



Gemeinde Stipshausen

Bebauungsplan „Grundschule Stipshausen“
nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon : 0631 . 361 58 - 0
Telefax : 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

INHALT

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	2
B Aufstellungsbeschluss.....	2
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB	2
D Grundlagen	3
1 Planungsgrundlagen	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	3
3 Bestandssituation	4
E Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe	4
2 Flächennutzungsplan.....	5
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	6
1 Schalltechnische Untersuchung	6
2 Niederschlagswasserbewirtschaftung	6
3 Altablagerungen / Altlasten	6
4 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	6
5 Sonstiges.....	7
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	7
1 Städtebauliche Zielvorgaben	7
2 Belange der Erschließung.....	7
3 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft.....	8
H Landespflegerische Bewertung.....	8
1 Landespflegerische Situation / Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft... 8	
2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet	11
3 Landespflegerische Beurteilung der Planung / Auswirkungen.....	11
I Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen.....	12
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	15
J Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	15
K Aufstellungsvermerk	15

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Nutzung als Grundschule wurde aufgegeben. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet als „Mischgebiet“ gemäß der umgebenden Nachbarschaft am Rand des Ortskerns auszuweisen, um eine vielfältige dorfgemäße Nutzung zu ermöglichen. Konkret beabsichtigt ein Technologieunternehmen (Forschung / Entwicklung von Lasertechnik) sich anzusiedeln.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Stipshausen daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 30.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Grundschule Stipshausen“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP - Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Vektorformat des Vermessungs- und Katasteramtes Birkenfeld.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung der voraussichtlichen Auswirkungen durch die vorgesehene Planung durch das Büro BBP - Stadtplanung Landschaftsplanung (09/2013). Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhaunen, Bauverwaltung (Zum Idar 21 und 23, 55624 Rhaunen) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Stipshausen ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,50 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Lageplan des Plangebietes

(Quelle: Geobasisinformation der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2013)

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet wird bestimmt vom ehemaligen Grundschulgebäude (2 geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach) am südlichen Plangebietsrand. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Schulstraße (nördliche Seite) her zum ehemaligen Schulhof auf der Nordostseite der Schule. Daran schließt sich nach Westen eine Wiesenfläche, teils bestanden mit Obstbäumen an.

Die Hauptzufahrt erschließt auch zwei private Grundstücke auf der Süd- bzw. Nordseite der Zufahrt. Diese Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Südlich des alten Schulgebäudes verläuft ein Weg der von Südwesten (Wiesenstraße) nach Nordosten (Schulstraße) verläuft. Er liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches. Von der Wiesenstraße her besteht über den Weg eine Zufahrtsmöglichkeit zu Parkplätzen südlich und westlich des alten Schulgebäudes. Nach Nordosten ist der Weg in Richtung Schulstraße als reiner Fußweg ausgebildet.

Südlich des Weges befindet sich außerhalb des Plangebietes die Kindertagesstätte von Stipshausen mit einem rückwärtigen Eingang zur o.a. Wegeverbindung. Östlich, nördlich und westlich des Plangebietes ist eine Mischgebietsnutzung mit im Wesentlichen freistehenden Gebäuden vorzufinden.

3.2 Topografie

Der höchste Geländepunkt befindet sich an der Zufahrt von der Schulstraße her. Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht zum südlichen Plangebietsrand ab.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird Stipshausen als Gemeinde mit der besonderen Funktion „F“ (Gemeinde für den Fremdenverkehr) ausgewiesen.

Im seit 2004 rechtskräftigen regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen sind die betroffenen Flächen im Wesentlichen als „Flächen für den Gemeinbedarf – Schule“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und die entsprechende Fläche als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darzustellen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

Da im Plangebiet „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig sind und ein Investor beabsichtigt, sein Unternehmen (Lasertechnologie) in das alte Schulgebäude zu verlagern, wurden zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und Verkehrslärmeinwirkungen sowie Gewerbelärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft beurteilt.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die relevanten Beurteilungspegel (tags) für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine gewerbliche Nutzung in den Nachtstunden ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Lärmschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich. Das Gutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung – Bauamt- in Rhaunen eingesehen werden.

2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine großflächige Versickerung ist auf Grund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades und mangelnder Aufnahmefähigkeit der Böden nicht möglich,
- zudem besteht aufgrund der innerörtlichen Lage nicht die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen
- es wird jedoch empfohlen, das nicht oder nur gering verschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Bewässerung der Gartenflächen oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser kann der bestehenden Mischkanalisation zugeleitet werden.

