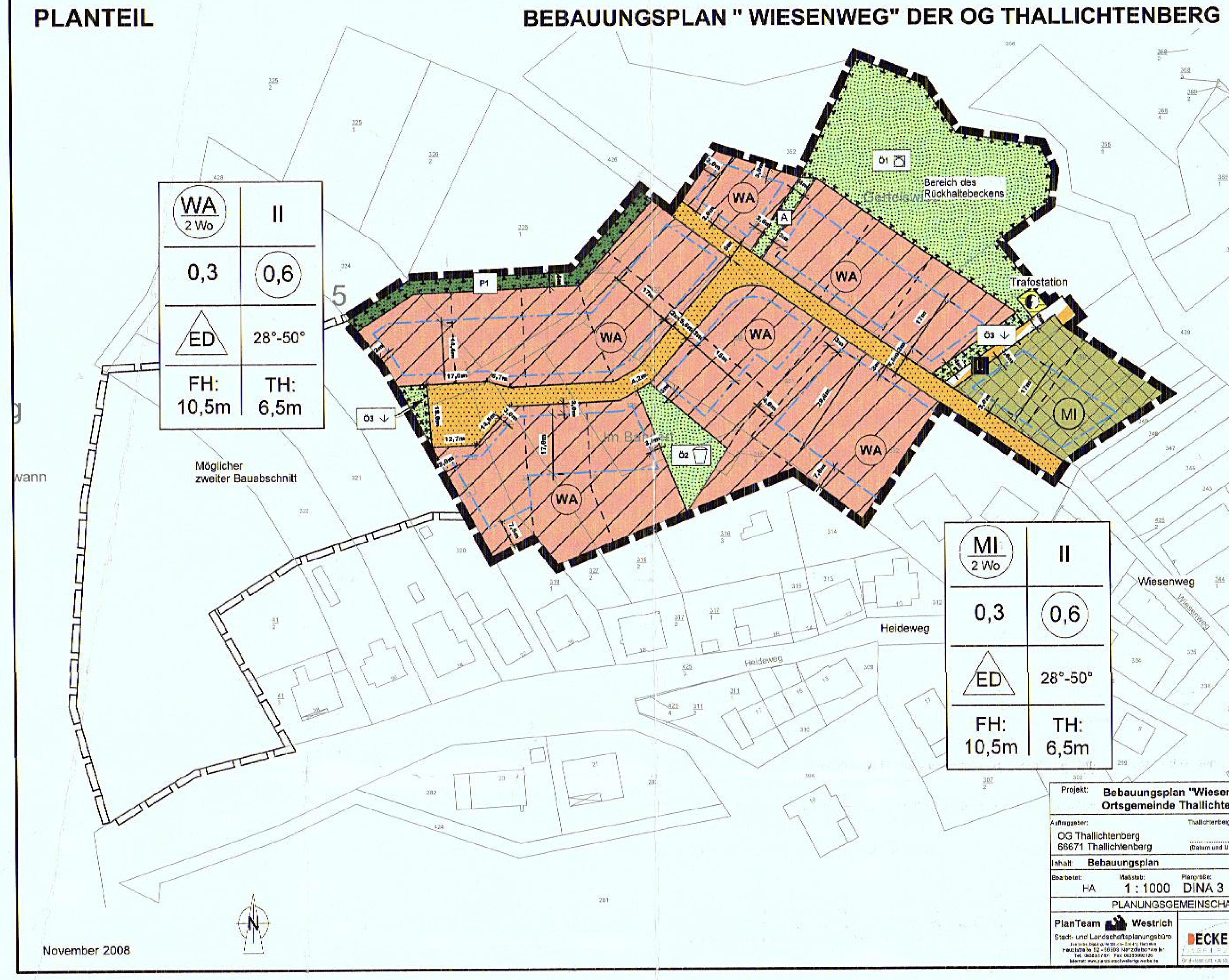
BEBAUUNGSPLAN " WIESENWEG" DER OG THALLICHTENBERG

PLANTEIL



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)
- MI – Mischgebiet (§6 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 Einzel- und Doppelhäuser
- 28°-50° – Zulässige Dachneigung
- FH: 10,5m – Zulässige Firsthöhe
- TH: 6,5m – Zulässige Traufhöhe

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

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB)
- Fläche für Trafostation
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Ö1 – Flächen für Wasserwirtschaft und Naturschutz
- Ö2 – Spielplatz
- Ö3 – Gehölzstreifen
- P1 – Ortsrandgestaltung

