Mit der Ausweisung einer überbaubaren Fläche im Bereich zwischen Trafo-Station, jüdischem Friedhof und Wendeplatz wird dem Wunsch des Herrn Dr. Albert Alt entsprochen, der in diesem Bereich eine zusätzliche bauliche Anlage für sein medizinisches Zentrum errichten will.

Die Umwandlung des ehemaligen Schulkomplexes in ein medizinisches Zentrum ist aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung für die Ortsgemeinde.

Die Gemeinde hat ein besonderes Interesse an der Entstehung und Entwicklung des Medizinischen Zentrums. Bislang wurden hier 50 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Endausbau sollen insgesamt 70 Arbeitsplätze entstehen.

zu 2.2

Die Ortsgemeinde hat beschlossen, die teilweise als Grünfläche ausgewiesene Wegefläche entlang des Tennissportgeländes, Flurstück-Nr. 125/9 insgesamt als Verkehrsfläche festzusetzen. Damit wird auch dem Wunsch des Herrn Hugo Hinkelmann entsprochen, der eine Verlängerung der Verkehrsfläche zumindest bis zu seinem Grundstück, Flurstücks-Nr. 102/8 gefordert hat.

zu 2.3

Die Ortsgemeinde veräußert eine Teilfläche des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 34/15 an den Nachbar, Grundstück, Flurstücks-Nr. 31/14, damit dieser seine Gebäude nach Osten hin erweitern kann.

Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche im Bereich des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 31/14 auf die Teilfläche des Nachbargrundstückes, Flurstücks-Nr. 34/15 ausgedehnt.

zu 2.4

Die Ortsgemeinde beabsichtigt einen Spielplatz im Neubaugebiet "Auf'm Kreuz" anzulegen.

Die Teilfläche des Grundstückes, Flurstücks-Nr. 95/1 bietet sich wegen der ruhigen Lage am Rand des Baugebietes an. Es bestehen hier keinerlei Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Mit größeren Lärmimmissionen, die vom Spielplatz ausgehen, ist ebenfalls nicht zu rechnen.

zu 2.5

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Tennissportgeländes wurden mit Rücksicht auf das neu errichtete Tennisheim und die entgeltliche Trasse der Freileitung bzw. des Erdkabels den derzeitigen Verhältnissen angepasst.

zu 2.6

Die Turnhalle gehörte zum ehemaligen Schulkomplex, der zwischenzeitlich verkauft und von privater Seite zu einem medizinischen Zentrum umgebaut wurde. Die Halle bleibt im Besitz der Gemeinde. Das ehemalige Grundstück, Flurstücks-Nr. 259/8 wurde wegen der teilweisen Veräußerung neu vermessen.

Zwischen der Turnhalle, der Zufahrtsstraße und dem Wendepunkt sollen noch die erforderlichen Parkplätze entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mußten daher in diesem Bereich abgeändert werden.

Südlich des Medizinischen Zentrums wurde die überbaubare Fläche den zusätzlich geplanten, bzw. bereits durchgeführten Bauvorhaben angepasst.

Für letzt genannte Änderung gilt die Begründung zu Punkt 2.1 gleichermaßen.

zu 2.7

Die Fläche zwischen den Betrieben Hinkelmann und Setzepfand, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, soll in ein Mischgebiet (MI) für eine wohnbauliche Nutzung bzw. zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, umgestuft werden.

Die Änderung erfolgt aus dem Umstand daß aufgrund der städtebaulichen Gemengelage (das Gewerbegebiet innerhalb des Baugebietes "Auf'm Kreuz" ist ringsum fast vollständig von Wohnbauflächen umgeben) die Grundstücke, Flurstücks-Nr. 100/8, 100/9, 100/10, 100/11 und 102/11 für eine gewerbliche Nutzung kaum noch verwendbar sind. Betriebsansiedlungen sind mit derart hohen Auflagen verbunden, daß alle Ansiedlungswilligen abgeschreckt wurden.

Die betreffenden Grundstücke sollen daher in ein Mischgebiet (MI) überführt werden, da durch wohnbauliche Nutzung bzw. Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die Nutzungskonflikte entschärft und eine für die Grundstückseigentümer in diesem Bereich verträgliche Koexistenz ermöglicht wird, was im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim liegt.

