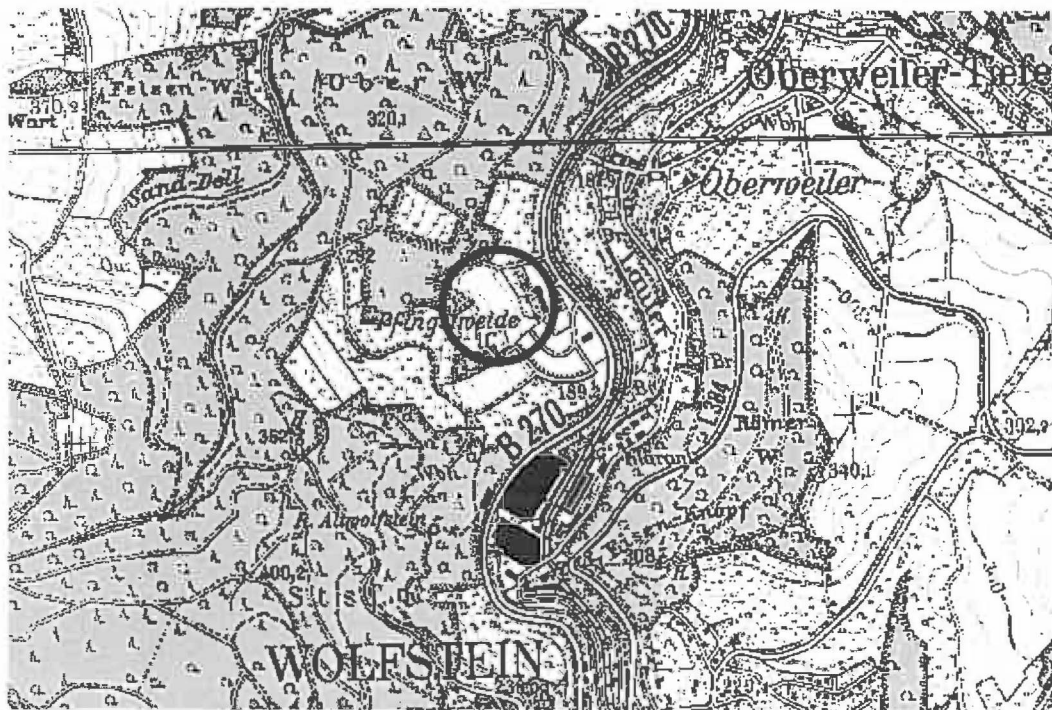


Bebauungsplan

„Pfungstweide, Teiländerung 1“ (Stadt Wolfstein)

Stand 04-05-2004



Bearbeitendes Büro:

Plan Team Westrich – Stadt- und Landschaftsplanungsbüro
Hauptstraße 52, 66909 Nanzdietschweiler
Tel.: 06383/57101 – Fax: 06383/993126
Email: Andreas.Hartenfels@t-online.de
Internet : www.nanzdietschweiler/gewerbe.de

Bebauungsplan
„Pfungstweide, Teiländerung 1“
(Stadt Wolfstein)

**Kapitel 1 – Begründung zum
Bebauungsplan**

**Kapitel 2 – Textliche Festsetzungen mit
Hinweisen**

Kapitel 3 – Plandarstellung mit Legende

Kapitel 4 - Verfahrensvermerke

Kapitel 1

Begründung zum Bebauungsplan **„Pfungstweide, Teiländerung 1“** **(Stadt Wolfstein)**

Inhalt

1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)
2. Geltungsbereich – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)
3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes
4. Angestrebte Bebauung
5. Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Grünplanerische Maßnahmen und landespflegerischer Planungsbeitrag
8. Umweltbericht
9. Flächenbilanzierung
10. Auswirkungen der Planung

1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

5 Die Stadt Wolfstein plant über eine einfach Planänderung die nördlichen Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes „Pfingstweide“ aus dem Jahre 1987 neu städtebaulich zu regeln. In diesem Änderungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes liegen die vorhandenen Grundstücke seit mehr als 10 Jahren brach, ohne in eine Nutzung überführt worden zu sein. Nun besteht Interesse von Seiten der Stadt Wolfstein einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung in diesem Bereich anzusiedeln. Hierfür müssen Änderungen bzgl. der bestehenden textlichen Festsetzungen und des Planteils im Bebauungsplan vorgenommen werden, um die geplante Nutzungsänderung zu realisieren. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt, kommt das vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zur Anwendung.

