

**Stadt Wolfstein**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Kreis Kusel**

**Neufassung des Bebauungsplanes**  
**„Stadt Wolfstein und Ortsteil Roßbach- Teile A-D“**  
**im beschleunigten Verfahren**  
**gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

**Stand: Rockenhausen, im September 2022**

**Auftraggeber:** Stadt Wolfstein  
Vertreten durch Herwart Dilly (Stadtbürgermeister)  
Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein  
Kreis Kusel

**Projekt:** Neufassung des Bebauungsplanes „Stadt Wolfstein und OT  
Roßbach- Teile A- D“ im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13a BauGB

**Erstellt durch:** mb.ingenieure GmbH  
B.Sc. Soha Hussain (zuständige Sachbearbeiterin)  
Morbacherweg 5  
67806 Rockenhausen

## Inhaltsverzeichnis

### Bezeichnung

- 1.0      Bebauungsplan  
          Textliche Festsetzungen
- 2.0      Begründung mit integrierter UVP - Vorprüfung

**Stadt Wolfstein**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Kreis Kusel**

**Neufassung des Bebauungsplanes  
„Stadt Wolfstein und Ortsteil Roßbach- Teile A-D“  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**

**Textliche Festsetzungen und Begründung**

**Träger der Planungshoheit  
Für die Stadt Wolfstein:**

**Entwurfsverfasser:**

  
.....  
**Dilly, Stadtbürgermeister**



  
.....  
**mb.ingenieure GmbH  
Rockenhausen**

## **Gliederung**

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
- B 3. Versorgungsflächen

### **C Hinweise**

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen
- C 5. Schutz des Mutterbodens
- C 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 7. Sonstige Unklarheiten
- C 8. Erdwärme
- C 9. Siedlungsentwässerung / Ausgleich der Wasserführung
- C 10. Kampfmittel
- C 11. Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke
- C 12. Baugrunduntersuchung
- C 13. Artenschutzrechtliche Vorgaben
- C 14. Allgemeine Hinweise

## **D Anhang**

---

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

---

- E 1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- E 2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- E 4. Änderungsinhalte
- E 5. Flächenangaben zur Änderungsplanung
- E 6. Hinweise auf Fachplanungen
- E 7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
- E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **Textliche Festsetzungen zur Neufassung des Bebauungsplanes „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung**

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein **„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt, dass vorwiegend dem Wohnen dienen soll.
- Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 4 Abs. 1 BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dürfen im Baugebiet gemäß § 13 BauNVO einzelne Räume für ihre Tätigkeit nutzen.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauGB (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind.
- d. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Alten-, Pflege- und Wohnheime“** festgesetzt.

---

## **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

---

### **Allgemeines Wohngebiet:**

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiete wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,4 (GRZ)                          |
| Geschossflächenzahl    | : | 1,0 (GFZ)                          |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II (bergseitig)<br>III (talseitig) |
- b. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- c. Die maximale Traufhöhe für das WA wird mit 8,50 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- d. Die maximale Gesamthöhe wird im Baugebiet für Gebäude mit Flachdach über die Gebäudeoberkante (Attika) auf 7,00 m ab dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- e. Als unteren Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante (OK) bestehende Straße, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straßenseite als unterer Bezugspunkt maßgeblich. Steigt die natürliche Geländeoberfläche vom Bezugspunkt zur maßgeblichen Gebäudefront an, so ist die maximale Traufhöhe um das Maß der natürlichen Höhendifferenz zu erhöhen

### **Fläche für den Gemeinbedarf :**

- f. Für die Flächen für den Gemeinbedarf (Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 2170/97 und 2170/98) wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO) entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |                                    |
|------------------------|---|------------------------------------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,6 (GRZ)                          |
| Geschossflächenzahl    | : | 1,6 (GFZ)                          |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II (bergseitig)<br>III (talseitig) |
- g. Die maximale Firsthöhe für die Gemeinbedarfsfläche wird mit 9,00 m festgesetzt.

- e. Als unteren Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante (OK) bestehende Straße, gemessen in der Mitte des Grundstückes festgesetzt.

---

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)**

---

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB als Hausformen zulässig.

---

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

---

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

---

### **A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

---

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden.
- b. Je Wohneinheit (Wohnung) sind die Flächen für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- c. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- d. Die Firsthöhe der Nebenanlagen wird auf 4,00 m beschränkt.



---

**A 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

- a. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung werden die öffentlichen Verkehrsflächen „Habsburger Straße“, „Kurpfalzstraße“, „Wingertsbergstraße“, „Im Immertshausen“, „Stauferstraße“, „Schlettweg“ und „Barbarossastraße“ im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG im Bestand festgesetzt.
- b. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wird im Bestand festgesetzt.
- c. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ wird im Bestand festgesetzt.
- d. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wird im Bestand festgesetzt.

---

**A 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

---

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden. Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden.
- c. Sollten Rodungsarbeiten zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- d. Im Plangebiet können die Flachdächer der Hauptgebäude dauerhaft und flächendeckend extensiv begrünt werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrüpfungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke) oder für technische Einrichtungen. Zudem

darf die Begehbarkeit der Dachflächen durch die Bepflanzung nicht eingeschränkt werden.

- e. Flächenhafte Kies-/ Schotter-/ Splitt- und Steingärten oder -schüttungen sind unzulässig.
- f. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung (bspw. *Sedum*-Gras-Schicht) der nicht begehbaren Flächen grundsätzlich begrüßt. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ersetzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss mindestens eine extensive Begrünung mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 15 cm ermöglichen. Flachdächer, welche begrünt werden, werden hierbei mit einer Dachneigung von 0°-5° definiert.
- g. Zusätzlich sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken zwei standortheimische Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzliste oder zwei Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachform und Dachneigung:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 0° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen, außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

Für Nebengebäude sind ausschließlich Dachneigungen von 0° — 30° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen.