1.8 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 Maßnahmen
- Ö1, Ö3, P1 – Bezeichnung der Flächen für die Durchführung von Maßnahmen

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- A – Leitungsrecht A: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Oberflächenentwässerung der Verbandsgemeinde-Werke

2.0 Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- Bestehendes Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 995/37 – Flurstücksnummer
- 15 – Maßangabe in Meter
- Parzellengrenze (Vorschlag)

RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September2004 (BGBl.I S.2414) mit den Änderungen vom 13. Dezember 2006 (BGBL.I S.2878) und 21. Dezember 2006 (BGBL.I S. 3316)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I, S.466)

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

1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl.I, S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl.I, S.1818)

1.5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.November 1998 (GVBL. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.Mai 2005 (GVBl. S.154)

1.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)

HINWEISE

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens sollte dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen 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. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 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). Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

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

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

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

7. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä)

8. 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.
Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB.

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)

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertig gestellten Straße in der Mitte der jeweilig der Straße zugewandten Gebäudefront festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.
Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind:
Traufhöhe straßenseitig: 6,5m
Firsthöhe: 10,5m

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.

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

Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,50 Meter zurückgesetzt sein (Freihalten von Stauraum). 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. Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 und Nr.20 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung: Für die Baugrundstücke gilt: Je Grundstück sind 50 Liter Oberflächenwasser je Quadratmeter angefangener versiegelter Fläche (mittels Zisternen, Teichanlagen o.ä.) zurückzuhalten oder zu verdunsten.

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

Pflanzgröße und Pflanzdichte:
Hausgartenbäume (siehe Artenliste 1) 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 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 60-100 cm zu pflanzen.
Bei der Anlage mehrreihiger Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzuwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten im Bebauungsplan kann bis zu 5m abgewichen werden.

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

Öffentliche Grünflächen:
Ö 1, Ö 2 und Ö 3
Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

Ö 1
Diese öffentliche Grünflächen wird als Fläche für Wasserwirtschaft und Naturschutz festgesetzt.
Ö 2
Diese öffentliche Grünflächen wird als Spielplatzfläche festgesetzt.
Ö 3
Diese öffentliche Grünflächen wird als Gehölzstreifen festgesetzt.
P1
Diese private Grünfläche wird als Gehölzstreifen festgesetzt.

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

Ö 1
Die erforderlichen Mulden, offenen Rinnen und Polderflächen für den Rückhalt von Niederschlagswasser der angeschlossenen Flächen sind in den Randbereichen mit standortgerechten Sträuchern in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Artenliste 3).
Die verbleibenden Flächen sind als extensiv genutzte Wiese (max. 2schürige Mahd pro Jahr; keine Düngung) anzulegen und zu pflegen. Ein ca. 5-10m breiter Uferrandstreifen entlang des Bisterbaches ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Ö 3
Anlage eines Gehölzstreifens mit einheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 2).

P 1
Anlage eines Gehölzstreifens auf den privaten Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern (siehe Artenliste 2).

1.11 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.
Näheres regelt eine noch zu erlassende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBau0)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBau0)

Dachformen und Dachneigungen
Unzulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig. Die zulässige Dachneigung darf 28° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen wird keine Dachneigung und keine Dachform festgesetzt.

Dacheindeckung
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine zulässig. Daneben sind Solaranlagen auf 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.

Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und pastellfarbene Putze und Anstriche sowie unglasierte Klinker, Natursteine und Holzfassaden zulässig. Kunststofffassaden sind generell verboten. Reine Blockbohlenhäuser sind für Hauptgebäude unzulässig.

2.2 Einfriedungen und sonstige feste Einbauten

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 LBau0)

Private Freiflächen
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmige Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen.

Pflanzenauswahl
Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten aus den beigegebenen Listen zu wählen.

2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä).

2.5 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.

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

Für die Baumanpflanzungen im Hausgartenbereich (Artenliste 1):
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Pflanzqualität: Baumschulware, Hochstamm, 3xv., mind. 12-14cm, m.B.