15

2. Geltungsbereich – Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§9 Abs.7 und §8 Abs.2 BauGB)

20 Der Änderungsbereich mit einer Fläche von 2,82 ha umfasst einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Pfingstweide“ der Stadt Wolfstein.

Mit der Änderung sollen in diesem nördlichen Randbereich der Stadt Wolfstein die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen verbessert werden.

25

Der Änderungsbereich lässt sich grob umgrenzen:

- im Norden und Westen durch vorhandene Waldflächen
- im Süden durch die Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes
- 30 - im Osten durch die bestehende Straßenmeisterei sowie die Bundesstraße B 270

Die exakte Grenze des Änderungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

35 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt.

Parzellenscharf: 900/3, 900/4, 900/5, 900/12, 900/13, 900/14, 900/15

Teilflächen: 900/20

40 Der geplante Änderungsbereich ist in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsfläche dargestellt. Da keine Gebietstypänderung erfolgt wird diese Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfingstweide“ somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

45

3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung (siehe Luftbild). Ein Teil des Geländes wird als Grünschnittsammelstelle vom Landkreis Kusel genutzt.

50



Luftbild Landesvermessungsamt 2001

55

4. Angestrebte Bebauung

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfungstweide“ wird mit dem Ziel erstellt, die Möglichkeiten für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu verbessern. Konkreter Hintergrund ist das Investitionsinteresse eines gewerbegebietsverträglichen Einzelhandelsbetriebes. Dabei soll das Plangebiet in funktionaler, gestalterischer und landespflegerischer Hinsicht in den bestehenden Siedlungskörper und in die Landschaft integriert werden.

60

65

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfungstweide“ am bestehenden Gebietstyp GE (=Gewerbegebiet) festgehalten.

70

Das neu zu bebauende Grundstück mit ca. 2,82 ha ist mit seiner integrierten, verkehrsgünstigen Lage direkt an der Bundesstraße B 270 als auch wegen seiner Größe (Angebot einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen) als Standort für einen Vollsortimentermarkt sehr gut geeignet.

75 Neben eines zeitgemäßen Angebotes von Stellplätzen ist dieser Standort wegen seiner Ortsrandlage auch mit dem Fahrrad noch gut zu erreichen. Dieser Markt soll insbesondere für den Nahbereich die bestehende Versorgung ergänzen und über einen bereits vorhandenen kleineren Lebensmittelmarkt (im Zentrum der Stadt Wolfstein gelegen) hinaus mittelfristig sicherstellen.

80 Gegenüber der bisherigen Planfassung wird die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahl von 1,6 bei maximal 2 Vollgeschossen unverändert übernommen. Die überbaubare Fläche kann gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert werden, da bisher festgesetzte Begrünungsflächen innerhalb des Baufensters eine sinnvolle Erschließung und Bebaubarkeit der vorhandenen Flächen erschwert hat. Die bisher innerhalb der bebaubaren Fläche vorgesehene Erschließungsstraße mit Wendehammer kann entfallen, um größere zusammenhängende Flächeneinheiten für zukünftige Nutzungen bereitzustellen. Der vorgesehene Wendehammer rückt an den südlichen Rand des überplanten Änderungsbereichs gemäß den Plandarstellungen. Die bisher im Zentrum des Änderungsbereiches liegenden Grünflächen werden am Rand des Geltungsbereiches realisiert, um die vorgesehenen baulichen Entwicklungen mit einer umfangreichen äußeren Eingrünung zu versehen.