#### **b. Dacheindeckung:**

Dacheindeckungen aus Blech sind nur auf Nebenanlagen zulässig.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren.

Solaranlagen sind zulässig.

Dachbegrünungen sind auf Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Für Flachdächer (DN 0°- 5°) werden Dachbegrünungen grundsätzlich begrüßt.

#### **c. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung sind zulässig.

---

## **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**

---

- a. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- b. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- c. Vegetationsfreie bzw. naturferne Steingärten sind unzulässig.
- d. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- e. Grundstücke können entlang der Straße eingefriedet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf max. 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. Gelände betragen.

---

## **B 3. Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.M. § 14 Abs. 2 BauNVO**

---

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **C Hinweise**

### **C 1. Kulturdenkmäler**

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Rasterfeld mit mehreren nachgewiesenen Rutschungen. Sicherheitshalber wird empfohlen, sich im Hinblick auf etwaige Gefährdungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigte Bebauung / Nutzung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau in Verbindung zu setzen.

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

---

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kusel eine durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

---

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten. Für das Baugebiet wird eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen empfohlen.

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkennung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

**Hinweis: Im Gutachten der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom 27.02.2020 wird für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 2153/44, 2153/89, 2170/24 und 2170/25 eine detaillierte Geländeaufnahme zur orientierenden Bestimmung der Hangsicherheit empfohlen.**

#### **C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen**

---

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

#### **C 5 Schutz des Mutterbodens**

---

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

---

## **C 6 Versorgungsf lächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

---

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Auf der Internetseite des Stromversorgungsträgers stehen Informationen zu dessen Versorgungsnetz (Online Planauskunft), zum Schutz der Versorgungseinrichtungen und zum Anschluss von Bauvorhaben an das Leitungsnetz, zur Verfügung ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)).

Zur Erschließung des Baugebiets sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke bereits bis auf die Grundstücke verlegt.

Diese Anschlussleitungen auf Niederspannungsebene liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Sie sind in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen, die in der Planzeichnung teilweise informatorisch ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage der vorbenannten Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und “GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.



### Mögliche zukünftige Versorgungseinrichtungen / Nebenanlagen zur Stromversorgung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet kann, in Abhängigkeit von einem zukünftig erforderlichen Leistungsbedarf, die Errichtung weiterer Transformatorstationen bzw. der Austausch der bestehenden Transformatorstationen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Sodann wird eine Grundfläche in der Größe ca. 25 m<sup>2</sup> (ca. 5 m x 5 m) benötigt, deren Lage im Plangebiet erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind.

### **C 7 Sonstige Unklarheiten**

---

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde der KV Kusel empfohlen.

### **C 8 Erdwärme**

---

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kusel bedarf.

### **C 9 Siedlungsentwässerung / Ausgleich der Wasserführung**

---

Gemäß den Bestimmungen des § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Eine breitflächige Versickerung am Ort des Anfalls entspricht den landesweit einzuhaltenden Zielen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, daher ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig am Ort des Anfalls wieder zu versickern.

Empfohlen wird eine dezentrale Bewirtschaftungsform, d.h. anfallendes, nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) kann gesammelt (z.B. in Zisternen) werden und als Brauchwasser genutzt werden oder sollte vor einer Ableitung breitflächig über die belebten Bodenzonen zur Versickerung gebracht werden und / oder in Geländemulden zurückgehalten werden. Die Versickerung darf lediglich von

nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser über eine ausreichend mächtige Schicht belebten Bodens erfolgen, eine direkte Einleitung in den Untergrund ist nicht zulässig. Bei der Herstellung von Stellplätzen u. ä. sind zur Reduzierung des Oberflächenabflusses möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

„Für die Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopaket, Karte 5). Die Starkregengefährdungskarten sind Hinweiskarten zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. In der Karte 5 werden innerhalb des Geltungsbereichs Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien sowie Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit bis zu hohen Abflusskonzentrationen abgebildet. Als Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz ist eine angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, und ein entsprechender Objektschutz zu beachten.“

***Hinweis: Im Gutachten der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH vom 27.02.2020 wird für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 2153/44, 2153/89, 2170/24 und 2170/25 empfohlen, auf eine Versickerung des Niederschlagswasser zu verzichten.***

## **C 10 Kampfmittel**

---

Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

## **C 11 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

---

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückbleiben. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz) 0,50 m zurückgesetzt werden.

## **C 12 Baugrunduntersuchung**

---

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) aus Rodenbach wurde von der Stadt Wolfstein über die Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein am 23.09.2019 mit der Baugrunduntersuchung beauftragt um die Grundstücke 2153/89, 2153/44, 2170/24 und 2170/25 auf die Bebaubarkeit zu überprüfen. Der Geotechnische behandelt daher die Auswertung der Baugrunduntersuchung und gibt Gründungshinweise für eine eventuelle Bebauung.

### *Vorsichtsmaßnahmen:*

- Baugruben dürfen zur Sicherheit nur kurzfristig offen gehalten werden
- Bei Verlegung von Versorgungsleitungen und Kanälen sind die Aufgrabtlängen möglichst kurz zu halten
- Aufschüttungen von Terrassen oder dgl. von über 2,00 m Höhe sind möglichst zu vermeiden
- Innerhalb der Grundstückes sollten keine Hangablagerungen vorgenommen werden
- Gebäude sollten Ringdrainage erhalten, die an den Regenwasserkanal anzuschließen ist
- Niederschlagswasser sollte nicht im Gelände versickert werden
- Bei allen Baumaßnahmen ist in etwa ein Massengleichwicht anzustreben
- Höhe von Einschnitten und Auffüllungen ist auf etwa 2,00 m zu begrenzen
- Für alle Neubauten wird grundsätzlich die Ausführung einer ausgesteiften Gründung z.B. über eine massive, bewehrte Bodenplatte empfohlen
- Zusätzliche objektbezogene Anforderungen werden damit nicht hinfällig
- Es sollte keine konzentrierte Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers erfolgen

**Hinweis: Es wird empfohlen vor Beginn der Bebauung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.**

## **C 13 Artenschutzrechtliche Vorgaben**

---

Nach § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.Juli 2009) dürfen in der Schonzeit vom 01.März bis 30.September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe (starker Rückschnitt, „auf den Stock setzen“ oder roden) in Gehölzbeständen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche) vorgenommen werden.

Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Tötungstatbestände sind grundsätzlich auszuschließen.

## **C 14 Allgemeine Hinweise**

---

### **Forstamt:**

Der schriftliche Antrag auf Rodung (Umwandlung) für die Flurstücks-Nr. 1900/27 ist vor Baubeginn beim zuständigen Forstamt Kusel zustellen. Vor einer Genehmigung sind die fachlich berührten Stellen und Behörden anzuhören.

### **Deutsche Bahn AG, Frankfurt**

#### *Bauarbeiten*

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des  
mb.ingenieure GmbH, Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Tel. 06361 9215-0, info@mbingenieure-gmbh.de

Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

#### *Sicherheitsabstände*

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

#### *Abstandsflächen*

Die Abstandsflächen gemäß LBauO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Zuwegung für das Notfallmanagement, gern, der geltenden Ländervorgaben, muss gewährleistet sein.

#### *Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen*

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

### *Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite*

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

### *Immissionen*

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen.

### *Vorhandene Kabel und Leitungen,*

#### *Kabel und Leitungen der Leit- und Sicherungstechnik*

Bei km 23,7 - 24,2 befinden sich unmittelbar neben der angefragten Fläche mehrere LST-Anlagen. Bei der Ausführung der Bauarbeiten ist ein Grenzabstand zu diesen Anlagen von mindestens einem Meter einzuhalten, um eine Betriebsgefährdung auszuschließen.

Im Anhang liegt der entsprechende Auszug aus dem Kabellageplan zur Information bei. Die betroffenen Bereiche wurden gelb markiert.

Wenn sich die weiteren Bauarbeiten bei km 24,2 - 25,0 nur auf der angefragten Fläche innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen befinden, vermeldet der Fachbereich LST für diesen Teilbereich eine Fehlanzeige.

### *Entwässerung*

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

### *Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen*

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

### *Vorflutverhältnisse*

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### *Haftungspflicht des Bauherrn*

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben.

Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen

Rechtsnachfolger zu veranlassen.

*Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen / Betretungserlaubnis für Dritte*

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

*Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen*

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

*Kostenübernahme*

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Wolfstein, den 21.10.2022  
Für die Stadt Wolfstein:

  
Dilly, Stadtbürgermeister



Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der städtebaulichen Begründung und der Planurkunde Bestandteile der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach-Teile A-D“ in Wolfstein im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

## D Anhang

---

### D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

#### Bäume

- Hochstämme I. Ordnung sind im Mindestabstand von 12,00 m zu pflanzen
- Hochstämme II. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Laubbäume): 2 x verpflanzt, STU 12 - 14 cm
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

#### Sträucher

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 3 - 5 Triebe, H 100 - 125 cm

#### Heister

- Mindestpflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Mindestqualität der Heister: 2 x verpflanzt, H 150 - 200 cm

#### ◆ **Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)**

Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Roskastanie	( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
Edelkastanie	( <i>Castanea sativa</i> )
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Walnuss	( <i>Juglans regia</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus robur</i> )



---

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )

◆ **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Zitterpappel	( <i>Populus tremula</i> )

Empfehlung:

Burgenahorn	( <i>Acer monspessulanum</i> )
-------------	--------------------------------

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna, Crataegus laevigata</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Felsenkirsche	( <i>Prunus malaheb</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Traubenholunder	( <i>Sambucus racemosa</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
  
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
  
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
  
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

#### Saatgut

- Als Saatgut ist zertifiziertes und gebietseigenes Regiosaatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland (HK 9/UK 9) zu verwenden.

#### Vorschläge Fassadenbegrünung

Pfeifenwinde	( <i>Aristolochia durior</i> )
Gemeine Waldrebe	( <i>Clematis vitalba</i> )
Anemonenwaldrebe	( <i>Clematis montana rubens</i> )
Knöterich	( <i>Fallopia aubertii</i> )
Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Kletterhortensie	( <i>Hydrangea anomala ssp. Petiolaris</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> )
Selbstklimmender Wilder Wein	( <i>Parthenocissus tricuspiata</i> )

## **E Begründung**

---

### **E 1. Planungsanlass - Rahmenbedingungen**

---

Die Stadt Wolfstein beabsichtigt im Ortsteil Roßbach die Neufassung der bestehenden Teilbebauungspläne (Teil A, B, C, D) als ein übergeordneter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Für das Baugebiet in Wolfstein-Roßbach gelten derzeit folgende Bebauungspläne:

- a. Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteils Roßbach (Teile A und B), genehmigt am 21. Januar 1987;
- b. Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 zum Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteils Roßbach (Teile A und B), ausgefertigt am 24. November 1992;
- c. Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteils Roßbach (Teil C und D), ausgefertigt am 11. Oktober 1993;
- d. Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 zum Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortsteils Roßbach (Teil C und D), ausgefertigt am 24. Juli 1995.