Die geplante Umwandlung vorgenannter Grundstücke in ein Mischgebiet war zunächst mit dem Änderungsplan III zum Bebauungsplan "Auf'm Kreuz" Neufassung und Erweiterung vorgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Änderungsplanes III wurde nicht zu Ende geführt, sondern im Hinblick auf die bevorstehende 2. Neufassung des kompletten Bebauungsplanes aufgegeben. Das Verfahren endete mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die wegen verschiedener Änderungen erforderliche erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB, der Satzungsbeschluß, das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB a.F. und die sogenannte Ersatzkündigung des Bebauungsplanes wurden nicht mehr durchgeführt.

zu 2.8

Der Eisenwieserweg soll nach Beschluss des Ortsgemeinderates aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegliedert werden.

zu 2.9

Die Freileitungstrassen mit Schutzstreifen im westlichen Teil des Baugebietes wurden entsprechend der Stellungnahme der OIE AG vom 20.4.2000 zum Bebauungsplan abgeändert.

zu 2.10 - 2.17

Die Textlichen Festsetzungen (Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden komplett überarbeitet und den gültigen Gesetzen (Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 1.1.1998, Landesbauordnung LBauO in der Fassung vom 1.1.1999) angepasst.

Die Aufnahme des Hinweises unter 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen schafft Klarheit in Bezug auf ein im bauordnungsrechtlichen Sinn entstehendes III. Vollgeschoß.

Unter 1.6 wurden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Beispielen angeführt.

Die ehemals unter Punkt 1.5 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen wurden unter 1.7 Pflanzbindungen detaillierter dargelegt und auf einen aus heutiger Sicht erforderlichen Mindestumfang erweitert.

Die Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen, die Pflanzenarten für Fassaden- und Dachbegrünungen sind in 3 Listen detailliert aufgeführt.

Unter 1.8 werden Aussagen zur Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers im Erweiterungsbereich des Baugebietes (ehemaliger Teil B) getroffen. Damit wird der gleichlautenden Forderung in der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 14.03.2000 entsprochen.

Im Zusammenhang mit den grünordnerischen Maßnahmen wurde auch noch der Punkt 2.9 "Grundstücksgestaltung und Außenanlagen" zusätzlich in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen und der Punkt "Dacheindeckungen" durch den Zusatz ergänzt, daß Dachbegrünungen zulässig und erwünscht sind.

Die Änderungen in Bezug auf Dachaufbauten und Kniestöcke sind bereits im Zuge des aufgegebenen Änderungsplanes III in die Bebauungsplanung eingeflossen. Damit hat die Ortsgemeinde dem Wunsch verschiedener Anlieger entsprochen, die im Bebauungsplan von 1983 zu eng gefassten Vorschriften in zeitgemäßer Weise zu lockern. Durch die Zulassung höherer Kniestöcke wird die Möglichkeit geschaffen die Gebäude intensiver zu nutzen und zusätzlichen Wohnraum einzurichten.

Unter Punkt 3 wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Empfehlungen, die sich u. a. aus den Stellungnahmen des Geologischen Landesamtes und des Landesamtes für Denkmalpflege ergaben, mit aufgenommen.

zur Erschließung des Teiles B (Erweiterung)

Die Ortsgemeinde beabsichtigt den im rechtsgültigen Bebauungsplan "Auf'm Kreuz", Neufassung und Erweiterung dargestellten Teil B in den nächsten Jahren zu erschließen.

Die Erschließung wird notwendig, weil die Baumöglichkeiten im Ortsteil Offenbach nahezu erschöpft sind, während andererseits eine Nachfrage nach Bauplätzen besteht. Insgesamt werden 16 neue Bauplätze geschaffen.

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3 festgesetzt.

In Abänderung der Bestimmungen des Bebauungsplanes "Auf'm Kreuz", Neufassung und Erweiterung, werden die neuen Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Dorfgebiet festgesetzt. Das geplante Erweiterungsgebiet weist genügend große Abstände zu der gewerblichen Baufläche und dem bestehenden Aussiedlerhof auf.