Für den Aufbau von Gehölzbestände ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 2):
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuß
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus cathartica - Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen,150-200cm Höhe

Für den Aufbau der Gehölzbestände im Bereich der Wasserrückhaltung ist auf folgende Arten zurückzugreifen (Artenliste 3):
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: Baumschulware, Sträucher, 2xv., ohne Ballen,150-200cm Höhe

Für die Anlage von Obstbäume können u.a. folgende alte Streuobstsorten (Baumschulware: 2xv., o.B., StU 10-12, Stammhöhe von mindestens 1,6 m ist zu erreichen) verwendet werden (Artenliste 4):

Äpfel
Biesterfelder Renette (Herbstapfel)
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne (Winterapfel)
Klarapfel (Sommerapfel)
Rote Sternrenette (Herbst/Winterapfel)
Roter von Boskoop
Birnen
Gute Graue (Sommerbirne)
Gellerts Butterbirne (Herbstbirne)
Köstliche von Charneu (Herbstbirne)
Pastorenbirne (Winterbirne)
Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitten
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Bühler Frühzwetschge
Deutsche Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Birnenquitte 'Champion'
Apfelquitte 'Konstantinopeler'

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT FÜR DIE AUFSTELLUNG

Der Ortsgemeinderat von Thallichtenberg (Flächengröße 571 ha; 657 Einwohner) hat in seiner Sitzung am 08.Juni 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Wiesenweg" aufzustellen. Zur Zeit werden die Flächen landwirtschaftlich und als Gartenanlagen genutzt.

Die Ortsgemeinde Thallichtenberg hat in der jüngeren Vergangenheit bereits einige Anstrengungen unternommen, zur Deckung des Wohnbedarfs gerade für jüngere Familien; u.a. durch Neubaumaßnahmen mittels der Ausweisung von Wohnbauflächen beizutragen. Nachdem das Baulandpotential in der Ortslage und den vorhandenen Neubaugebieten erschöpft ist, besteht für die Ortsgemeinde die Notwendigkeit, im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung neue Bauflächen auszuweisen.
Auch nach den Angaben aus dem jüngst fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kusel ist ein Bedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde nachgewiesen.

Der Bebauungsplan stellt insofern 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 ca. 1,69 ha befindet sich westlich der Ortslage von Thallichtenberg. Es umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland; z.Tl mit Streuobst) und kleinflächig gärtnerisch bewirtschaftetet Flächen (mit Nutzgarten, Streuobst, Schuppen, Lagerflächen). Im nördlichen Bereich durchläuft ein ausgebauter Feldwirtschaftsweg das zukünftige Baugebiet.
Westlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, südlich und östlich von Wohnbebauung sowie nördlich von der Talaue des Bisterbaches.
Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern wie folgt.
Parzellenscharf: 316/4, 318/1, 327/1, 328, 329, 330/1, 330/2, 331, 427
Teilflächen: 316/3, 324, 326/1, 332, 350/1, 350/2, 351, 352, 426

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Thallichtenberg sieht die Fläche westlich der Ortslage Thallichtenberg als Allgemeines Wohngebiet vor mit einer Gesamtgröße von ca. 3,2 ha. Das geplante Neubaugebiet befindet sich komplett innerhalb des Bereichs der ausgewiesenen Fläche im Flächennutzungsplan. Insbesondere die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, als auch die reale Baulandnachfrage in der Ortgemeinde haben jedoch während des Verfahrens zu einer deutlichen Reduzierung der Gebietsgröße auf ca. 1,7 ha geführt.

Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestand bzw. derzeitige Nutzung des Geländes

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich in Form von Grünlandbewirtschaftung mit zum Teil Streuobstbeständen genutzt. Östlich wird das Plangebiet von einem Gewässer begrenzt. Südlich schließt sich die bestehende Ortslage an das Plangebiet an. Durchquer wird die zukünftige Wohnbaufläche zur Zeit von einem Wirtschaftsweg, welcher von Südenosten nach Nordenwesten verläuft. Die wegbegleitenden Gräben weisen eine feuchtigkeitsdominierte Vegetation auf.

4. Städtebauliches Konzept sowie Planinhalte mit Festsetzungen

Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Planung sind in dem Bebauungsplanentwurf "Wiesenweg" zeichnerisch dargestellt und werden im Folgenden textlich vorgestellt.

