BEBAUUNGSPLAN " EBERTSWIESE TEICH, TEIL B " DER OG KÖRBORN

PLANTEIL

BEBAUUNGSPLAN " EBERTSWIESE TEICH, TEIL B " DER OG KÖRBORN

Projekt:
Bebauungsplan "Eberstwiese Teich, Teil B" Ortsgemeinde Körborn

Auftraggeber: OG Körborn, 66871 Körborn
Körborn, 24.09.2003 (Datum und Unterschrift)

Inhalt: **Bebauungsplan - Allgemeines Wohngebiet**

Bearbeitet: HA | Maßstab: 1 : 1000 | Plangröße: (Unterschrift)

PlanTeam Westrich
Stadt- und Landschaftsplanungsbüro
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Herzbruch - Dipl.-Ing. Hartenfels
Hauptstraße 52 - 66909 Nanzdietschweiler
Tel.: 06383/57101 Fax: 06383/993126 Internet: www.nanzdietschweiler/gewerbe.de

PLANZEICHEN

1.0 Planzeichen (§9 BauGB)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§16 u. § 22 BauNVO)

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
II — Anzahl der Vollgeschosse
0.3 — Grundflächenzahl
(0.6) — Geschossflächenzahl
ED — Zulässige Hausformen: Nur Einzelhäuser
28°-50° — Zulässige Dachneigung
FH: 9m — Zulässige Firsthöhe
TH: 5-6,50m — Zulässige Traufhöhe
Zulässige Firstrichtung

1.4 Grundstücksbebauung

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche

1.5 Verkehr

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
L — Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
Ƒ — Zweckbestimmung: Fußgängerweg

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

G — Hauptversorgungsleitung (unterirdisch): G = Gas
W — Hauptabwasserleitung W

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Ö1 — Ortsrandeingrünung
Ö2 — Flächen für Innenbegrünung

Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
P1 — Ortsrandeingrünung
P2 — Innenbegrünung

1.8 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Anzupflanzender Baum (zum Teil im Plan transparent dargestellt)

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

Umgrenzung der Flächen für die Maßnahmen

Ö1, Ö2, P1, P2, — Bezeichnung der Flächen für die Durchführung von Maßnahmen

2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Bestehendes Gebäude
Flurstücksgrenze
995/37 — Flurstücksnummer
15 — Maßangabe in Meter
Parzellengrenze (Vorschlag)

HINWEISE

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

2.0 Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 37 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff. LWG) sowie die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Kusel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder dessen gezielte Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Fächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

4.0 Die Ableitung von Dränagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

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

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

7.0 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1.0 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl.I, S.2141)

2.0 Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl.I, S.466)

3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58)

4.0 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März 1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.August 1997 (BGBl.I, S.2081)

5.0 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8.März 1995 (GVBL.Rheinl. Nr. 4)

6.0 Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG) in der seit 1.Mai 1987 geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeinen Wohngebiet gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB:
Als Ausnahmen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

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

Im Baugebiet sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.
Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
Anzahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)
Auf Grundlage von §16 Abs.2 BauNVO werden maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind:
Firsthöhe: 9m
Traufhöhe bergseitig: 5m
Traufhöhe talseitig: 6.50m
Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes.
Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das natürliche Gelände in der Mitte der Außenwand des Gebäudes.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

1.5 Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung sind im Baugebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung baulicher Anlagen ist gemäß Darstellung im Plantell nur zulässig entweder parallel oder senkrecht zu der dem Grundstück erschließenden Straße.
Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie. Ausnahmen von dem im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind für Anbauten (Nebentraite) des Hauptgebäudes, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) sind nur Einfriedungen, Mülboxen, die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Garagen sind in diesem Bereich unzulässig. Ansonsten sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagentoren ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12,14 BauNVO)

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landesrechtlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.
Stellt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

1.8 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 5 m³ Oberflächenwasser je 100 m² versiegelter Fläche zurückzuhalten oder zu verdunsten.