Zweck der Erweiterung ist ja auch, wie bereits erwähnt, die Schaffung von Bauplätzen die der Wohnbebauung dienen. Die Art der baulichen Nutzung ist somit vom Grundsatz her vorgegeben.

zur Art der baulichen Nutzung im neugefassten Bereich des Baugebietes

Die bestehende Gemengelage, wo ein Betrieb des produzierenden Gewerbes nahezu ringsum von Wohngebäuden umgeben ist und sich in unmittelbarer Nachbarschaft Sportanlagen und ein landwirtschaftlicher Betrieb befinden, ist historisch gewachsen.

So weist bereits der mit Verfügung der Bezirksregierung Koblenz vom 08.04.1965 genehmigte Bebauungsplan ein Gewerbegebiet und - nur durch die Straße getrennt - eine Wohnbaufläche aus. Die aus dieser historisch gewachsenen Situation resultierenden Nutzungskonflikte können jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr gelöst, sondern allenfalls abgemildert werden.

So wurde im Änderungsplan I mit Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf'm Kreuz" aus dem Jahr 1973 entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes (zu der vorgesehenen Wohnbebauung hin) erstmals ein Pflanzstreifen festgesetzt.

In der Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf'm Kreuz" aus dem Jahr 1980 wurde dieser Pflanzstreifen weiter ausgedehnt, so daß er den überwiegenden Teil der Gewerbefläche umschloss. Außerdem wurden die der gewerblichen Baufläche im Bereich der Brückenstraße benachbarten Bauflächen sowie die Bauflächen zu dem landwirtschaftlichen Aussiedlerhof hin von "Allgemeines Wohngebiet" (WA) in "Dorfgebiet" (MD) umgewandelt.

Dies erschien der Ortsgemeinde damals unproblematisch, weil die Grundstücke allesamt noch unbebaut waren. Eine geringe Zahl von Wohnhausneubauten existierte in etwas größerer Entfernung von der Gewerbefläche und dem landwirtschaftlichen Anwesen gegenüber der Schule im Bereich des Straßenzuges "Glanblick". Dieser Gebietsteil wurde als WA belassen.

In der Folgezeit füllte sich schrittweise die Bebauung im Bereich der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche, wobei ausnahmslos Wohngebäude errichtet wurden, so daß der heute anzutreffende tatsächliche Bestand von den Vorgaben der Bauleitplanung abweicht. Die Ortsgemeinde sieht sich allerdings nicht in der Lage, die früher als Dorfgebiet ausgewiesenen Grundstücke heute zu einem allgemeinen Wohngebiet aufzustufen, da der Grad der im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Immissionen geringer ist als im Dorfgebiet. Dies könnte nach den Befürchtungen der Ortsgemeinde dazu führen, daß seitens der Grundstückseigentümer in dem nachträglich zum Wohngebiet aufgestuften Bereich Ansprüche gegen den benachbarten gewerblichen und/oder landwirtschaftlichen Betrieb erhoben werden.

Dies würde aber nicht zur planerischen Intention der Ortsgemeinde passen, die derartige Ansprüche nicht auslösen, sondern eher im Sinne einer verträglichen Koexistenz ausgleichen möchte.

Aus diesem Grund soll die im Bebauungsplan von 1973 vorgenommene Festsetzung eines Dorfgebietes unverändert erhalten bleiben.

5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Durch die Erweiterung des Baugebietes (ehemaliger Teil B) und die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches auf das Grundstück, Flurstück-Nr. 260/3 erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland - Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Landespflegegesetz spricht u.a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4,5 und 17 LPfIG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u.a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Auf'm Kreuz" - Erweiterung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPfIG im Bebauungsplan festzusetzen.

Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

Die Pflanzbindungen für den restlichen, vom landespflegerischen Planungsbeitrag nicht erfassten Teil des Geltungsbereiches, sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild, Arten- und Biotoppotential weiter minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

6. Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Erschließung des Teiles B werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbau, laut detailliertem Kostenvoranschlag:	413.000,- DM
Wasserversorgung, geschätzt:	100.000,- DM
Kanalisation, geschätzt:	285.700,- DM
Bepflanzungsmaßnahmen, geschätzt:	35.000,- DM

gesamt, brutto: 833.700,- DM

Offenbach-Hundheim, den 10.5.2001



(Ortsbürgermeister)