Ortsgemeinde Enspel

Bebauungsplan 1. Änderung „Vor dem Steinberg“

1. Der Ortsgemeinderat hat am 14.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg“ beschlossen.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 16.04.2019 bis 29.05.20219 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

4. Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 öffentlich ausgelegt.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 06.10.2020bis 13.11.2020 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 04.08.2021 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

7. Ausfertigung
   Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für dessen Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen in verfahrens- und materiell rechtlicher Hinsicht wurden beachtet.

8. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird hiermit angeordnet.

Ortsgemeinde Enspel

Enspel, den 21.12.2021

Dieter Wisser
Ortsbürgermeister

Gemeinde Enspel
(Siegel)
Verbandsgemeinde Wetterburg

VG Westerburg

1. Änderung des Bebauungsplan „Vor dem Steinberg“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 6.01.22

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg
Bauabteilung

Westerburg, den 7.01.2022

Im Auftrag

Pinkel

Ortsgemeinde
Enspel

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan 1. Änderung

"Vor dem Steinberg"

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

April 2021

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges 3
2. Verfahren.....3
3. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft 5
4. Artenschutz.....6
5. Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans 7
6. Fazit.....7

Teil B: Textfestsetzungen

Teil C: Planteil

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enspel hat in der Sitzung vom 14.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ aus dem Jahre 2003 gefasst.

Das Plangebiet umfasst den Bebauungsplan „Vor dem Steinberg“ der Ortsgemeinde Enspel der für das Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet" vorsieht. Durch die vorliegende Planung sollen die bestehenden Festsetzungen im überplanten Bereich teilweise aufgehoben und geändert werden.

Auf bisher unbebauten Grundstücken wird eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 sowie der GFZ auf 0,8 in Teilflächen (WA1) vorgenommen, um hier eine besser Ausnutzung der zum Teil nur kleinen Grundstücksflächen zu erreichen. Für heute bereits bebaute Grundstücke wird die GRZ und GFZ nicht verändert. Die Vorgabe zur Dachform wird vollständig aufgehoben. Hieraus ergibt sich zusätzlich eine Änderung der vorgegebenen Firsthöhe von 9,5 Metern auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 Metern. Die Angaben zur Wandhöhe entfallen. Neben Einzelhäusern soll auch eine Bebauung mit Doppelhäusern ermöglicht werden.

Da die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Baugebiet nicht mehr vorhanden sind, können diese aus der Planung entfallen und die Baugrenzen einzelner Grundstücke damit sinnvoll erweitert werden, sodass eine Bebauung der Grundstücke erleichtert wird. Auch die festgesetzte Fassadenbegrünung entfällt.

Da die Baugrundstücke mit den bisherigen Baugrenzen teilweise nur schlecht zur Wohnbebauung genutzt werden können, erfolgt auch eine Vergrößerung der Baufenster durch Ausdehnung der Baugrenzen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukünftigen und weiteren Nutzung der Grundstücke als Wohnbaufläche.

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Maßstab 1:500.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan "Vor dem Steinberg" wurde am 05.05.2003 durch den Ortsgemeinderat von Enspel als Satzung beschlossen.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Grundzüge der Planung

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind hierfür vor allem die Umstände des jeweiligen Einzelfalls entscheidend (Urteil vom 15.03.2000, BVerwG 4 B 18/00, Beschluss vom 29.01.2009 BVerwG 4 C 16.07).

Nach der Literatur sind die Grundzüge der Planung die in den Darstellungen, beziehungsweise den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und damit zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Bleibt dieser "planerische Grundgedanke" also erhalten, und der Leitplan wird nicht verändert, so kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren angewandt werden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rn. 16 und 17). Die Grundzüge der Planung ergeben sich daher aus dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.03.1990, BVerwG 8 C 76.88).