4.1 Städtebauliches Konzept
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.

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Schaffung von Wohnbauflächen für insbesondere junge Familien (Allgemeines Wohngebiet; Einfamilien- und Doppelhäuser) im ländlichen Raum in einer offenen Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil (Grundflächenzahl 0,3)
- Angebot von Wohnraum insbesondere für Familien mit mittleren Grundstücksgrößen (durchschnittlich ca. 700 qm)
- Anlage eines Spielplatzes auf einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Neubaugebietes
- Wahl eher schmaler Grundstückszuschnitte (ca. 20m breit und 30m tief), um möglichst viele Anlieger an die Straße zu bekommen
- Anlage einer straßenorientierten Bebauung über den Zuschnitt der Baufenster zwecks Stärkung eines geschlossenen Straßenraumes und kurzen Zufahrten und Wegen zu den Gebäuden und Garagen
- Erschießung des Neubaugebietes über eine Stichstraße mit einem Wendehammer (für Müllfahrzeuge bemessen); vorgesehen ist die Möglichkeit einer Erweiterung des Neubaugebietes in westlich Richtung; zwei landwirtschaftliche Wege und ein Anliegerweg sichern eine hohe Durchlässigkeit des zukünftigen Wohnquartiers mit kurzen Wege- und Verknüpfungsbeziehungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur
- Entwicklung eines Frei- und Grünflächenkonzeptes mit einem eher schmal ausgeprägten öffentlichen Straßenfreiraum vor den Gebäuden und einem breiten, eher privat orientierten Gartenbereich auf dem rückwärtigem Grundstück
- Vorgaben von Höhenfestsetzungen (max. zwei Vollgeschosse; Vorgaben für die Trauf- und Firsthöhe) um einen einheitlichen Gesamteindruck des Neubaugebietes zu gewährleisten und um auf die Hangsituation vor Ort angemessen einzugehen
- Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Dachform und Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Einfriedungen, Art der Bepflanzung) wird angestrebt, eine gestalterische Entwicklung über zentrale Eckdaten zu erreichen, die dem bestehenden Ortsbild angemessen ist und dieses in verträglicher Weise ergänzt.

4.2 Planinhalte mit Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird der überwiegende Teil des Neubaugebietes als WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Damit will die Ortsgemeinde vor allem dem Wohnbedarf für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nachkommen. Ein kleiner Teil der zukünftigen Bauflächen sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden, da diese im Sinne einer Abrundung der bestehenden Bebauung (Dorfgebiet) direkt gegenüberliegen. Ein Grünstreifen soll zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine deutlich sichtbare Grenze und einen Schutzstreifen zu schon vorhandenem Kleingewerbe im Ortskern herstellen.

Die Ortsgemeinde Thallichtenberg ist in ihrem Erscheinungsbild ein stark dörflich geprägtes 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. 700 qm im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung angestrebt.

Die Grundstücksparzellierung folgt grundsätzlich einem Raster von ca. 20m Grundstücksbreite auf ca. 30m Grundstückstiefe (bei einzelnen Abweichungen). Dadurch wird gewährleistet, dass möglichst viele Straßenanlieger sich die Nutzung und die Kosten der Erschließungsanlagen teilen können.

Städtebauliches Ziel ist es, eine nah an den Straßenraum rückende Bebauungszone zur Ausbildung eines von den Gebäuden dominierten Straßenraumes und eine rückwärtige nicht überbaubare und großflächig zusammenhängende private Gartenzone zu erreichen. Gleichzeitig soll die Länge der Zufahrten zu den Gebäudestrukturen minimiert werden, um dem städtebaulichem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden planerisch zu entsprechen. Die Baufelder erhalten daher in der Regel eine Tiefe von 15-17 m, die zwingend erforderliche Vorgartenzone wird auf 3m beschränkt. Im Bereich des Wendehammers muss aufgrund des Grundstückszuschnittes von dieser Vorgabe abgewichen werden. Bei den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße erhalten die Baufelder eine Tiefe von 17m, um die Anlage von südlich orientierten Terrassen vor den Wohngebäuden leichter zu ermöglichen.
Bei einem Baugrundstück ist eine Bautiefe von knapp 30m vorgesehen, um eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Dadurch kann der aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (bestehende Nachbarbebauung; Erschließungsweg zu einer bestehenden Garage) notwendige große Grundstückszuschnitt möglichst optimal baulich genutzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl vorgesehen von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6.
Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 qm ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend um eine sinnvolle Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig einer unnötigen Versiegelung von Flächen entgegenzuwirken.
Mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,5 m, der Vorgabe einer Traufhöhe von max. 6,5 m bezogen auf die Oberkante der Straßenfläche in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und max. 2 Vollgeschossen wird sowohl einer ortsüblichen Bauweise Rechnung getragen, als auch eine flächensparende, einheitlich kompakte Bauweise ermöglicht und eine für den Hangbereich landschaftsräumlich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Aus städtebaulichen Gründen 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.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung der Ortsgemeinde Thallichtenberg werden im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Daneben soll die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern eine Durchgrünung des Gebietes begünstigen.