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

Öffentliche Grünflächen
Ö1, Ö2, Ö3: Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen
P1,P2: Diese Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

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

Fläche Ö 1:
Auf diesen Flächen sind Feldgehölze mit Überhältern dauerhaft aufzubauen über die punktuelle Anpflanzung von Bäumen 2.Ordnung sowie einheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste). Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren.

Fläche Ö 2:
Auf diesen Flächen sind großkronige Laubbäume gemäß Plandarstellung zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Fläche Ö 3:
Landespflegerische Ausgleichsfläche: Auf dieser Fläche sind beidseitig des Gewässers in einem Bereich von jeweils 6m die vorhandenen Nadelgehölze zu entfernen und über eine Naturverjüngung standortgerechte Laubgehölze (Erlen und Eschen) dauerhaft aufzubauen.

Fläche P 1:
Auf diesen Flächen sind Feldgehölze mit Überhältern dauerhaft aufzubauen über die punktuelle Anpflanzung von Bäumen 2.Ordnung sowie einheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste). Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren.

Fläche P 2:
Auf diesen Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

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

Pflanzgröße und Pflanzdichte:
Straßenbäume sind als Hochstämme in 2x verpflanzter Qualität und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume (Überhälter) sind als Heister in einer Pflanzstärke von mindestens 125-150 cm zu verwenden. Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,00 m und einem Stammumfang von mindestens 8-12 cm zu Pflanzen.
Strauscher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm zu pflanzen.
Bei der Anlage mehreiniger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden.
Von den festgesetzten Baumstandorten im Bebauungsplan kann bis zu 2m abgewichen werden.

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

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Gehölze sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

1.13 Kostenerstattung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB)

Die naturschutzrechtlichen und landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen dienen zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geplanten Maßnahmen auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft.
Diese Maßnahmen und die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, sind gem. §9 Abs. 1a BauGB und § 135 a Abs. 2 BauGB den Baugrundstücken zugeordnet.
Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung zwischen öffentlich und privat wie folgt: 28,4 % öffentliche Fläche (Erschließungsmaßnahmen) und 71,6 % private Fläche (überbaubare Grundstücksfläche).
Die Gemeinde Körborn legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachformen und Dachneigungen
Innerhalb der Baugebiete sind nur Gebäude mit beidseitig geneigtem Dach zulässig. Die zulässige Dachneigung darf 28° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen wird keine Dachneigung festgesetzt.

Dacheindeckung
Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbtönen. Daneben sind Solaranlagen auf den Dächern zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten und Einschnitte wie z.B. Gauben oder Dachterrassen sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
In der Addition darf die Gesamtbreite der Aufbauten und Einschnitte nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.
Bei mehreren Einzelgauben je Baukörper im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen.
Dachflächenfenster sind zueinander ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.

Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche, unglasierte Klinker und Natursteine sowie Holzfassaden zulässig. Kunststoffmaterialien sind generell verboten.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der gewerblichen Leistung zulässig.
Blinkende, grell leuchtende oder sonst wie nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen und sonstige feste Einbauten (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Die Verwendung von Maschendrahtzaun entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist als Einfriedung unzulässig.

2.3 Begrünung der Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Private Freiflächen
Pro privates Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme, aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen.
Pflanzenauswahl
Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Listen zu wählen.

Anhang: Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB sowie § 88 Abs. 1 Nr.7 LBauO)

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

a. Für die Vorgarten- und Straßenbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn; Aesculus hippocastanum - Gemeine Roßkastanie; Fraxinus excelsior - Gemeine Esche; Tilia cordata - Winterlinde
Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mBal, 15-18cm, m.B.
Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, daß sie im Straßenbereich im Laufe von 7-10 Jahren auf einen Kronenansatz von mindestens vier Metern aufgeastet werden (Lichtraumprofil). Bei der Bepflanzung einzelner Straßenzüge sollte nur jeweils eine Art zur Verwendung kommen.