Der planerische Wille der Ortsgemeinde Enspel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ bestand vor allem darin, neue Baugrundstücke auszuweisen, um die starke Nachfrage zu decken und die Eigenentwicklung der Gemeinde zu stärken. Vor der Aufstellung des Bebauungsplans waren kaum noch Baulücken vorhanden oder wurden für Familienangehörige vorgehalten.

Durch die angestrebten Bebauungsplanänderungen werden zwar die GRZ und GFZ der Bauflächen sowie die Baugrenzen teilweise verändert, ansonsten jedoch lediglich gestalterische Dinge wie die Dachform oder die Fassadenbegrünung verändert. Die Flächen werden weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ genutzt und auch eine zweigeschossige Bebauung bleibt weiterhin möglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird ebenfalls nicht verändert. Durch die geringfügige Anpassung einzelner Baugrenzen kann eine sinnvolle Bebauung der Flächen zudem erleichtert werden.

Daraus ergibt sich, dass die geplante Änderung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist. Der planerische Grundgedanke bleibt unverändert bestehen.

Keine Vorbereitung oder Begründung von unzulässigen Vorhaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist. Entsprechende Schutzgebiete sind im Planbereich und daran angrenzend nicht vorhanden. Die Bauflächen sind heute als Grünland bzw. gärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Gehölze im Randbereich des Plangebiets bleiben erhalten

Fazit

Auch nach Umsetzung der Planänderungen werden die Bauflächen weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und genutzt. Trotz teilweiser Änderung der GRZ und GFZ sowie der Baugrenzen ist weiterhin lediglich eine zweigeschossige Bebauung möglich. Es kommt daher zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung. Es kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 Anwendung finden.

3. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Durch die teilweise Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 ist eine Versiegelung durch Wohnbaufläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4901 ha möglich. Durch die im Bebauungsplan beschriebene Ersatzmaßnahme auf Flurstück 27 in Flur 3 in der Gemarkung Lochum, die eine teilweise Rodung der Fichtenmonokultur mit Umwandlung in eine hochstaudenreiche Sukzessionsfläche vorsieht, kann der Ausgleich vollständig erbracht werden. Hierzu ist die Teilfläche im Osten zu erweitern, so dass der gesamte Fichtenblock im Süden des Flurstückes gerodet wird (siehe Abbildung 1). Dieser weist eine Fläche von ca. 0,8070 ha auf. Mit der Erweiterung und Umsetzung der beschriebenen Maßnahme aus dem Bebauungsplan „Vor dem Steinberg“, kann die Anpassung der Grundflächenzahl im Rahmen der 1. Änderung vollständig kompensiert werden.

Die Zuordnung der Kompensationsflächenanteile zu den Eingriffen wird über die prozentuale Flächenversiegelung des Gesamtprojektes durch die Zuordnungsfestsetzung vorgenommen.

Abbildung 1: *Maßnahmenfläche östlich von Lochum. Die Rodung erfolgt im südlichen Teilbereich des Flurstücks (rot umrandet; Auszug aus dem LANIS Rheinland-Pfalz)*

4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, sind in allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie sind daher auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. BauGB zu beachten.

Das Plangebiet wurde daher auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Dies erfolgte durch Ableitung von potentiellen Artvorkommen auf der Grundlage der Biotopausstattung und der vorhandenen Habitatstrukturen in Verbindung mit 3 Begehungen zur Bestandskartierung der im Plangebiet verbreiteten Tierarten im März und April 2019.
Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Ortsrandlage mit überwiegend siedlungsgeprägten Biotopstrukturen in Form von Rasenflächen, Grünland und einzelnen Gehölzen (Laub- und Nadelholz) aus.