95 Mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,5m ist genug Raum für die bauliche Verwirklichung eines gewerbegebietsverträglichen Einzelhandelsbetriebes sichergestellt, als auch eine für den Hangbereich landschaftsräumlich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet. Gleichzeitig sorgen umfangreiche Pflanzgebote in den Randbereichen der zukünftigen Bebauung für eine landschaftsverträgliche Einbindung. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ ist eine großzügige Ausweisung solcher begrünter Flächen zwingend erforderlich. Insgesamt erhöht sich der Anteil der begrünter Flächen im Vergleich zu dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (von ca. 16-20% auf jetzt 23%). Vor diesem Hintergrund ist zusätzlich bezogen auf zukünftige Parkplatzflächen auf eine angemessenen flächige Durchgrünung der baulichen Anlagen geachtet worden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökofugenpflaster o.ä.). Gleichzeitig sind für je vier Stellplatzanlagen ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und die Stellplätze damit zu überstellen. Diese Maßnahme dient auch den Anforderungen des Landeswassergesetzes im Hinblick auf eine möglichst geringe Neuversiegelung von Flächen.

120 Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung, Farbgestaltung, Art der Bepflanzung) wurde angestrebt, eine gestalterische Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches zu erreichen, die dem bestehenden Ortsbild und der vorhandenen Bebauung angemessen ist und dieses in verträglicher Weise ergänzt. Die Festsetzungen bieten den Bauherren einen breiten Gestaltungsspielraum, sollen zugleich aber ein abgestimmtes Erscheinungsbild des neuen Gewerbebereiches gewährleisten.

125

5. Erschließung

130 Die Erschließung ist über die Anbindung des Änderungsbereiches an die Bundesstraße B 270 ausreichend gesichert. Ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen kann hier problemlos aufgenommen und abgewickelt werden.

135 Gleichzeitig soll die Anbindung dieses Teilgebietes innerhalb des Gewerbegebietes an die vorhandenen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes über einen Wendehammer erfolgen.

6. Ver- und Entsorgung

140 **Allgemein**

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

145 Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

150 **Energie**

Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen, durch Ankopplung an das vorhandene Stadtnetz, mit elektrischer Energie versorgt.

155 **Schmutzwasser und Oberflächenwasser**

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt innerhalb des Gebietes im Trennsystem, wobei die Schmutzwasserleitung an die vorhandenen Stadtnetze angeschlossen wird.

160 Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal und einen Entwässerungsgraben in die Lauter eingeleitet. Hierfür liegt ein wasserrechtlicher Bescheid aus dem Jahre 1995 vor. Da durch die Verkleinerung des Baufensters, eine Vergrößerung der bepflanzten Flächen und dem Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien für die Gestaltung der Parkplatzflächen sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber der bestehenden Rechtslage grundsätzlich reduziert, kann hier auf eine Neuregelung der wasserwirtschaftlichen Belange verzichtet werden.

165

170 7. Grünplanerische Maßnahmen und landespflegerischer Planungsbeitrag

175 Aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in Anlehnung an den bisher bestehenden Bebauungsplan im Gebiet festgesetzt:

7.1 Eingrünung des Baugebietes

180 Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ ist eine großzügige Eingrünung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Deshalb sind in den Randbereichen der zukünftigen Bebauung breite Anpflanzungsflächen (siehe Maßnahmenflächen M1) für einheimische Sträucher und Bäume
185 vorgesehen in einer Größenordnung von 0,58 ha (entspricht 23% des Geltungsbereiches).

190 Im alten Bebauungsplan waren mind. 20% der Gesamtfläche (= 0,49 ha) als Freifläche vorgesehen. Von diesen 20 % sollten 80 % (= 0,39 ha) von Versiegelung freigehalten und mit standortgerechten Pflanzen begrünt werden. Dieser Grünflächenanteil im alten Bebauungsplan erstreckte sich über mehrerer Böschungsflächen.