b. Für den Aufbau vorwiegend trockener Gehölzbestände und Hecken ist auf folgende Arten zurückzugreifen:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel; Corylus mais - Kornelkirsche; Corylus avellana - Haselnuß; Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster; Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche; Prunus padus - Traubenkirsche; Prunus spinosa - Schlehe; Rhamnus catharctica - Gemeiner Kreuzdorn; Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Sorbus aucuparia - Eberesche; Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen,150-200cm Höhe

c. Für die Anlage von Obstbäumen können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10-12, Stammhöhe von mindestens 1,8 m ist zu gewährleisten) verwendet werden:
Apfel:
Bleiefarbiger Renette (Herbstapfel); Gelber/rot Cäcilienburg; Goldparmäne (Winterapfel); Klarapfel (Sommerapfel); Landsberger Renette; (Winterapfel); Rote Sommerrenette (Herbstäpfelsorte); Roter von Boskoop
Birne:
Gute Graue (Sommerbirne); Gellerts Butterbirne (Herbstbirne); Köstliche von Charneu (Herbstbirne); Pastorenbirne (Winterbirne);
Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten
Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger Riesenkirsche; Schnitters Späte Knorpelkirsche; Bühler Frühzwetschge; Deutsche Hauszwetschge; Mirabelle von Nancy; Bereneuphs "Champion"; Apfelquitte "Konstantinopeler"

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Ortsgemeinde Körborn ist mit 7,04 km² Gemarkungsflächen und ca. 350 Einwohnern eine der kleineren Gemeinden innerhalb des Verbandsgemeindebereichs.

Nachdem das Baulandpotential in der Ortslage und in dem zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet erschöpft ist, besteht für die Ortsgemeinde die Notwendigkeit, im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung neue Baulächen auszuweisen. Auch nach den Angaben aus dem Flächennutzungsplan ist ein Bedarf für die Eigentwicklung der Gemeinde nachgewiesen.
Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Betrachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.

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

Das Plangebiet mit einer Fläche von 1,77 ha schließt an das bestehende Baugebiet „Ebertswiese Teich, Teil A" an. Mit der Planung soll in diesem südwestlichen Bereich der Ortsrandlage eine Weiterentwicklung der begonnenen Bebauung hangabwärts in südöstlicher Richtung betrieben werden.

Es lässt sich grob umgrenzen:
- im Norden und Westen durch vorhandene Bebauung
- im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt.
Parzellenscharf: 640, 642/2, 645/1, 646, 647, 648, 649/3, 649/4, 653/4, 654/5, 654/7
Teilflächen: 644, 662, 670, 705/2

Das geplante Baugebiet ist in dem gerade fortgeschriebenen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan weist darauf hin, das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche Bereiche für grünordnerische Maßnahmen in einer Großenordnung von 0.5 ha vorzusehen sind. Die zukünftige Bebauung ist über vorhandene Straßen/Wege (Burgstraße und Mühlweg) von zwei Seiten zu erschließen. Die zu erwartenden Konflikte mit landespflegerischen Zielen sind gegenüber einer künftigen Wohnnutzung aus Sicht der Flächennutzungsplanung als nachrangig eingestuft worden. Geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen sollten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verfügbar gemacht werden.

3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich in Form von Grünlandbewirtschaftung mit zum Teil Streuobstbeständen sowie ackerbaulich genutzt. Die nordwestlichen Teile des Plangebietes sind weitgehend verbuscht und mit Gehölzen bewachsen. Im östlichen Bereich der Plangebietsfläche befindet sich ein kleiner Schrebergarten. Des weiteren begrenzen Feldwirtschaftswege den südlichen und östlichen Teil des Plangebiet. Die wegbegleitenden Gräben weisen eine feuchtigkeitsdominierte Vegetation auf.
Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine alte Ortsdeponie, die inzwischen vollständig mit Gehölzen bewachsen ist. Sie wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

4. Angestrebte Bebauung

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Das Plangebiet soll in funktionaler, gestalterischer und landespflegerischer Hinsicht in den bestehenden Siedlungskörper und in die Landschaft integriert werden.
Als Art der baulichen Nutzung wird das gesamte Baugebiet als WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Damit will die Ortsgemeinde vor allem dem Wohnbedarf für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nachkommen. Ergänzend zur Wohnnutzung können nicht störende gewerbliche Nutzungen und auch Betriebe des Beherbergungsgewerbe zugelassen werden, um eine verträgliche Nutzungsmischung und die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu fördern.