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

5. Erschließung
Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Anliegerstraße „Wiesenweg". Obwohl diese Straße zum Teil nur über eine Breite von 4 m verfügt, ist sie die einzige Möglichkeit auf kurzem Wege in das neue Wohnquartier zu gelangen. Da lediglich ca. 17 Bauparzellen ausgewiesen werden, scheint trotz der geringen Breite der bestehenden Anliegerstraße, die Abwicklung des Anliegerverkehrs zumutbar. Ein Verknüpfung mit dem Heideweg ist zur Zeit nicht möglich, da die dortigen Grundstücksbesitzer an ihren Gartenparzellen festhalten wollen und aufgrund der topographischen Situation. Erst über einen denkbaren 2.Bauabschnitt (bei ausreichender Nachfrage) wäre eine Anbindung an den Heideweg zu einem späteren Zeitpunkt denkbar.
Die zukünftige Planstraße (Erschließungsrichtung West-Ost) wird auf eine Gesamtbreite von 5.5 m ausgebaut und endet mit einem Wendehammer (Dimensionierung für Müllfahrzeuge). Diese Breite ist ausreichend um die zukünftigen Nutzungen (reiner Anliegerverkehr) mit einem sparsamen ökonomischen Rahmen (Kosten- und Flächenaspekt) sicherzustellen. Die Gestaltung des Straßenraumprofils inklusive der Materialwahl soll der späteren Detailplanung vorbehalten bleiben.
Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Neubaugebietes werden zwei landwirtschaftliche Wege zu den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen hergestellt und darüber eine hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers sichergestellt.

6. Ver- und Entsorgung

Allgemein
Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie sowie Löschwasser wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Nach Fertigstellung der Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Kusel eine Drucklaufmessung durchgeführt.
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.
Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung wird die Errichtung einer Trafostation im ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich (siehe Plandarstellung).

Schmutzwasser
Die Entsorgung der Abwässer erfolgt innerhalb des Gebietes im Trennsystem, wobei die Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Mischwasserkanal im Wiesenweg angeschlossen wird.

Trinkwasser
Die Sicherstellung der Wasserversorgung erfolgt innerhalb des Gebietes durch die Stadtwerke Kusel über den Wasserzweckverband Ohmbachtal. Der Anschluss wird über die vorhandene Trinkwasserleitung im bestehenden Wiesenweg vorgenommen.

Oberflächenwasser
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Wiesenweg angeschlossen wird. Das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser wird im Rahmen eines Trennsystems einem zu errichtenden Erdbaurückhaltebecken abgeleitet mit einem Überlauf in den Bisterbach. Hierfür ist ein Geh- und Leitungsrecht im Bebauungsplan vorgesehen. Die Flächengröße der Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebecken beträgt ca. 2500 qm. Die ursprüngliche Größe ist um ca. 900 qm erhöht worden, aufgrund von Bedenken der SGD Süd Abteilung Wasserwirtschaft, die die anfänglich vorgesehene Flächengröße für zu klein erachtet hat.
Im Bebauungsplan werden hinsichtlich des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswasser Aussagen getroffen, nach denen die Grundstückseigentümer verpflichtet sind das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten.

7. Sonstige Belange

Angrenzend an das geplante Neubaugebiet befindet sich eine Brennerei. Diese landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb ist typisch für ein Dorfgebiet. Die saisonalen, nicht gesundheitsgefährdenden Emissionen treten von September bis April/Mai auf und erscheinen zumutbar für das dort geplante Allgemeine Wohngebiet.

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 westlichen 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 10,5m errichtet werden.