3 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Stipshausen, noch bei der Verbandsgemeinde Rhaunen vor.

4 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Direktion Archäologie verwiesen.

5 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Grundschule Stipshausen“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nach Aufgabe der Nutzung als Schule gewährleisten.

Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Allgemeine Attraktivierung des Gebietes (Ortskernrand) sowie dessen Weiterentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung.
- Verbesserung der Standortgunst, u.a. durch Zulässigkeit einer Vielzahl vertraglicher Nutzungen (Mischgebiet).
- Sicherung und teilweise Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zur optimalen Erschließung des Gebietes mit Nachweis des Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken.
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien für den Ortskern.

2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann über die vorhandenen Straßen, insbesondere über die Schulstraße erfolgen.

Die bestehende Wegeverbindung auf der Südseite des Plangebietes zwischen der Wiesen- und Schulstraße bleibt bestehen. Ebenso die Möglichkeit den südlichen Bereich des Plangebietes von der Wiesenstraße her anzufahren. Hier kann südlich des alten Schulgebäudes privater Parkraum geschaffen werden. Eine Mitbenutzung durch die angrenzende Kindertagesstätte ist denkbar.

3 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen können von den zuständigen Versorgungsträgern durch weiteren Ausbau der bereits bestehenden Netze bereitgestellt werden.

Da sich das Plangebiet für eine Versickerung von Niederschlagswassers nicht eignet und auch aufgrund der innerörtlichen Lage (hoher Versiegelungsgrad) auch nicht die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen, sollen die anfallenden Niederschlagswassermengen zusammen mit dem Schmutzwasser gesammelt und gemeinsam in den vorhandenen Mischwasserkanälen abgeleitet über das Kanalsystem der Kläranlage zugeführt werden. Die Nutzung des nicht oder nur gering verschmutzten Niederschlagswassers u.a. zur Bewässerung der Gartenflächen oder als Brauchwasser wird jedoch empfohlen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

1 Landespflegerische Situation / Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Siedlungsflächen der Ortslage von Stipshausen und wurde als Schulgelände einer ehemaligen Grundschule genutzt. Die Planung betrifft - bedingt durch die vorherige Nutzung - einen bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad vorbelasteten Bereich (ca. 60 % versiegelt durch Gebäude, Verkehrsflächen und Schulhof).

Die Grünstrukturen, die entweder in den Randbereichen oder als größere Fläche hinter dem Schulgebäude im Westen (Spielplatz) vorhanden sind, stellen sich überwiegend als Zierrasenflächen mit Einzelbäumen (jüngst auf Kopf gesetzter Ahorn, Linde, Weide, Pappel) oder randlichen Gebüschgruppen aus Ziergehölzen da. Den wohl wertvollsten Bereich stellt im Nordwesten die kleine Obstwiese mit Obstgehölzen (Pflaume, Apfel, Birne, Kirsche) dar.



Luftbildausschnitt: Lage des Plangebietes

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2013



Randliche Gebüschstrukturen im Norden des Geltungsbereichs, die weitgehend erhalten bleiben.



Der auf Kopf gesetzte Ahorn im Vordergrund links und die Fichte auf der Wiese im Hintergrund gehen mit der geplanten Bebauung verloren



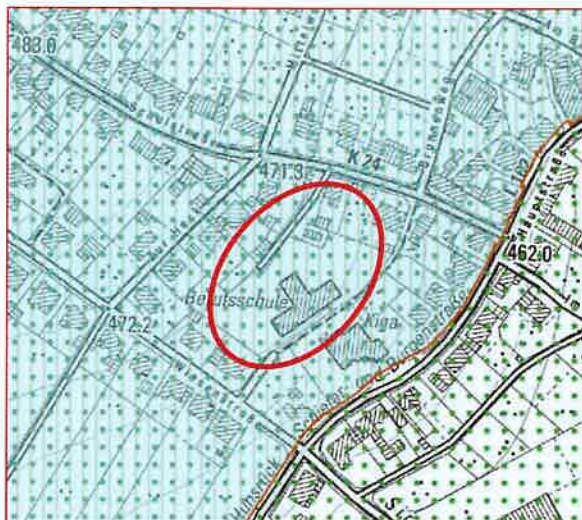
Die Reihe aus drei Linden im Nordwesten des Gebietes bleibt erhalten.