Es konnten folgende Vogelarten nachgewiesen werden:

Amsel Turdus merula), Nahrungsgast
Bachstelze (Motacilla alba), Nahrungsgast
Blaumeise (Parus caeruleus), Brut
Buchfink (Fringilla coelebs), Brut, Nahrungsgast
Elster (Pica pica), Nahrungsgast
Hausrotschwanz (Passer domesticus), Brut
Kohlmeise (Parus major), Nahrungsgast

Aus der Artenliste ist zu erkennen, dass das Plangebiet nur von Siedlungsfolgern und überwiegend als Nahrungshabitat genutzt wird. Die Meisenarten können die Gehölzbestände grundsätzlich als Nistplatz nutzen, aber aufgrund fehlender Höhlenstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass Nistplätze im Plangebiet vorhanden sind.
Der Hausrotschwanz brütet häufig an oder in Gebäuden. Diese bleiben erhalten.

Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Es fehlen geeignete Wiesenflächen für das Vorkommen von Moorbläulingen. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Eidechsen oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus.

Als Quartierstandort für Fledermäuse geeignete Strukturen sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden.

Insgesamt kann daher ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, wenn die Gehölze im Plangebiet außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar gerodet werden.

5. Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Vor dem Steinberg“ der Ortsgemeinde Enspel aus dem Jahr 2003 wird in seinen Textfestsetzungen in folgenden Punkten geändert:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA1 von 0,3 auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben.

2. Die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte maximale Firsthöhe mit maximaler Wandhöhe entfällt. Stattdessen wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 festgesetzt.

3. Die vorgegebene Gestaltung mit Dachform und Fassadenbegrünung entfällt vollständig.

4. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

6. Fazit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden überwiegend unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt eine Vergrößerung der maximal zu versiegelnden Fläche. Diese kann jedoch durch die Erweiterung der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Flächengröße der Maßnahme vergrößert sich auf 0,8070 ha.

Die Erweiterung einzelner Baufenster ist städtebaulich begründet und ermöglicht eine flexiblere Bebauung der Grundstücke.

Ortsgemeinde
Enspel

Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan

1. Änderung
„Vor dem Steinberg“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

April 2021

Diefenthal
Freiraumplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gestzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Textfestsetzungen

Inhaltsverzeichnis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Höhe baulicher Anlagen
1.4 Bauweise
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.2 Dachgestaltung
2.3 Einfriedungen
2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

3 Zuordnungsfestsetzungen

4 Hinweise

4.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
4.2 Versickerung des Oberflächenwassers
4.3 Baugrunduntersuchungen
4.4 Schutz des Mutterbodens
4.5 Denkmalschutz
4.6 Leitungstrassen
4.7 Bodendenkmale
4.8 Artenschutz

5 Pflanzenvorschlagsliste

Textfestsetzungen

Nachfolgend werden die geänderten Testfestsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben. Diese betreffen im Wesentlichen die Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung. Alles sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2, Satz 3 BauNVO) nicht zulassig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Doppelhaus bzw. Einzelhaus begrenzt.

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

Die **Grundflachenzahl** [-GRZ-] wird (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8 als Höchstgrenze

WA2 Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,6 als Höchstgrenze

1.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) darf ein Maß von 9,50 m nicht überschreiten.
Es sind alle Dachformen zulässig.
Für den maßgebenden unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde die Straßenoberkante des endgültigen Straßenoberbaus, in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes definiert. Grenzt das Baugrundstück an mehrere Straßen an, so ist die niedrigere Straßenoberkante als maßgebender Bezugspunkt zu nutzen.
Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Gebäudes.