8.2 Weitere landespflegerische Maßnahmen
Aus Vermeidungsgesichtspunkten ist vorhandener Oberboden gesondert abzuschieben und vor Ort wieder einzubauen. Des weiteren kann zum Teil das vorhandene Fahrwegenetze mit genutzt werden über eine geringfügige Verbreiterung des Straßenprofils. Bei der Herstellung von Stellplätze, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässiger Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster). Die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser hat über geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken (z.B. in Zisternen oder Teichanlagen - ca. 5 m³ pro 100 qm versiegelte Fläche) sowie über Rückhaltemaßnahmen im Bereich des Vorfluters (Bisterbach) zu erfolgen.
Unvermeidbare Versiegelungen durch die Neuanlage von Straßen (1700 qm) sowie die vorgesehene Neubebauung (3300 qm) müssen ausgeglichen werden. Da ein Teil der Verkehrsflächen auf einem vorhandenen geteerten Wirtschaftsweg verlaufen (ca. 500 qm) beträgt die komplette Neuversiegelung ca. 4500 qm.

Um die unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

☐Anlage einer Streuobstreihe mit extensiver Grünlandpflege entlang des Kurzenbach auf der Parzelle 105. Die Gemeinde erwirbt hierfür einen 10m breiten Uferrandstreifen in einer Größenordnung von 2100 qm. Im Bereich des Bachlaufes sollen abschnittsweise auf einer Gesamtlänge von ca. 100 lfm die bestehenden Halbschalen entfernt und punktuell die Ufer aufgeweitet werden. Die Obstbäume sind mit einem Pflanzabstand von 10 Meter zu pflanzen. Baumschulware, STU 10-12cm, ohne Ballen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften (max. 2schürige Mahd im Jahr nicht vor dem 16.Juni; keine Düngung; Abtransport des Mahdgutes)

Lage der Ausgleichsfläche

- Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäume oder Obsthochstämme gemäß der Pflanzlisten anzupflanzen und zu erhalten (ca. 17 Bäume). Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu mind. 50 % zu begrünen.
- Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens in Erdbauweise (Ö1) für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser. Anrechenbare landespflegerische Fläche ca. 1500 qm von 2550 qm. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften (max. 2schürige Mahd im Jahr nicht vor dem 16.Juni; keine Düngung; Abtransport des Mahdgutes). Ein 5-10m breiter Uferrandstreifen ist aus der Nutzung zu nehmen.
- Anlage von Gehölzbeständen (Ö3; Pflanzabstand 1x1m; Artenliste 1) in einer Größenordnung von ca. 150 qm.
- Anlage von Gehölzbeständen auf den privaten Grundstücken (P1; Pflanzabstand 1x1m; Artenliste 1) in einer Größenordnung von ca. 400 qm.