Die Obstwiese mit jungen Obstbäumen (links im Bild) und der dominanten Strauchweide bleibt erhalten.

Auf Grund der vorgefundenen Strukturen und in Hinblick auf den ehemals vorhandenen Nutzungsdruck durch den Schulbetrieb (Intensivpflege, Lärm und „Bespielen“ durch Schulkinder) ist nicht davon auszugehen, dass der hier in Rede stehende Planungsraum von besonderer Bedeutung für den Artenschutz ist. Nichtsdestotrotz sind aber Funktionen als Teillebensraum für bestimmte Tierarten insb. im Bereich der Obstwiese nicht auszuschließen. Ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist aber in Hinblick auf die vorgefundenen Strukturen nicht zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet selber bzw. in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.



Das Plangebiet befindet am äußeren nördlichen Rand des Naturparks Saar-Hunsrück weit außerhalb der Kernzone (vgl. Abbildung links: hellblaue Färbung). Des Weiteren liegt das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ 07-LSG-7134-010 (Darstellung links: grüne Punkte). Durch die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sind keine Auswirkungen auf den Schutzzweck des jeweiligen Schutzgebiets zu erwarten.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß LNatSchG wie Naturschutzgebiet, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder pauschal geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden.

Sowohl im landesweiten Biotopkataster RLP als auch im Biotopverbund des Landes Rheinland-Pfalz¹ sind keine Aussagen für den Untersuchungsbereich getroffen.

¹ LANIS: www.naturschutz.rlp.de, 2013

2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

2.1 Private Grünflächen i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)

2.1.1 M1 - Erhalt der Obstwiese

Die mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist als Obstwiese dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1x/Jahr).

2.1.2 M2 - Erhalt und Erweiterung der Gehölzhecke

Gemäß Planeintrag sind entlang der Grundstücksgrenze die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Erhaltende Pflegeeingriffe sind im mehrjährigen Abstand bei Bedarf zulässig. Die vorhandene Lücke ist mit Neuanpflanzungen zu schließen. Hierzu sind Sträucher (Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, 150 bis 200 cm) wie Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) zu verwenden.

2.1.3 M3 - Erhalt der dreiteiligen Baumreihe

Die in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten.

2.1.4 M4 - Erhalt der Gehölzhecke

Auf der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichneten Gehölzfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Erhaltende Pflegeeingriffe sind im mehrjährigen Abstand bei Bedarf zulässig.

3 Landespflegerische Beurteilung der Planung / Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die wesentlichen Auswirkungen sind:

- Neuversiegelung durch zusätzliche bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze
- Geringfügige Zunahme der thermischen Belastung der mikroklimatischen Situation durch Versiegelung.
- Verlust von wenigen Gehölzen ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- Erhalt der wertvollen Obstwiese, der Lindenbaumreihe und weitgehend der randlichen, eingrünenden Gebüschstrukturen
- Veränderung des Ortsbids durch Verdichtung der Bebauung

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortslage bereits vorbelastet und ist in großen Teilen derzeit bereits mit Schulhof, Wegeflächen und Gebäuden überbaut.

Eine bedeutende Wertigkeit hinsichtlich Arten- und Biotopschutz ist - außer im Bereich der extensiv genutzten Obstwiese, die erhalten bleibt - nicht gegeben. Der Bebauungsplan hat insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung. Schutzgebiete gemäß Natura-2000 sind nicht betroffen. Der Schutzzweck des Naturparks Saar-Hunsrück bzw. der des Landschaftsschutzgebiets „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“ werden nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Danach ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

In der Gesamtbilanz zeigt sich, dass durch die mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen keine Verschlechterung des Naturhaushaltes zu erwarten ist.

I ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Planungsgebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Der Ausschluss von Tankstellen trägt der gegebenen Erschließungssituation Rechnung. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
Die Regelung erfolgt auf Grund der Tatsache, dass Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere zur Sicherung der angestrebten Qualität des geplanten Mischgebiets sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität. Des Weiteren ist eine überwiegende gewerbliche Prägung des geplanten Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht gegeben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem mit MI gekennzeichneten Gebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen) geregelt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgelegt.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführte Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigende Nutzungsbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Aus diesem Grund wird, um ein homogenes Erscheinungsbild der Gebäudehöhen zu gewährleisten, der Spielraum der zulässigen Traufhöhen relativ eng fixiert.