195 Insgesamt erhöht sich der Anteil an Bepflanzungsflächen im Vergleich zum alten Bebauungsplan von 0,39 ha auf 0,58 ha. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 50%. Insofern können durch die hier beschriebene Teiländerung des Bebauungsplanes die Belange für Naturschutz und Landespflege rein quantitativ deutlich verbessert werden.

7.2 Durchgrünung des Baugebietes

200 Im bisherigen Bebauungsplan wurde eine Strukturierung des Plangebietes über mehrere von Böschungen getrennten Teilterrassen erreicht. Nun ist die Ausweisung eines großen zusammenhängenden Baufeldes geplant. Vor dem Hintergrund zukünftiger großflächiger Parkplatzflächen ist insofern auf eine angemessenen flächige Durchgrünung geachtet worden – gerade
205 im Hinblick auf das von der Planung tangierte Landschaftsschutzgebiet. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökofugenpflaster o.ä.). Gleichzeitig sind für je vier Stellplatzanlagen ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und die
210 Stellplätze damit zu überstellen.

7.3 Zusätzliche Ausgleichsflächen

215 Neben diesen direkt standortsbezogenen landespflegerischen Maßnahmen bleibt eine am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Ausgleichsfläche erhalten, um die Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden-, Wasserpotential; Arten- und Biotopschutz) angemessen auszugleichen. Diese öffentliche Grünfläche soll der Sukzession überlassen bleiben und insbesondere Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen. Hierfür sind kleinflächig flache Mulden anzulegen, in denen oberflächlich
220 abfließendes Wasser länger verweilen kann.

225

In der folgenden Tabelle sind die textlichen Festsetzungen bzgl. der landespflegerischen Änderungen durch die Teiländerung 1 des Bebauungsplanes „Pfungstweide“ noch einmal übersichtlich gegenübergestellt:

<u>Grünordnerischen Maßnahmen im alten Bebauungsplan „Pfungstweide“ der Stadt Wolfstein</u>	<u>Grünordnerischen Maßnahmen im neuen Bebauungsplan „Pfungstweide, Teiländerung 1“ der Stadt Wolfstein</u>
<p>Um das Gebiet landschaftlich einzubinden, ist entlang der Gebietsgrenze eine Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen, bestehend aus Gehölzen der realen Vegetation der Umgebung. Das Plangebiet selbst ist in den nicht überbauten Böschungsbereichen mit entsprechenden Baum- und Strauchpflanzungen zu durchgrünen. In einigen Bereichen soll anstelle einer Raseneinsaat eine Ruderalfläche ausgewiesen und der Sukzession überlassen werden.</p> <p>Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Spitzahornallee vorgesehen; die Bäume sind alle 12 - 15 m zu pflanzen. Bereits vorhandene Pflanzungen werden zum großen Teil in den Grünordnungsplan integriert.</p> <p>Die süd-westlich, von Bebauung freizuhalten Gebietspitze soll mit Hainbuchen, Spitzahörnern und Traubeneichen bepflanzt und von einem Gebüschmantel umgeben werden.</p> <p>Bei der Einmündung der Planstraße A in die B 270 ist im Bereich des Sichtdreieckes eine Pflanzung aus Bodendeckern und niedrigen Gehölzen (< 0,5 m) zu wählen.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet in direkter Nachbarschaft zu dem von der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als schützenswerter extensiv bewirtschafteter Halbtrockenrasen mit mehreren Rote-Liste-Arten liegt sollen nach BBauG § 9 (1) 2o weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erfolgen, so dass für den Anteil der versiegelten Fläche Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung kommen.</p> <p>Da die Geschosshöhe (max. 2) und damit die GRZ mit 0,8 festliegen, bleiben 20 % von der Gesamtfläche als Freifläche übrig (§ 17 Baunutzungsverordnung). Von diesen 20 % sind 80 % von Versiegelung freizuhalten und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.</p>	<p><u>Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)</u></p> <p>Öffentliche Grünflächen Ö1: Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.</p> <p><u>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)</u></p> <p>Maßnahmenfläche Ö1: Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Punktuell sind kleinflächig flache Mulden anzulegen.</p> <p>Maßnahmenfläche M1: Auf diesen Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen (Verhältnis 1:10) vorzunehmen, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen. Die Pflanzungen sind flächig in einem Abstand von jeweils 1,5x1,5m zu pflanzen.</p> <p><u>Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)</u></p> <p>Pflanzgröße und Pflanzdichte: Alleebäume sind als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume (Überhälter) sind als Heister in einer Pflanzstärke von mindestens 125-150 cm zu verwenden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 8-12 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm zu pflanzen. Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten im Bebauungsplan kann bis zu 2m abgewichen werden.</p> <p><u>Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten</u></p> <p>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Ökofugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.). Für je vier Stellplatzanlagen ist ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und die Stellplätze damit zu überstellen.</p>