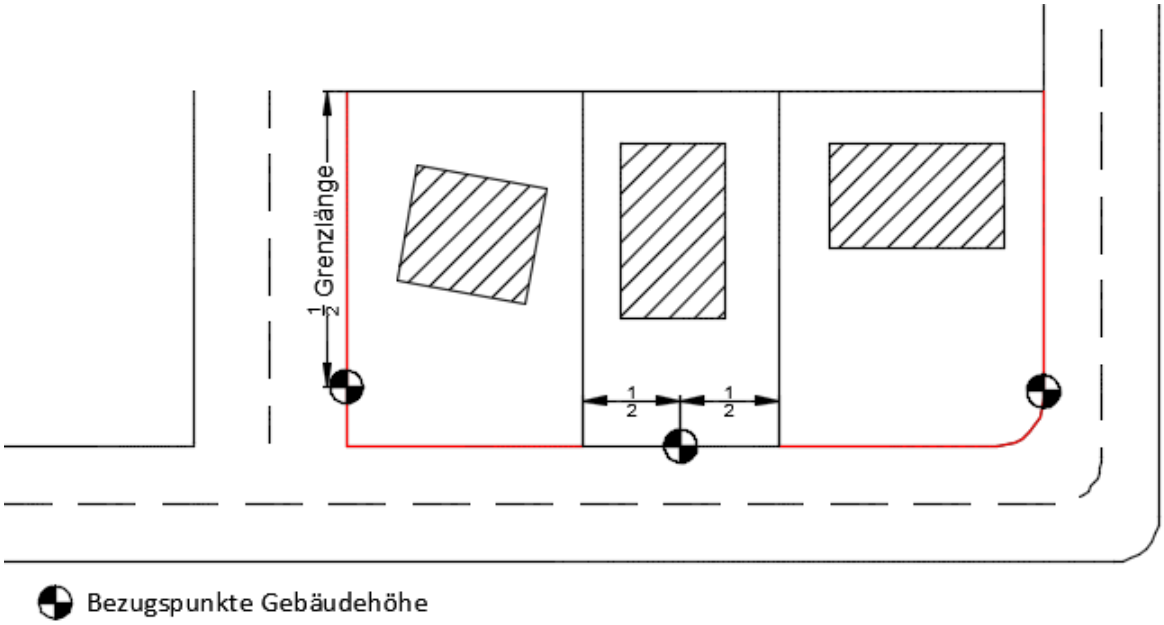

Abbildung 1: Festlegung der Bezugspunkte für die Gebäudehöhe
(eigene Darstellung)

1.4 Bauweise

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
Im Geltungsbereich mit Ausweisung "WA" sind im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen herzustellen.

Zur Schaffung eines privaten Stellplatzes müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

1.6 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzung von Sträuchern / Eingrünung
Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Baugebietsgrenze nach Osten sind öffentliche Grünflächen angrenzend an die vorhandene Bebauung ausgewiesen. Eine weitere Grünfläche quert das Plangebiet zentral. In diesem Bereich sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu ergänzen. Es sind die Arten der Pflanzenvorschlagsliste Pkt. 4 zu verwenden. Je 4 m² Grünfläche ist mindestens 1 Strauch oder je 10 m² mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Die nicht zur Bebauung ausgewiesenen Flächen eines jeden Baugrundstückes sind zu mindestens 50% grünordnerisch zu gestalten. Darauf sind pro angefangene 250 m² Baugrundstücksgröße Gehölze aus der Pflanzenvorschlagsliste (s. Pkt. 4) zu pflanzen:

1. Pflanzung von mindestens drei Sträuchern sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes.

2. alternativ die Pflanzung von zwei Bäumen I.-II. Ordnung oder von zwei Obst bäumen

2. Bauordnugsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:
Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden. Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig. Dachaufbauten sind mit Außnahme technisch notwendiger Einrichtungen (z. B. Kamin) nicht zulässig.

Dacheindeckung
Zur Eindeckung sind nur anthrazit, rote und braune Farbtöne sowie Zwischenfarbtöne zulässig.
Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig.
Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken (max. Höhe 2,00 m) oder Zäunen (max. Höhe von 0,80 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,80 m) zulässig, sofern Sichtfelder in Einmündungsbereichen nicht eingeschränkt sind. Die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind in Form von offenen Zäunen (max. Höhe von 1,80 m) und Hecken (max. Höhe von 2,00 m) bzw. Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) erlaubt. Heckenpflanzungen sind aus den Arten der Pflanzenvorschlagsliste herzustellen. Zur Herstellung der Einfriedung sind bevorzugt Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zu verwenden.