Mit der ergänzenden Festsetzung einer niedrigeren Gebäudehöhe für Gebäude mit reinen Pultdächern soll verhindert werden, dass bei Gebäuden mit reinen Pultdächern auf der der Traufe entgegengesetzten Gebäudeseite allzu hohe senkrechte Wände im aufgehenden Mauerwerk entstehen: Während bei Gebäuden mit geneigten Dächern und gegeneinander versetzten Pultdächern allseitig eine Traufhöhe von max. 6,00 m eingehalten werden muss, kann die „höhere“ Gebäudeseite bei Gebäuden mit reinen Pultdächern bis zu 9,00 m Höhe aufweisen.

1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für den mit MI bezeichneten Bereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Im Plangebiet wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, wobei großzügig dimensionierte, durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer möglichen Parzellierung der Grundstücke sichern.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen bzgl. Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücksrandbereiche durch Parkanlagen zu verhindern. Dementsprechend wird die Errichtung von Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen beschränkt.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen ebenfalls aus gestalterischen Gründen (Freihaltung der Grundstücksrandbereiche) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zusätzlich auf der gesondert ausgewiesenen Stellplatzfläche (ST) errichtet werden.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan nimmt die bestehenden Verkehrs-/Erschließungsflächen in das Festsetzungswerk auf. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche von der Schulstraße her (Nordosten). Diese Fläche erschließt auch zwei private Grundstücke (u.a. Garagen), die außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Von Südwesten her (Wiesenstraße) wird die vorhandene öffentliche Parzelle als Verkehrsfläche festgesetzt. Somit wird die Stellplatzfläche erschlossen und eine zweite, untergeordnete Erschließung des alten Schulgrundstücks gesichert.

Im weiteren Verlauf (Richtung Schulstraße) wird diese öffentliche Wegeparzelle als Fußweg festgesetzt.

1.6 Landespflegerische und grünordnerische Festsetzungen

Es wird auf die vorhergehenden Kapitel H.2 und H.3 verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Stipshausen

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei die Bauleute in ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Hierzu gehören u.a. Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen.

Da sich das Plangebiet am Randbereich des historischen Ortskerns von Stipshausen erstreckt, ist insbesondere bei den das Ortsbild maßgeblich beeinflussenden Dachflächen eine restriktive Handhabung der Gestaltungsanforderungen erforderlich. So sollen durch die getroffenen Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung und in den Bereichen „Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster“ eine gestalterische Homogenität des gesamten Bereiches, einschließlich der angrenzenden Baugebiete erreicht werden. Dies ist auch Ziel einer Dorferneuerungsplanung für Stipshausen.

So wurde die Definition der Dachfarbe deshalb gewählt, da die typische Dachfarbe in Stipshausen (Hunsrück) bereits bei der historischen Bebauung schieferfarben (grau bis schwarz) war und auch Neubauten bzw. Neueindeckungen sich hieran anpassen sollen. Auch die Regelungen zu Zwerchhäusern, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenstern wurden deshalb getroffen, um eine harmonische und homogene Dachlandschaft zu gewährleisten sowie den Anforderungen an ein historisches Ortszentrum und der regionalplanerischen Fremdenverkehrsfunktionszuweisung gerecht zu werden.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll insbesondere vermieden werden, dass der öffentliche Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

Daneben soll durch die getroffenen Festsetzungen über die Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in positiver Weise Einfluss auf deren Gestaltung und bezogen für Fremdwerbeanlagen, auch auf deren Standortwahl genommen werden. Dies ist insbesondere durch die Lage des Plangebiets am Rand des historischen Ortskerns sowie die, durch die Regionalplanung der Gemeinde zugewiesenen Gemeindefunktion „F“ (Gemeinde für den Fremdenverkehr) erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Werbefreiheit jedoch nicht übermäßig eingeschränkt, sondern Werbeanlagen werden lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduziert, um insbesondere die Architektur der Gebäude und deren Gestaltwirkung nicht zu beeinträchtigen.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gebietsflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum (Ortsgemeinde, Verbandsgemeinde) und sollen bis auf die Straßen und Wege an private Hand zur Gebietsentwicklung veräußert werden.

K AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitung:

BBP - Stadtplanung | Landschaftsplanung
Kaiserslautern

Für die Ortsgemeinde Stipshausen:


Frank Marx - Ortsbürgermeister
Stipshausen, den 27.11.13

