



BEGRÜNDUNG

INHALT

1	LAGE DES PLANGEBIETES	2
2	TOPOGRAPHIE.....	2
3	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	2
5	VORHANDENE BEBAUUNG UND FLÄCHENNUTZUNG	2
6	STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE ZIELSETZUNG	3
7	IMMISSIONEN UND EMISSIONEN, VERKEHR.....	4
8	VER- UND ENTSORGUNG	4
9	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	5
10	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	6

1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Auf dem Rechgarten" liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg.

Der rund 0,6 ha große Geltungsbereich wird im Norden durch die landwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 2227, 2228, 2231), im Süden durch die Anwesen an der Potzbergstraße (Flst.-Nr. 2242, 2243, 2244, 2247) begrenzt. Teile der östlich liegenden Parzelle Flst.-Nr. 2240 liegen ebenfalls im Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfaßt alle privaten Grundstücke die innerhalb der oben genannten Grenzen liegen.

2 TOPOGRAPHIE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gleichmäßig nach Süd-Osten geneigten Hang. Das Gefälle beträgt ca. 8 - 12°. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Abbruchkante mit einer Höhe ca. 3 - 10 m (ansteigend von West nach Ost).

3 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan "Auf dem Rechgarten" wird mit dem Ziel erstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten. Er soll der bestehenden Nachfrage an Wohnbauland in der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg konfliktfrei, bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenkommen. Die Ausweisung von Einfamilien- und Doppelhäusern für das Familienwohnen orientiert sich an den Wünschen der ortsansässigen Bevölkerung und soll auch wirtschaftlich schlechter gestellten Interessenten die Ansiedelung in Neunkirchen-Potzberg ermöglichen.

Ein wesentlicher Anspruch an das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes liegt in der funktionalen, gestalterischen und landschaftlichen Integration des neuen Baugebietes in den bestehenden Siedlungskörper und in die Landschaft.

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenglan wird diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes dem Entwicklungsgebot des BauGB. Teile des Gebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“.

5 VORHANDENE BEBAUUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ostrand der Gemeinde Neunkirchen-Potzberg. Das Gebiet ist unbebaut und besteht überwiegend aus Grünland. Das Plangebiet wird von einem landwirtschaftlichen Weg durchschnitten, der die westlich angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Parzellen erschließt.

Westlich des Plangebietes liegt das überwiegend bebaute Wohngebiet „Bergwiesen“. Die Gebäude haben ein bis drei Vollgeschosse, stehen trauf- oder giebelständig zur Straße und sind mit roten Ziegeln eingedeckt.

Bei den südlich des Plangebietes unterhalb der Abbruchkante liegenden Anwesen handelt es sich um eine Mischung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden unterschiedlicher Größe. Es dominiert Straßenrandbebauung. Die Gebäude besitzen i.d.R. steil geneigte, symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Auch die Nebengebäude besitzen zumeist ein Satteldach.

6 STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE ZIELSETZUNG

Der Bebauungsplan "Auf dem Rechgarten" schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das neue Baugebiet soll damit der steigenden Nachfrage an Bauland in Neunkirchen-Potzberg gerecht werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl gestalterisch als auch funktional mit der vorhandenen Bebauung, deren Nutzung, Gestaltung und Bauweise vereinbar ist.

Besondere Bedeutung liegt hier in der Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft, da der südöstliche Teil der Bebauung langfristig den endgültigen Ortsrand bilden soll. Um die gewünschte Integration des Siedlungskörpers in die Landschaft zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Eingrünung und Hauptfirstrichtungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die Wohnnutzung überwiegen. Daher wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen für nicht zulässig erklärt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Hierdurch soll zum einen den Gestalt- bzw. Höhenvorgaben der historischen Bebauung, zum anderen der besonderen topographischen Situation Rechnung getragen werden.

Um einen Gebietscharakter zu erzeugen, der überwiegend durch eine Bebauung mit Familienheimen bestimmt ist, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.

Aufgrund der relativ exponierten Lage soll sich das Baugebiet gestalterisch in das Ortsbild einfügen. Dazu werden die wesentlichsten Gestaltungsmerkmale des Ortes, insbesondere zur Dachlandschaft, im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Baugebiet ist für die Neubebauung die offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgesetzt, da eine Verdichtung auf dieser exponierten, oberhalb des Ortes liegenden Hangfläche das Landschaftsbild stärker beeinträchtigen würde.