8.3 Abwägung Landespflege
Obwohl die Landespflegerische Ausgleichskonzeption bereits im Vorfeld der Planung mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt und im Zuge einer Ortsbegehung eingehend erörtert wurde, hat die Untere Naturschutzbehörde im Hinblick auf das Ausgleichskonzept Bedenken angemeldet. Diese wurde im Rahmen der Behandlung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden eingehend beraten und wie folgt inhaltlich zurückgewiesen:
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus den Vorgaben des F-Planes heraus entwickelt worden. Bewußt werden die Entwicklungs- und Schutzflächen aus Sicht der Landespflege nicht von der Bebauung tangiert. Lediglich die Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers liegen im Bereich der landespflegerischen Entwicklungsflächen der Aue, beeinträchtigen diese jedoch nicht.
- Es ist übliche Praxis naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auch auf privaten Grundstücksflächen festzusetzen. Ein eventuell unterstelltes Vollzugsdefizit bei der Einhaltung und Umsetzung der textlichen Festsetzungen betrifft grundsätzlich auch festgesetzte Maßnahmen auf öffentlichen Flächen.
- Das Erdbecken wird naturnah ausgestaltet. Gleichzeitig werden diese Flächen anschließend extensiv bewirtschaftet, es findet keine Düngung mehr statt, es sind punktuell Anpflanzungsmaßnahmen sowie ein Uferrandstreifen vorgesehen. Insofern erscheint die Anrechnung von 65% der Fläche (1500 von 2400m²) als landespflegerische Ausgleichsfläche als angemessen.
- Als externe Ausgleichsfläche ist die Anlage einer Streuobstreihe mit extensiver Grünlandpflege entlang des Kurzenbach vorgesehen. Die Gemeinde erwirbt hierfür einen 10m breiten Uferrandstreifen in einer Größenordnung von 2100 qm. Im Bereich des Bachlaufes sollen abschnittsweise auf einer Gesamtlänge von ca. 100 lfm die bestehenden Halbschalen entfernt und punktuell die Ufer aufgeweitet werden. Insgesamt wird jedoch auf einer Länge von 210m dem Gewässer ein Uferrandstreifen zur Entwicklung zur Verfügung gestellt. Somit kommt es unter den Gesichtspunkten Arten- und Biotopschutz, Vernetzung, Wasserhaushalt und Landschaftsbild zu einer deutlichen Verbesserung des bestehenden Zustandes. 22 Obstbäume sind entlang des Gewässers zu pflanzen. Der Gehölzverlust im Bereich des Neubaugebietes kann ausreichend kompensiert werden (550 qm Gehölzflächen im Bereich des Neubaugebietes; 17 Hochstämme Pflanzgebot Neubaugebiet; Gehölzanpflanzungen im Bereich des Rückhaltebeckens; 22 Obstbäume entlang des Kurzbaches; natürliche Gehölzsukzession im Bereich des Kurzbaches).
- Über die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen (ca. 4150 m²) mit Gehölzanpflanzungen sowie der Anpflanzung von Obstbäumen, dem Rückbau von ca. 100lfm Fließgewässer (Entfernung der Halbschalen) und Maßnahmen zur Wasserwirtschaft sowie von Auflagen zur Begrünung im Bereich der privaten Baulandflächen kann der vorgesehene Eingriff (Neubauland ca. 1,5 ha; max. Komplettversiegelung von ca. 4500 m²) aus Sicht der Ortsgemeinde minimiert und angemessen ausgeglichen werden.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans (Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standort, Bedarf an Grund und Boden)
Der Ortsgemeinderat von Thallichtenberg (Flächengröße 571 ha; 657 Einwohner) hat in seiner Sitzung am 08.Juni 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Wiesenweg" aufzustellen. Zur Zeit werden die Flächen landwirtschaftlich und als Gartenanlagen genutzt. Planungsziel ist die Errichtung eines Einfamilenhausgebietes (Allgemeines Wohngebiet) westlich der Ortlage von Thallichtenberg auf einer Fläche von ca. 1,69 ha, angrenzend an bestehende Wohnbebauung.
Es umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland; z.Tl mit Streuobst) und kleinflächig gärtnerisch bewirtschaftetet Flächen (mit Nutzgarten, Streuobst, Schuppen, Lagerflächen). Im nördlichen Bereich durchläuft ein ausgebauter Feldwirtschaftsweg das zukünftige Baugebiet.
Westlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, südlich und östlich von Wohnbebauung sowie nördlich von der Talaue des Bisterbaches.
9.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die für das Plangebiet vorliegenden Fachpläne sehen für das Plangebiet die Entwicklung magerer Wiesen und Weiden auf mittleren Standorten vor. Dies gilt sowohl für den Landschaftsplan der VG Kusel, als auch für das Planwerk „Planung Vernetzter Biotopsysteme" des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht in Rheinland-Pfalz. Des weiteren befindet sich das Plangebiet weder in einem Naturschutz- noch Landschaftsschutzgebiet. Auch liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete im Umfeld des Vorhabens. Jedoch ist der Bisterbach oberhalb und im Bereich des Geltungsbereiches gemäß § 28 LNatSchG pauschal geschützt und in der Biotopkartierung als schützenswerter Biotop erfasst. Die aus Sicht des Naturschutzes negativ zu beurteilende bauliche Einengung des Talraumes sollte daher aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, des örtlichen Kleinklimas und des Hochwasserschutzes so gering wie möglich gehalten werden.
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden
9.2.1 Bestandsaufnahme
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nach Nordost exponierte Hanglage, die von Grünlandflächen mit eingestreuten Obstbäumen sowie Kleingartenflächen dominiert wird. Bei der Grünlandnutzung handelt es sich um intensiv genutzte Flächen (Wiesen und Weiden) auf mittleren Standorten. Die Obstbäume (ca. 30 Stück) weisen alle Altersstufen auf. Wir finden Zwetschgen-, Apfel-, Birnen- und Kirschbäume. Die Kleingartenflächen beinhaltet kleinere Schuppenanlagen, Nutzgarten- und Scherrasenflächen sowie Ziergehölze und Obstbäume. Der Bisterbach ist als naturnahes Gewässer erfasst und unterliegt dem Schutzstatus gemäß § 28 Landesnaturschutzgesetz.
9.2.2 Wasser- und Bodenpotential, Klimahaushalt, Arten- und Biotopschutzpotential, Landschaftsbild
Eine Fläche von ca. 4500 qm wird komplett versiegelt. Dies führt zu einem vermehrten Wasserabfluss, einem Verlust von Boden sowie zu einer Beseitigung von gärtnerischer Vegetation und einer Vielzahl von Obstbäumen. Die möglichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die Landschaft mit ihrer biologischen Vielfalt sind ansonsten von geringer Bedeutung.
Die neu entstehenden Gebäudekomplexe werden zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen.
9.2.3 Immissionsschutz
Angrenzend an das geplante Neubaugebiet befindet sich eine Brennerei. Diese landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb ist typisch für ein Dorfgebiet. Die saisonalen, nicht gesundheitsgefährdenden Emissionen treten von September bis April/Mai auf und erscheinen zumutbar für das dort geplante Allgemeine Wohngebiet.
9.2.4 Bodenschutz und Altlasten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).
9.2.5 Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Maßnahme
Bei Nichtdurchführung der Maßnahme ist zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit einem hohen Obstbaumanteil sowie die gärtnerische Nutzung im Bereich der Gartenparzellen unverändert bestehen bleibt. Bei Durchführung der Maßnahme sind die geplanten landespflegerischen Maßnahmen geeignet die Auswirkungen des Neubaugebietes auf den Naturhaushalt zu kompensieren und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten.
9.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Siehe Kapitel 8 - Grünplanerische Maßnahmen.
9.2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Keine.