Der Änderungsplan III (a.) erfasst die Bereiche „Schlettweg“ (teilweise), „Kurfalzstraße“, „Stauferstraße“, „Wingertsbergstraße“ und eine Teilstrecke der Kreisstraße 48 („In Immetshausen“). Der Bebauungsplan wurde damals nicht ausgefertigt, was ihn rechtsfehlerhaft bzw. sogar nichtig macht. Zur Beseitigung des Rechtsmangels der fehlenden Ausfertigung kann dies grundsätzlich nachgeholt und der Bebauungsplan rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden. Diese Vorgehensweise ist aber nur möglich, wenn sich die Sachlage zwischen dem Satzungsbeschluss als maßgeblichem Zeitpunkt für die Abwägung (siehe § 214 Abs. 3 BauGB) und der nachgeholtten Ausfertigung nicht verändert hat. Für einen nahezu dreißig Jahre alten Bebauungsplan ist die Nachholung der Ausfertigung nicht mehr möglich, da das damalige Abwägungsergebnis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 14. Oktober 1986 die heutigen städtebaulichen Belange sicherlich nicht mehr widerspiegeln kann. Der Rechtsmangel kann deshalb nur beseitigt werden, wenn der fehlerhafte Bebauungsplan durch einen neuen Bauleitplan ersetzt wird.

Durch die vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes zum Änderungsplan III (b.) wurden die zwei Bauplätze in der „Kurfalzstraße“ mit den Flurstücks-Nr. 2153/89 und 2153/44 in eine „Öffentliche Grünfläche“ mit Spielanlage umgewandelt. Der Spielplatz wurde zu keiner Zeit angelegt und ist auch nicht erforderlich. Die Baugrunduntersuchung bezüglich der Überprüfung

der Bebaubarkeit wurde als Gutachten mit den fachlichen Aussagen dem Bebauungsplan beigefügt. Im B-Plan sind die wichtigsten Hinweise aufzufinden.

Der Änderungsplan V (c.) erfasst die „Barbarossastraße“, den „Schlettweg“ (teilweise) und die „Habsburger Straße“.

Die vereinfachte Änderung des Änderungsplanes V (d.) betrifft die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2170/51, 2170/52 und 2170/53 der Gemarkung Roßbach in der „Habsburger Straße“.

Die vorstehend aufgeführten Bebauungspläne sind allesamt zwischen zwanzig und nahezu dreißig Jahren alt. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen unterliegen einer natürlichen Dynamik und haben sich in diesem Zeitraum deutlich geändert. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist aus der vorgenannten Situation ein Planungserfordernis abzuleiten, dass mit einer vorbeugenden Bereinigung des Planwerkes durch ein neues Verfahren nach den aktuell gültigen Vorschriften und Verfahrensschritten für die Aufstellung von Bauleitplänen einhergeht.

Die Betrachtung des Planerfordernisses aus der Notwendigkeit der Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung darf auch nicht auf die erstmalige Bebauung der Grundstücke im Plangebiet beschränkt werden oder mit der Erstbebauung ihr Ende finden, vielmehr gilt es, auch für den Fall von Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen usw. in der Folgezeit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und zu lenken, sodass es regelmäßig einer dauerhaften Gültigkeit der örtlichen Bauvorschriften bedarf. Dem steht selbstverständlich nicht entgegen, dass Bebauungspläne von Zeit zu Zeit den gewandelten Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung angepasst werden können oder sogar müssen.

Änderungsbedarf ergibt sich auch hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften in Form der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit Hilfe der Bebauungsplanänderung sollen die Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes optimiert und zeitlichen Erfordernissen angepasst werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert eine nachhaltige Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist allerdings zu beachten, dass für bereits bebaute Grundstücke Bestandsschutz besteht.

Die Neufassung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung ist derzeit überwiegend bereits überbaut. Die bestehende Bebauung wird durch innerörtliche Grün- und Gehölzflächen unterbrochen. Es handelt sich jedoch weder um wertvolle Pflanzengesellschaften, noch konnten seltene oder schützenswerte Pflanzenarten festgestellt werden. Die vorkommenden Grün- und Gehölzstrukturen können jedoch als wertgebende Biotopstrukturen im anthropogenen Umfeld angesehen werden. Der Planbereich und sein näheres Umfeld sind zudem als Entwicklungs- und Nahrungshabitate für die typischen Tiere bzw. Leitarten der Kulturlandschaft denkbar, die hier zumindest als Durchzügler oder zur Nahrungssuche auftreten dürften. Maßgeblich für eine Konfliktbewertung des geplanten Vorhabens hinsichtlich des Artenschutzes wären vor allem die voraussichtlichen Beeinträchtigungen relevanter Indikatorarten (Landkreiskennzeichnende Tierarten) sowie gefährdeter und seltener Tierarten (Eingrenzung der Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durch § 44 Abs. 5 BNatSchG im Zusammenhang mit der Eingriffsdefinition gemäß § 19 BNatSchG auf Arten des Anhangs II und IV). Auf Grund der bestehenden Bebauung und den primär anthropogen überformten Biotopstrukturen, sind jedoch mit keinem Vorkommen relevanter Indikatorarten sowie gefährdeter und seltener Tierarten zu rechnen. Dennoch stellen die Gehölzentfernungen und Bodenversiegelungen auf den ehemaligen Grünflächen einen relevanten Eingriff in die Natur dar, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen somit vor allem im Verlust von potenziellen Lebensräumen (Bäume und Sträucher), dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und der Änderung des Kleinklimas (lokalklimatische Erwärmung). Das Gebiet ist durch die umliegende Bebauung und den angrenzenden Straßenverkehr (Abgase, Feinstaub) bereits vorbelastet.

Der mit der Satzung verbundene Eingriff kann teilweise vor Ort durch folgende Maßnahmen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden:

- Gehölzentfernung nur während der Vegetationsruhe nach BNatSchG,
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern,
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Firsthöhe, max. Geschossigkeit) zur Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- Stellflächen, Zufahrten, Wege, etc. sind auf den Baugrundstücken unter Berücksichtigung fahrdynamischer Notwendigkeiten mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen gemäß textlicher Festsetzung,
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.

