



Gemeinde Schauern

Bebauungsplan

„Alsflur / Striegelangewann“

im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

Stand: 02.12.2020



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

VORABZUG

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Schauren

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig ist.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,8.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.3.1 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- 3.3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 3,0 % der Grundstücksfläche (Summe aller Nebenanlagen in Form von Gebäuden) und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

3.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

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

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

8.1 M1 - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild sind als Maßnahme M1 auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 5,0 m breiten Pflanzstreifen mindestens 70 % der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß *Pflanzliste A in Kapitel D* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

8.1.1 M2 - Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste B in Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgärten sind nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, Lava o.ä. Steinmaterial mit und ohne Bodenvlies sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und der Platz für Müllbehälter sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der straßenseitigen Hausfront und der das Gebäude erschließenden Straßenverkehrsfläche.

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

2.1 Rodungszeitraum

(Zielarten: europäische Vogelarten, Fledermäuse)

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Hierzu ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.

2.2 Abrissarbeiten von Gartenlauben, Schuppen oder sonstiger Kleingebäude

(Zielarten: europäische Vogelarten, Fledermäuse)

§ 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Ein Rückbau der Gebäude darf nur außerhalb der Aktivitätszeiten insbesondere von Fledermäusen, d. h. von November bis Februar, stattfinden.

Ist diese Frist im Winter nicht einzuhalten, ist gemäß § 24 (3) LNatSchG und im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vor der Abrissmaßnahme die bauliche Anlage auf das Vorkommen besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

3 Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4 Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen..

5 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Schauren noch bei der Verbandsgemeinde Herrstein-Rhaunen bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

6 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

7 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herrstein-Rhaunen eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-

Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

8 Hinweise zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die Belange von Natur und Landschaft, hier insbesondere der Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz und dessen Ergänzung im § 24 „Nestschutz“ im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz strikt zu beachten.
- Rodungsarbeiten insbesondere zur Erschließung des Baugebietes sind nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar zulässig.
- Die Inanspruchnahme von unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Flächen für temporäre Nutzungen wie beispielsweise Baurassen oder Lagerplätze ist nicht zulässig.

D. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**1 M1 - Pflanzliste A:****Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung**Bäume

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2 M2 - Pflanzliste B:**Begrünung der Grundstücksflächen im Allg. Wohngebiet**Bäume

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Rosskastanie
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Giftige Pflanzenteile:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	
Buddleja davidii	Sommerflieder	<i>alle, wenig giftig</i>
Cornus sanguinea	Hartriegel	<i>Früchte, Blätter wenig giftig</i>
Corylus avellana	Haselnuss	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	<i>alle</i>
Ligustrum vulgare	Liguster	<i>alle</i>
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	<i>Früchte schwach giftig</i>
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rosa spinosissima	Bibernellrose	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	<i>Rinde, Blätter</i>

AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Schauren
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Dipl.-Ing. Walter Ruppert
Dipl.-Ing. (FH) Antje Funck
M.Sc. Umweltplanung und Recht Valerie Barchet

Kaiserslautern, 02.12.2020

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Schauren, den

.....

(Ortsbürgermeister/in)