230 8. Umweltbericht

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches in § 1 Abs. 5 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

Auf eine UVP-Vorprüfung nach Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.7.2 konnte verzichtet werden, da sich die Gebietsgröße unter den vom Gesetzgeber für eine Vorprüfung geforderten zwei Hektar reale Baulandfläche (= Baulandfläche x 0,8 GRZ) bewegt, detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Themenkomplexen getroffen wurden sowie bezüglich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe vorgenommen werden.

Insgesamt sind die geplanten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dazu in der Lage den Eingriff zu kompensieren.

250 9. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst insgesamt eine Fläche von 2,82 ha mit folgender Unterteilung:

- Verkehrsflächen: 0,07 ha
- Grünflächen: 0,3 ha
- Anpflanzungsflächen: 0,58 ha
- Mischgebietsfläche: 2,46 ha

260 10. Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Teiländerung des Bebauungsplanes „Pfungstweide“ möchte die Stadt Wolfstein bisher ungenutzte Baugrundstücke einer Nutzung zuführen.

Auf den stadtnahen Flächen soll neben der gewerblichen Nutzung ein Vollsortimenterangebot zur Deckung der Versorgung des Nahbereichs von Wolfstein angesiedelt werden. Zur Zeit gibt es im Zentrum des Stadtgebietes lediglich ein Angebot in diesem Bereich mit einer für heutige Verhältnisse eher geringen Verkaufsflächengröße und geringem Stellplatzangebot. Da im Stadtgebiet selbst keine ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen bietet es sich an stadtnahe und verfügbare Flächen einer solchen Nutzung zuzuführen.

Durch die Anbindung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B 270 liegt eine ausreichend belastbare verkehrstechnische Infrastruktur vor, die zusätzliches Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann.

275

Kapitel 2

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

280

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

Gewerbegebiet gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zugelassen.

285

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt.

290

Anzahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Auf Grundlage von §16 Abs.2 BauNVO werden maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

295

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf max. 6,50m bezogen auf das terrassierte Gelände betragen. Für den Betrieb der Hauptnutzung erforderliche Sonderanlagen, wie z.B. freistehende Kaminanlagen etc. können Abweichungen zugelassen werden.

300

1.4 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Ö1: Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

305

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Maßnahmenfläche Ö1:

Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Punktuell sind kleinflächig flache Mulden anzulegen.

310

Maßnahmenfläche M1:

Auf diesen Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen (Verhältnis 1:10) vorzunehmen, bestehend aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen. Die Pflanzen sind flächig in einem Abstand von jeweils 1,5x1,5m zu pflanzen.

315

1.6 Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pflanzgröße und Pflanzdichte:

320

Alleebäume sind als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume (Überhälter) sind als Heister in einer Pflanzstärke von mindestens 125-150 cm zu verwenden.

325

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 8-12 cm zu pflanzen.

Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm zu pflanzen.

Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.

330

Von den festgesetzten Baumstandorten im Bebauungsplan kann bis zu 2m abgewichen werden.

Grenzabstände:

335 Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu Grenzen, insbesondere zu
landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts
anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei
Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten
werden.

340 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

345 Innerhalb des Baugebiets sind nur Gebäude mit beidseitig geneigtem Dach zulässig.
Die zulässige Dachneigung darf 10° nicht unterschreiten. Für untergeordnete
Nebengebäude und Garagen wird keine Dachneigung festgesetzt.