## **E 2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ umfassen entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1640/2, 1697/2, 1894/1, 1894/2, 1894/3, 1894/4, 1895/2, 1895/7, 1900, 1900/3, 1900/4, 1900/5, 1900/6, 1900/7, 1900/8, 1900/14, 1900/15, 1900/17, 1900/18, 1900/19, 1900/27, 1900/29, 1900/30, 1900/31, 1900/32, 1900/33, 1900/34, 1900/35, 1900/37, 1900/39, 1900/40, 1900/41, 1900/42, 1900/43, 1900/44, 1900/45, 1900/46, 1900/48, 1900/49, 1900/50, 1900/51, 1900/52, 1900/53, 2120/4, 2120/5, 2120/6, 2120/7, 2143/6 (teilweise), 2144/6, 2144/7, 2144/8, 2144/9, 2144/10, 2153/11, 2153/12, 2153/14, 2153/19, 2153/24, 2153/26, 2153/31, 2153/32, 2153/33, 2153/34, 2153/35, 2153/36, 2153/37, 2153/38, 2153/39, 2153/40, 2153/41, 2153/44, 2153/45, 2153/46, 2153/50, 2153/80, 2153/86, 2153/89, 2153/91, 2153/99, 2153/100, 2153/101, 2153/102, 2153/103, 2153/105 (teilweise), 2178/5, 2178/6, 2178/7, 2178/8, 2178/9, 2178/10, 2178/11, 2178/15, 2178/18, 2178/35, 2178/36 und 2178/37 in der Gemarkung Wolfstein

und die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 1640/4, 1647/2, 1648/3, 1903/2, 1903/3, 1903/4, 1904/7, 1904/10, 2049/6, 2049/7, 2049/8, 2049/9, 2049/10, 2049/11, 2049/12, 2049/14, 2049/15, 2049/16, 2049/62 (teilweise), 2104/4, 2104/6, 2116/4 (Teilfläche Weg), 2162/2, 2170/1, 2170/4, 2170/5, 2170/9, 2170/10, 2170/11, 2170/12, 2170/14, 2170/18, 2170/19, 2170/20, 2170/21, 2170/22, 2170/23, 2170/24, 2170/25, 2170/26, 2170/27, 2170/29, 2170/30, 2170/31, 2170/32, 2170/33, 2170/34, 2170/35, 2170/37, 2170/38, 2170/42, 2170/43, 2170/44, 2170/45, 2170/46, 2170/47, 2170/48, 2170/49, 2170/50, 2170/51, 2170/52, 2170/53, 2170/54, 2170/57, 2170/58, 2170/60, 2170/61, 2170/62, 2170/63, 2170/64, 2170/65, 2170/67, 2170/68, 2170/75, 2170/76, 2170/77, 2170/79, 2170/80, 2170/81, 2170/82, 2170/83, 2170/84, 2170/86, 2170/87, 2170/88, 2170/90, 2170/92, 2170/93, 2170/94, 2170/96, 2170/97, 2170/98, 2170/99, 2170/100, 2170/101, 2170/102, 2170/103, 2170/104, 2170/105, 2170/106, 2170/107, 2170/108, 2170/109 und 2270/98 in der Gemarkung Roßbach entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,2 ha.

## **E 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

In dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Wolfstein ist der Geltungsbereich als eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.





Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehem. Verbandsgemeinde Wolfstein (2017)

## E 4. Änderungsinhalte

### E 4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bestehenden Teilbebauungsplänen wird für das Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bebauungsplanfassungen:

- Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teile A und B), genehmigt am 21. Januar 1987;
- Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 zum Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teile A und B), ausgefertigt am 24. November 1992;
- Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teil C und D), ausgefertigt am 11. Oktober 1993;
- Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 zum Änderungsplan V mit Erweiterung zur Neufassung des

Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teil C und D),  
ausgefertigt am 24. Juli 1995;

werden in einen übergeordneten sowie einheitlichen Bebauungsplan zusammengefasst.

Zur Entwicklung eines Baugebietes, das sich in den bebauten räumlichen Zusammenhang des Umfeldes einordnen soll, wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 Abs.2 BauNVO sind demnach allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung es Gebiets dienend Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um im Plangebiet den Charakter des allgemeinen Wohngebietes zu wahren, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauGB allgemein unzulässig. Mit diesen Nutzungen werden immissionsschutzrechtliche Bedenken, ein erhöhter Quell- und Zielverkehr und eine umfangreiche Bewerbung verbunden, die unter Anderem zu einer Störung der Nachtruhe im geplanten Wohngebiet sowie in den angrenzenden Strukturen führen könnten. Zudem können mit diesen Nutzungen ortsuntypische Baukubaturen verbunden sein, die sich am Ortsrand nachteilig auf die Wahrnehmung des Ortsbildes auswirken können. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 2170/97 und 2170/98 werden als Flächen für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Alten-, Pflege- und Wohnheime“ festgesetzt. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein dem Standort angemessenes Maß zu begrenzen. Aus diesem Grund ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Hierfür wurde eine GRZ mit 0,6 vorgeschrieben.



#### **E 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höchstzahl der zulässigen Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich jeweils an den Vorgaben der bestehenden Teilbebauungspläne teilweise orientiert. Die Obergrenzen gelten nur in Baugebieten nach § 2-11 BauNVO, für andere Flächen im Bebauungsplan wie bspw. für Flächen für Gemeinbedarf gelten diese nicht.

#### **E 4.3 Bauweise**

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 2153/99, 2153/100 und 2153/101 sind in den bestehenden Teilbebauungsplänen „Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teile A und B), genehmigt am 21. Januar 1987“ und „Vereinfachte Änderung des Teilbebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 zum Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teile A und B), ausgefertigt am 24. November 1992“ mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Da es sich derzeit noch um unbebaute Grundstücke handelt, wird für ein einheitliches Ortsbild, auch für diese Grundstücke eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **E 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden, dem Erfordernis entsprechend, in der zeichnerischen Darstellung in der Planurkunde angepasst.