2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3. Zuordnungsfestsetzungen

Zuordnungsfestsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 127 und § 135 a-c BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen außerhalb der Gemarkung Enspel. Als Kompensationsflächen wird folgendes Grundstück festgesetzt:
Gemarkung Lochum: Flur 3 Flst. 27, südliche Teilfläche (Flächengröße: 0,8070 ha)

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Kompensationsflächen werden der Eingriffsursache innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg“ zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.
Die Ausgleichsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes angelegt und dauerhaft erhalten.

Die Zuordnung der Maßnahmenfläche erfolgt auf der Basis der verursachten Eingriffe. Diese werden untergliedert nach:

- Erschließungsstraße
- Allg. Wohngebiet

Es wird eine flächenbezogene Zuordnung vorgenommen, da eine Kostenschätzung derzeit nicht durchgeführt werden kann.

Zuordnung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen:

Eingriffsverursacher	**1 Eingriffsumfang**	**Maßnahme / Beschreibung**	**Anteil an Kompensationsmaßnahme**
Erschließungsstraße	0,1698 ha durch Neuversiegelung	Rodung der Fichten-Monokultur und Entwicklung einer Sukzessionsfläche	0,2077 ha (25,73 % der Maßnahmenfläche)
Allg. Wohngebiet	0,4901 ha durch Neuversiegelung	Rodung der Fichten-Monokultur und Entwicklung einer Sukzessionsfläche	0,5993 ha (74,27 % der Maßnahmenfläche)

4 Hinweise:

4.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

4.2 Versickerung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

4.3 Baugrunduntersuchungen

Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4.4 Schutz des Mutterbodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern. Die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Masnahmen verdichtet werden.
Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als eine Einsaat mit einer Wiesenmischung. Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflachenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschlus der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder aufzubringen.

4.5 Denkmalschutz

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

4.6 Leitungstrassen

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

4.7 Bodendenkmale / Archäologische Verdachtsflächen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeoloqie-koblenz@qdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanziqtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.8 Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Vor Veränderungen an Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen.

5 Pflanzenvorschlagsliste

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Niedrigwachsende Bäume – Heister (Bäume II. Ordnung):

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Roterle	Alnus glutinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume – Hochstämme (Bäume I. Ordnung):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvativa
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur

Obstbäume (gemäß Empfehlung Naturpark Nassau):

APFEL: Adersleber Kalvill / Apfel von Conceless / Boikenapfel / Baumanns Renette / Boskoop / Carpentin Renette / Danziger Kantapfel / Doppelter Bohnapfel / Dietzer Goldrenette/ Finkenwerder Prinzenapfel/ Gascoynes/ Scharlachroter/ Gelber Bellefleur Gelber Edelapfel/ Gelbe Sommerrenette/ Goldparmäne / Goldrenette von Bienheim / Goldrenette von Peasgood/ Gravensteiner/ Graue Herbstrenette/ Groser Rheinischer Bohnapfel/ Harperts Renette/ Haux Apfel/ Jakob Lebel/ Kaiser Wilhelm/ Kleiner Bohnapfel / Landsberger Renette / Minister von Hammerstein / Ontario/ Prinz Albrecht von Preusen/ Purpurroter Cousinot/ Ribston Pepping/ Roter Bellefleur / Roter Berlepsch / Roter Eiserapfel / Rote Rheinische Sternrenette/ Roter Winter-Kronenapfel Schafsnase/Schöner von Boskoop/Signe Tillisch/ Von Zuccaimaglio Renette/ Winterrambour / Winterstettiner

BIRNEN: Alexander Lucas/ Bergamotte/ Betzelsbime/ Gellerts Butterbirne/ Gräfin von Paris/Grosef Katzenkopf/Grune Jagdbime/Gute Graue/ Gute Luise von Avranches / Köstliche von Chamen / Madame Verte / Pastorenbime / Poiteau / Wasserbime