1.2 Außenwände

350 Die Dach- und Außenwandflächen dürfen nicht mit grellen und schwarzen Farben
behandelt werden.

2.0 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

355 2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen
(Ökofugenpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.).

Für je vier Stellplatzanlagen ist ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn)
anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und die Stellplätze damit zu überstellen.

360 3.0 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB sowie § 88 Abs. 1 Nr.7 LBauO)

Für alle festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet dient die folgende Pflanzliste als
Orientierung:

365 Für Hochstämme:

Acer platanoides – Spitzahorn

Aesculus hippocastaneum - Gemeine Roßkastanie

370 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Tilia cordata – Winterlinde

Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12-14cm, m.B.

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Straßenbereich im Laufe von 7-10
Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Metern aufgeastet werden
(Lichtraumprofil).

375

Für den Aufbau von Feldgehölzen und Hecken ist auf folgende Arten zurückzugreifen:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

380 Cornus mas – Kornelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus avellana – Haselnuß

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

385 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus padus – Traubenkirsche

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn

390 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia – Eberesche

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen, 150-200cm Höhe

395

3 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

400 3.1 Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen werden. Darin sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) nach Art und Größe anzugeben.

405 3.2 Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Wolfstein sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

415 3.3 Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel angezeigt werden.

420 3.4 Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

3.5 Sollte im Falle tiefliegender Gebäude eine Geschoßentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein, so sind private Hebeanlagen einzubauen.

425 3.6 Das bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushubmaterial sollte nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden.

430 3.7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä)

435 3.8 Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

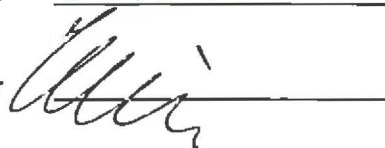
440 3.9 Sicherungsmaßnahmen: Bei der Bauausführung ist das vorliegende geotechnische Gutachten zu berücksichtigen

445 Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

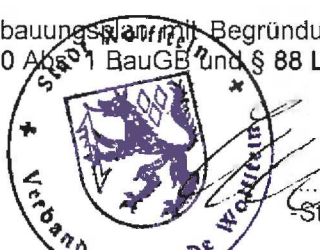

Wolfstein, den

02.06.04

450 *Stüttgen* Bürgermeister



4. VERFAHRENSVERMERKE

- 455 1. Der Stadtrat von Wolfstein hat in seiner Sitzung am 17.2.04 die Aufstellung des
 Bebauungsplanes "Pfungstweide, Teiländerung 1" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- 2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.2.04 ortsüblich
 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 460 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am in
 Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.
- 465 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch
 die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 8.3.04 bei der Aufstellung
 dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
 worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 470 5. Der Stadtrat hat das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die
 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der
 Prüfung ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt
 worden.
- 475 6. Der Stadtrat hat am 17.2.04 die Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes mit
 Begründung und Textlichen Festsetzungen beschlossen und zur öffentlichen Auslegung
 bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 480 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, sowie
 die Begründung haben in der Zeit vom 4.3.04 bis einschließlich 5.4.04 nach § 3
 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.2.04
 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann
 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
 Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 wurden mit Schreiben vom 8.3.04 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3
 485 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- 490 8. Während der öffentlichen Auslegung gingen zwei abwägungsrelevante Anregungen und
 Bedenken beinhaltende Stellungnahmen ein.
 Der Stadtrat hat die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und
 Anregungen am 3.6.04 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die
 Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4
 BauGB).
- 495 9. Der Stadtrat hat am 3.6.04 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen
 Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24
 GemO).
- 500 Wolfstein, 4.6.04
 Stadtbürgermeister-

- 505 10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie
 der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Wolfstein, 7.6.04
 Stadtbürgermeister-

- 510 11. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer
 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt
 Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.6.04 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10
 Abs. 3 BauGB).

515

In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf § 215 a BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

520

Wolfstein, 17.6.04

525