Zur Nachverdichtung wird die im Änderungsplan III zur Neufassung mit Erweiterung des Teilbebauungsplanes der Stadt Wolfstein und des Ortteiles Roßbach (Teile A und B), genehmigt am 21. Januar 1987, festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Spielanlage in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Zudem werden die Baumöglichkeiten in dem sehr hängigen Gelände durch das nähere Heranrücken der straßenseitigen Baugrenzen an die Erschließungsstraße verbessert.

Durch punktuelle Arrondierung des Gebietes erfolgt die Optimierung der vorhandenen Erschließungsanlagen durch beidseitige Anbaumöglichkeiten.

#### **E 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die in der Bebauungsplanfassung von 1993 festgesetzten Höchstmaße für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO werden zur Wahrung der städtebaulichen Zielvorstellungen ohne Änderung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich übernommen. Auch die Abstandserfordernisse von Garagen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie (Stauraum von 5,0 m) wurden ohne Änderung gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung (1993) übernommen. Um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs gezielt zu berücksichtigen, wird eine entsprechende Festsetzung zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen je zulässiger Wohneinheit im Bebauungsplan ergänzt.

#### **E 4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ohne Änderungen im Bestand festgesetzt.

#### **E 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorschriften der Teilbebauungspläne (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden entsprechend der heutigen Gesichtspunkte und Entwicklungsziele für die Gestaltung des Stadtbildes und der Erfordernisse der Nutzung regenerativer Energieformen und des Klima- und Wärmeschutzes teilweise angepasst und gelockert. Hierzu gehören u.a. die Zulassung von einseitig geneigten Dächern und Flachdächern sowie veränderte Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Fassadengestaltung etc.

Die Vorgaben zur Begrünung von Vorgärten bzw. zu sogenannten Steingärten dienen zum einen der notwendigen Vielfalt in der Natur und zum anderen soll eine Zunahme von versiegelten und teilversiegelten Flächen im Neubaugebiet, welche u.a. zu vermehrten Aufheizungseffekten führt, minimiert werden. Ziel der Festsetzung ist es, ausschließlich monotone, pflanzenarme „Schottergärten“ zu verhindern. Pflanzenreiche „echte“ Steingärten, die einer Vielzahl von Insekten und anderen Lebewesen einen Lebensraum bieten, hingegen sollen zulässig sein.

#### **E 4.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen, welche bestimmen, dass unversiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen sind. Um die Versiegelung zu begrenzen, werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien getroffen. Für eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Baugebietes werden Vorgaben zur Begrünung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen gesetzt, die eine Anlage als Gärten und Bepflanzung mit Sträuchern und Laubbäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße vorsieht. Mit der Abstufung nach Grundstücksgrößen wird den Eigentümern und Bauwilligen ein möglichst

großer Gestaltungsfreiraum auf dem eigenen Grundstück ermöglicht. Dadurch kann auch für den Verlust der Gehölzstrukturen, welche sich im Laufe der Zeit auf den ungenutzten Bauflächen entwickelt haben, ein landespflegerischer Ausgleich erbracht werden. Neben einem Pflanzgebot für die jeweiligen Bauplätze sind bei der Baufeldfreistellung insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu beachten (d.h. Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr gemäß BNatSchG). Zudem sind die unversiegelten Flächen zur Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung kommt in Form einer Maßnahme zur Verminderung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser zu Gute und trägt zum Wärmeschutz im Baugebiet bei.

## E 5. Flächenangaben zur Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,2 ha. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die zulässigen Nutzungsarten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>161.824 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>125.309 m<sup>2</sup></b>	<b>77,44 %</b>
a) Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4	50.124 m <sup>2</sup>	30,97 %
b) Allgemeines Wohngebiet mit Überschreitung GRZ <sub>max</sub> 0,5	62.655 m <sup>2</sup>	38,72%
<b>3. Verkehrsfläche</b>	<b>24.438 m<sup>2</sup></b>	<b>15,10%</b>
<b>4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>		
a) Parkfläche	<b>3.909 m<sup>2</sup></b>	<b>2,42 %</b>
b) Gehweg		
c) Wirtschaftsweg		
<b>5. Öffentliche Grünfläche</b>	<b>2.873 m<sup>2</sup></b>	<b>1,78 %</b>
<b>6. Flächen für den Gemeindebedarf</b>	<b>5.101 m<sup>2</sup></b>	<b>3,15 %</b>
<b>7. Flutgraben</b>	<b>412 m<sup>2</sup></b>	<b>0,25 %</b>

Die o.g. Flächenermittlung beruht auf den vorliegenden Plangrundlagen und hat einen orientierenden Maßstab zur Bewertung des Planverfahrens. Bei einer abschließenden Flächenermittlung gelten die Flächenangaben der Katastervermessung.

---

## **E 6. Hinweise auf Fachplanungen**

---

### ***Bodengrundgutachten***

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP) aus Rodenbach wurde von der Stadt Wolfstein über die Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein am 23.09.2019 mit der Baugrunduntersuchung beauftragt um die Grundstücke 2153/89, 2153/44, 2170/24 und 2170/25 auf die Bebaubarkeit zu überprüfen. Der Geotechnische behandelt daher die Auswertung der Baugrunduntersuchung und gibt Gründungshinweise für eine eventuelle Bebauung.

Die Ortsbegehung fand im Zeitraum Oktober 2019 bis November 2019 statt.