Die Ortsgemeinde Körborn ist in ihrem Erscheinungsbild ein stark dörflich geprägt Haufendorf. Dieser Charakter soll beibehalten werden. Im ländlichen Raum ist es üblich, dass bei den Hausgrundstücken auch entsprechendes Umland zur Verfügung steht. Um jedoch den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nachzukommen und darüber hinaus den dörflichen Charakter zu erhalten, wurde eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 660 m² angestrebt.

Städtebauliches Ziel ist es, eine möglichst nah an den Straßenraum rückende Bebauungszone und eine rückwärtige nicht überbaubare, private Gartenzone zu erreichen. Die Baufelder erhalten daher eine Tiefe von 15-18m (je nach Topographie, Grundstücksgröße und Himmelsrichtung geringfügig variierend), die zwingend erforderliche Vorgartenzone wird auf 3m beschränkt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung der Ortsgemeinde Körborn werden im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Daneben soll die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise eine Durchgrünung des Gebietes begünstigen.
Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 660 m² ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend um eine sinnvolle Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig einer unnötigen Versiegelung von Flächen entgegenzuwirken.
Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 9m wird sowohl eine flächensparende, kompakte Bauweise ermöglicht als auch eine für den Hangbereich landschaftsräumlich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet.
Aus Gründen des Landschaftsbildes und wegen der Hangsituation wird zur Begrenzung der Bauhöhe zusätzlich die Höhe der Traufe entsprechend der jeweiligen Lage der Bebauung (für jedes Gebäude eine berg- und talseitige Traufhöhe) festgesetzt. Da eine digitale Höhenvermessung gemacht wurde, sind die Angaben auf NN bezogen.

Die Festlegung der Firstrichtung (entweder traufständig oder giebelständig zur Straße) dient der Unterstützung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des neuen Baugebietes und verstärkt den städtebaulichen Bezug zur bestehenden Dorfbebauung.

Aus städtebaulichen Gründe wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude **auf maximal 2 begrenzt.** Dies entspricht auch der im Ort überwiegend üblichen Anzahl und ermöglicht das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Es soll hiermit die städtebauliche Einbindung des geplanten Wohngebietes in die gewachsene Siedlung gewährleistet und der Charakter der Ortsgemeinde erhalten werden. Große Wohnkomplexe mit 3 Wohneinheiten und mehr würden störend wirken, zu große Gebäudevolumen ermöglichen und der gewachsenen Siedlungsstruktur widersprechen.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbgestaltung, Einfriedungen, Art der Bepflanzung) wurde angestrebt, eine gestalterische Entwicklung zu erreichen, die dem bestehenden Ortsbild angemessen ist und dieses in vertrüglicher Weise ergänzt. Die Festsetzungen dienen den Bauherren einen breiten Gestaltungsspektrum, sollen zugleich aber ein abgestimmtes Erscheinungsbild des neuen Siedlungsbereichs gewährleisten.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlusspunkte des vorhandenen Straßennetzes, von Westen an die bestehende Burgstraße und im Norden an den bestehenden Mühlweg. Dadurch werden kurze Wege für die neuen Anlieger zu den verschiedenen Zielrichtungen (Thallichtenberg; Ortsmittelpunkt) schergestellt.
Die zukünftige Planstraße (Erschließungsrichtung Nord-Südwest) wird auf eine Gesamtbreite von 6.0 - 6.5 m ausgebaut. Diese Breite ist ausreichend um die zukünftigen Nutzungen (reiner Anliederverkehr) mit einem sparsamen ökonomischen Rahmen (Erdarbeiten- und Flächenbedarf) sicherzustellen. Die Gestaltung des Straßenraumprofils inklusive der Materialwahl soll der späteren Detailplanung vorbehalten bleiben.
Am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes werden zwei Verknüpfungspunkt zu den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen hergestellt.
Ein Fußweg im Bereich eines vorhandenen, nördlich gelegenen Treppenweges soll die Verknüpfung zwischen dem neuen und dem bestehenden westlich gelegenen Baugebiet auf kurzem Wege sicherstellen und für eine hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers für Fußgänger sorgen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie Löschwasser wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.
Die Lage der Versorgungsleitungen und die Standorte für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher im Bereich der Verkehrsanlagen sind bei der Erschließungsplanung aufeinander abzustimmen. Kann ein Mindestabstand von 2 Metern nicht eingehalten werden, sollten Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorgesehen werden.