7 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN, VERKEHR

Von den umgebenden Gebieten sind keine störenden Immissionen zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Anwesen werden nur noch in geringem Umfang genutzt bzw. stehen teilweise leer. Gewerbliche Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße nach Föckelberg sind auch hier keine störenden Immissionen zu erwarten, zumal die topographische Situation und die Straßenrandbebauung abschirmend wirken.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Fahrzeuge, die das Plangebiet queren, wird als sehr gering eingeschätzt, da die wenigen östlich liegenden Flächen überwiegend unbewirtschaftet sind oder von der K 34 erschlossen werden.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet läßt seinerseits keine die Nachbarschaft störenden Nutzungen zu. Der durch das Baugebiet hervorgerufene Verkehr wird über das angrenzende Wohngebiet „Bergwiesen“ auf das bestehende Ortsstraßennetz und das überörtliche Straßennetz abgeleitet. Die geringe Zahl der geplanten Wohngebäude (11) läßt keine wesentliche Zunahme des Gesamtverkehrsaufkommens erwarten.

Das Plangebiet selbst wird durch eine Stichstraße mit Pkw-Wendemöglichkeit erschlossen. Der Straßenquerschnitt von 5,50 m ermöglicht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sowie den Begegnungsverkehr Müllfahrzeug - (parkender) Pkw - Fußgänger.

Eine Wegeverbindung im Osten des Plangebietes soll die Befahrbarkeit für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge offenhalten. So wird auch die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Landschaft und damit die Naherholungsmöglichkeiten verbessert. Eine Durchfahrtssperre soll Pkw-Schleichverkehr verhindern.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Vorgesehen sind sowohl eine Erdverkabelung als auch eine Freileitung. Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Da Bodenuntersuchungen ergeben haben, daß eine Versickerung nicht möglich ist, wird eine Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser angeregt. Möglich ist auch eine Sammlung in Mulden oder Teichen und Verdunstung.

Die Straßen müssen in den Kanal entwässert werden. Eine zentrale Rückhaltung und Ableitung in den Vorfluter ist aufgrund der topografischen Verhältnisse, der Besitzverhältnisse der betroffenen Parzellen und aus Kostengründen nicht zu realisieren.

9 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Da jeder Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, werden im Bebauungsplan zur Minimierung und Ausgleich der Eingriffe eine Vielzahl von stadtoökologischen Festsetzungen getroffen. Diese Belange sind hier von besonderer Bedeutung, da der gesamte Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Königsland“ liegt. Folgende Maßnahmen werden im Plan und Text hierzu getroffen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (ca. 800 m²) mit Pflanzfestsetzungen am östlichen Plangebietsrand. Sie soll als Streuobstwiese entsprechend den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans gestaltet werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum oder hochstämmiger Laubbaum (Artenliste ist vorgegeben) anzupflanzen ist.
- Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen
- Unverschmutztes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken verdunstet oder als Brauchwasser genutzt werden.
- Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.
- Großflächige, nicht durch Wandöffnungen gegliederte Fassaden von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sollen auf mindestens der Hälfte der Fassadenfläche dauerhaft begrünt werden.
- Im Straßenraum sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume anzupflanzen.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Auf der gemeindeeigenen Parzelle 2236, die direkt östlich an das Plangebiet angrenzt, wird die Ortsgemeinde als zusätzliche Ersatzmaßnahme eine Eingrünung des Kompostplatzes mit Feldgehölzen vornehmen.

Mittels der oben genannten Festsetzungen und Maßnahmen wird eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers bezweckt.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen weitgehend kompensiert.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Neunkirchen-Potzberg stellt hierzu auf Grundlage von Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eine Satzung auf, nach der die Kosten für aufgrund privater Eingriffe erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichem und privatem Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

22 % öffentlicher Eingriff (neue Erschließung und Fußweg)

78 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan "Auf dem Rechgarten" angestrebt, die Siedlungsentwicklung in diesem Teil von Neunkirchen-Potzberg städtebaulich und ökologisch vertretbar zu regeln.

10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell wird von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt. Ansonsten gilt der Bebauungsplan als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB) als bodenordnende Maßnahme.