### **Folgende Vorsichtsmaßnahmen sind zu beachten:**

- Baugruben dürfen zur Sicherheit nur kurzfristig offen gehalten werden
- Bei Verlegung von Versorgungsleitungen und Kanälen sind die Aufgrabungen möglichst kurz zu halten
- Aufschüttungen von Terrassen oder dgl. von über 2,00 m Höhe sind möglichst zu vermeiden
- Innerhalb der Grundstücke sollten keine Hangablagerungen vorgenommen werden
- Gebäude sollten Ringdrainage erhalten, die an den Regenwasserkanal anzuschließen ist
- Niederschlagswasser sollte nicht im Gelände versickert werden
- Bei allen Baumaßnahmen ist in etwa ein Massengleichgewicht anzustreben
- Höhe von Einschnitten und Auffüllungen ist auf etwa 2,00 m zu begrenzen
- Für alle Neubauten wird grundsätzlich die Ausführung einer ausgesteiften Gründung z.B. über eine massive, bewehrte Bodenplatte empfohlen
- Zusätzliche objektbezogene Anforderungen werden damit nicht hinfällig
- Es sollte keine konzentrierte Versickerung anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers erfolgen

## E 7. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls in den Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört, oder ob als Vorstufe, eine Vorprüfung des Einzelfalls für die Planung ausreichend ist. Eine reguläre UVP-Pflicht besteht für das vorliegende Planvorhaben nicht, da ausschließlich der Bestand überplant wird und keine eingreifenden Flächenänderungen erfolgen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt „20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum BauGB vorgegebenen Gliederung.

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblich- keit
<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Es erfolgt die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, wobei die bisher rechtsverbindlichen Teilbebauungspläne ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzen. Durch die Änderung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.</p> <p><b>Größe</b> Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,2 ha.</p> <p><b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ umfassen entsprechend den Katasterdaten die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 1640/2, 1697/2,</p>	nein

		<p>1894/1, 1894/2, 1894/3, 1894/4, 1895/2, 1895/7, 1900, 1900/3, 1900/4, 1900/5, 1900/6, 1900/7, 1900/8, 1900/14, 1900/15, 1900/17, 1900/18, 1900/19, 1900/27, 1900/29, 1900/30, 1900/31, 1900/32, 1900/33, 1900/34, 1900/35, 1900/37, 1900/39, 1900/40, 1900/41, 1900/42, 1900/43, 1900/44, 1900/45, 1900/46, 1900/48, 1900/49, 1900/50, 1900/51, 1900/52, 1900/53, 2120/4, 2120/5, 2120/6, 2120/7, 2143/6 (teilweise), 2144/6, 2144/7, 2144/8, 2144/9, 2144/10, 2153/11, 2153/12, 2153/14, 2153/19, 2153/24, 2153/26, 2153/31, 2153/32, 2153/33, 2153/34, 2153/35, 2153/36, 2153/37, 2153/38, 2153/39, 2153/40, 2153/41, 2153/44, 2153/45, 2153/46, 2153/50, 2153/80, 2153/86, 2153/89, 2153/91, 2153/99, 2153/100, 2153/101, 2153/102, 2153/103, 2153/105 (teilweise), 2178/5, 2178/6, 2178/7, 2178/8, 2178/9, 2178/10, 2178/11, 2178/15, 2178/18, 2178/35, 2178/36 und 2178/37 in der Gemarkung Wolfstein</p> <p>und die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 1640/4, 1647/2, 1648/3, 1903/2, 1903/3, 1903/4, 1904/7, 1904/10, 2049/6, 2049/7, 2049/8, 2049/9, 2049/10, 2049/11, 2049/12, 2049/14, 2049/15, 2049/16, 2049/62 (teilweise), 2104/4, 2104/6, 2116/4 (Teilfläche Weg), 2162/2, 2170/1, 2170/4, 2170/5, 2170/9, 2170/10, 2170/11, 2170/12, 2170/14, 2170/18, 2170/19, 2170/20, 2170/21, 2170/22, 2170/23, 2170/24, 2170/25, 2170/26, 2170/27, 2170/29, 2170/30, 2170/31, 2170/32, 2170/33, 2170/34, 2170/35, 2170/37, 2170/38, 2170/42, 2170/43, 2170/44, 2170/45, 2170/46, 2170/47, 2170/48, 2170/49, 2170/50, 2170/51, 2170/52, 2170/53, 2170/54, 2170/57, 2170/58, 2170/60, 2170/61, 2170/62, 2170/63, 2170/64, 2170/65, 2170/67, 2170/68, 2170/75, 2170/76, 2170/77, 2170/79, 2170/80, 2170/81, 2170/82, 2170/83, 2170/84, 2170/86, 2170/87, 2170/88, 2170/90, 2170/92, 2170/93, 2170/94, 2170/96, 2170/97, 2170/98, 2170/99, 2170/100, 2170/101, 2170/102, 2170/103, 2170/104, 2170/105, 2170/106, 2170/107, 2170/108, 2170/109 und 2270/98 in der Gemarkung Roßbach entsprechend der Darstellung in der Planurkunde. Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,2 ha.</p> <p>Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.</p>	
1.2	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein weist eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus. Der Bebauungsplan kann somit aus den Zielen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.	nein
1.3	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die	Durch die Änderung der Teilbebauungspläne werden die Potenziale der Innenentwicklung	