Energie
Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen, durch Ankopplung an das vorhandene Ortsnetz, mit elektrischer Energie versorgt. Entlang des südlichen Randes des Neubaugebietes verläuft eine Gasleitung.

Schmutzwasser
Die Entsorgung der Abwässer erfolgt innerhalb des Gebietes im Mischsystem, wobei die Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird. Von Osten kommend verläuft die Hauptabwasserleitung durch das Neubaugebiet. Sie quer eines der geplanten Baugrundstücke bevor sie von der geplanten Erschließungsstraße aufgenommen wird und im Bereich des Fußweges zum bestehenden Baugebiet „Ebertswiese Teich, Teil A" weiterverläuft.

Oberflächenwasser
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ist aufgrund der Aussagen eines hydrogeologischen Bodengutachtens eine direkte Versickerung nicht möglich. Deshalb wird im Rahmen eines modifizierten Mischsystems das anfallende Niederschlagswasser für den Bereich der Verkehrsflächen in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

Als Empfehlung aus ökologischer Sicht und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) ist das Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen jedoch auf den Grundstücken zu belassen. Dies wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Zusätzlich ist auch eine Nutzung des unverschmutzten Oberflächenwassers als Brauchwasser sinnvoll.

7. Sonstige Belange

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich eine alte Ortsdeponie der Ortsgemeinde Körborn. Diese ist zwischenzeitlich von Gehölzen vollständig bewachsen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Gefährdungen von dieser Fläche zu erwarten.

8. Grünplanerische Maßnahmen und landespflegerischer Planungsbeitrag

Aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen wurden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in Anlehnung an den landespflegerischen Planungsbeitrag im Gebiet festgesetzt:

8.1 Hanglage
Durch das neue Baugebiet wird eine Hanglage am nordwestlichen Rand der Ortslage bebaut, sodass eine relativ weite Einsehbarkeit der neuen Baukörper ermöglicht wird. Deshalb dürfen nur Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9m errichtet werden.

8.2 Weitere landespflegerische Maßnahmen
Außerhalb des Geltungsbereichs wird im Bereich der freien Landschaft ein bestehender Fichtenbestand im Bereich des Gemeindewaldes Körborns (Flurnummer 2483; Gemarkung Körborn) als Ausgleichsfläche herangezogen (Ö3). Diese Fläche liegt im Gemeindewald der Ortsgemeinde Körborn beiderseits eines Bachlaufes. Der Fichtenbestand soll auf einer Breite von je 9m entlang des Gewässers entfernt und eine Naturverjüngung mit Eschen und Erlen eingeleitet werden (Flächengröße ca. 3600 m²)
Diese Fläche dient als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Bebauung vorgenommenen Eingriffe in Natur und Landschaft (flächenhafte Versiegelungen).
Erlitang der südlichen Randbereiche des Baugebietes sollen auf Randstreifen von bis zu 10m Breite auf öffentlichen Flächen eine Anpflanzung mit Feldgehölzen erfolgen für eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes (Ö1) und als Ersatz für wegfallende G