	<p>Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>gestärkt und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich, wie sie bei einer Ansiedlung von Wohnhäusern auf sonstigen Flächen erforderlich wären, reduziert. Die durch die vorliegende Bebauungsplanung ermöglichte geringfügig intensivere Nutzung des Wohngebietes reduziert den Flächenverbrauch im Außenbereich. Finanzielle wie ökologische Ressourcen an anderen Standorten werden hierdurch geschont. Die Planung folgt somit den Grundsätzen des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.</p>	
<p>1.4</p>	<p>...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p><b>Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>                  Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich sind überwiegend bereits bebaut. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen an, östlich Streuobstwiesen und südlich und westlich bereits bebauten Flächen. Durch die angrenzenden Nutzungen sind somit für den Menschen und die menschliche Gesundheit nachhaltig keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>                  Der geplante räumliche Geltungsbereich befindet sich überwiegend auf bereits bebauten Flächen. Der Großteil der noch nicht bebauten Grundstücke ist gemäß den bestehenden Teilbebauungsplänen bereits als Bauland ausgewiesen. Um die Versiegelung und den Verlust der notwendigen Gehölzrodungen zu minimieren, werden geeignete Festsetzungen zur Reduzierung getroffen. Zudem grenzt östlich und nördlich der Biotopkomplex „Hänge N Immetshausen“ (BK-6411-0041-2009) an den räumlichen Geltungsbereich an. Mit der Bebauungsplanänderung werden jedoch zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Biotopstrukturen erwartet. Dem Plangebiet kommt zusammengefasst somit keine besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie die biologische Vielfalt zu. Jedoch ist der Eingriff auf ein vertretbares Maß durch geeignete Festsetzungen zu minimieren.</p> <p><b>Boden/ Fläche</b>                  Das Schutzgut Boden ist im Planbereich durch die bestehende Versiegelung (Wohnbebauung, Verkehrsflächen etc.) bereits vorbelastet. Aufgrund der Tatsache, dass im Eingriffsraum jedoch unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen werden und der Verlust von (Ober-) Boden generell als unumkehrbarer Eingriff zu bewerten ist, ist der geplante Eingriff soweit wie möglich zu minimieren.</p> <p><b>Wasser</b>                  Mit der Voll- und Teilversiegelung von unbefestigten Flächen zur Umsetzung der mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten</p>	



		<p>Eingriffe sind Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes verbunden. Die Versickerungs- und Verdunstungsrate wird durch die Neuversiegelung gestört. Durch Reduzierung der Versiegelung auf ein vertretbares Maß, bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in einem vertretbaren Rahmen.</p> <p><b>Klima/Luft</b>                  Die zulässige Bebauung im räumlichen Geltungsbereich hat keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umfeld. Auch sind keinerlei negative Auswirkungen auf Luftaustauschprozesse zu erwarten.</p> <p><b>Lärm</b>                  Durch die Änderung der Bebauungspläne sind keine beachtlichen Lärmimmissionen zu erwarten, jedoch kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit partiell auch zu erhöhten Schallpegeln kommen. Die TA Lärm sieht für Wohngebiete im Tageszeitraum Immissionsrichtwerte von 55 dB(A), im Nachtzeitraum Werte von 40 dB(A) vor. Das Allgemeine Wohngebiet ist kumulativ betrachtet nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm unkritisch zu betrachten und erfordert keinerlei Schallschutzmaßnahmen.</p> <p><b>Landschaft/ Ortsbild</b>                  Bezüglich einer visuell-ästhetischen Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität im Planbereich ist festzustellen, dass durch die geplante zusätzliche Bebauung prägende Landschaftselemente wie innerörtliche Grünflächen verloren gehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein vertretbares Maß, Festsetzungen zum Erhalt von Grünflächen sowie Festsetzungen von privaten und öffentlichen Pflanzgeboten bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft in einem vertretbaren Rahmen.</p> <p><b>Wechselwirkungen</b>                  Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.</p>	
1.5	...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan erlangt für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften keine Bedeutung.	nein
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Dauer der Auswirkungen entspricht der Dauer des Bestehens des Baugebietes. Diese können nur aufgehoben werden, wenn das Baugebiet aufgehoben wird, da sich die geplante Bebauung auf die umliegenden Strukturen auswirkt.	nein

2.2	... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Auswirkungen des Bebauungsplans haben keinen grenzüberschreitenden Charakter. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ wirkt als Einheit kumulativ. Somit ist dieser Aspekt vernachlässigbar.	nein
2.3	... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Es sind für das Plangebiet keine neuen Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit absehbar.	nein
2.4	... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Kleinräumig ist im Planbereich mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Immissionsanstieg ist hierbei voraussichtlich gering und kann daher vernachlässigt werden.	nein
2.5	... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Plangebiet besteht keine besondere Sensibilität. Auch bestehen keine Kulturdenkmäler oder archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.	nein
2.6	<b>folgende Gebiete:</b>		
2.6.1	... Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Es liegen weder im Plangebiet noch dessen Umfeld Natura 2000 - Gebiete vor.	nein
2.6.2	... Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Es liegen keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG vor.	nein
2.6.3	... Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Es liegen keine Nationalparke gem. § 24 BNatSchG vor.	nein
2.6.4	... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Es liegen keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des BNatSchG vor.	nein
2.6.5	... gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vor.	nein
2.6.6	... Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushalts-gesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushalts-gesetzes sowie Überschwemmungs-	Es liegen keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes vor.	nein

	gebiete gemäß § 76 des Wasserhaushalts-gesetzes,		
2.6.7	... Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Solche Gebiete liegen nicht im Plangebiet.	nein
2.6.8	... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Die Stadt Wolfstein ist im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz als Grundzentrum ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung widerspricht nicht dem § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes. Die Bebauungsplanänderung ist somit mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes vereinbar.	nein
2.6.9	... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet nicht vorkommend.	nein

## Ergebnis

Die vorgenommenen Untersuchungen im Rahmen der UVP-Vorprüfung lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der im Bebauungsplan vereinbarten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hat. Aus landespflegerischer Sicht bestehen somit **keine nachhaltigen Bedenken** gegen das Vorhaben. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

## **E 8. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

---

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der Neufassung der Teilbebauungspläne „Stadt Wolfstein und OT Roßbach- Teile A- D“ in der Gemarkung Roßbach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesbauordnung Rheinland- Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, in der derzeit gültigen Fassung
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit gültigen Fassung
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit gültigen Fassung
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), in der derzeit gültigen Fassung

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung
- **Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)**: Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise) von 2022
- **Luftverkehrsgesetz** (LuftVG) vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), in der derzeit gültigen Fassung

Wolfstein, den 21.10.2022

Für die Stadt Wolfstein:

  
.....  
Dilly, Stadtbürgermeister