10. Flächenbilanzierung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst insgesamt eine Fläche von 2 ha mit folgender Unterteilung:
Gesamtfläche: 1,69 ha = 100%
Bauland: 12.000 qm = 71%
Öffentliche Grünflächen/Wasserwirtschaft: 3.200 qm = 19%
Erschließungsstraßen: 1.670 qm = 10%
Versorgungsanlagen: 45 qm = 0 %
Durch die vorgesehenen Baulandflächen entstehen 17 Baugrundstücke in einer mittleren Größe von ca. 700 qm.

11. Realisierung der Maßnahme
Die Gemeinde benötigt weitere Wohnbauflächen und möchte daher alsbald das Baugebiet erschließen. Die erforderliche Bodenordnung soll über ein gesetzliches Umlegungsverfahren geregelt werden. Nachdem die öffentlichen Flächen bereitgestellt worden sind, wird sofort die Erschließung durchgeführt.

12. Bodenordnung und Finanzierung
Die Bodenordnung soll mittels einer gesetzlichen Umlegung erfolgen.
Die Erschließungskosten werden gemäß den gültigen Beitragssatzungen finanziert.

13. Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Zuordnungsfestsetzungen
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: 22 % öffentliche Fläche (Verkehrsfläche) und 78 % private Fläche (überbaubare Grundstücksfläche).
Die Gemeinde Thallichtenberg 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.

14. Auswirkungen der Planung
Durch die Ausweisung des geplanten Wohngebietes soll dem bestehenden örtlichen Nachfragebedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Hierfür müssen ca. 1,7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche aufgegeben werden.
Die landespflegerischen Auswirkungen betreffen insbesondere die umfangreichen Neuversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 4500 qm und die Veränderungen des Landschaftsbildes durch das Neubaugebiet. Deshalb greift der Bebauungsplan die Forderungen von Seiten des landespflegerischen Fachgutachtens auf und sieht eine Begrenzung der Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude, zwei Ausgleichsflächen und eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Baugebietes vor. Der Ortsrand wird aktiv neu gestaltet und zu einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung führen.
Über die zukünftigen Einfamilienhäuser wird neuer Verkehr erzeugt, der über den schmalen Wiesenweg (z.Tl. nur 4m breit) abgewickelt werden muss. Alternativen stehen jedoch trotz eingehender Prüfung nicht zur Verfügung. Aufgrund der geringen Quartiersgröße erscheint dies jedoch bei reinem Anliegerverkehr zumutbar. Auch die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Oberflächenwasser) des Neubaugebietes ist gesichert.
Insgesamt wird durch den Bebauungsplan „Wiesenweg" die Siedlungsentwicklung in diesem Teil von Thallichtenberg städtebaulich und ökologisch vertretbar neu geregelt.

VERFAHREN

1. Der Ortsgemeinderat von Thallichtenberg hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesenweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.07.2006 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.10.2007 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 21.09.2007 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Der Ortsgemeinderat hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 11.03.2008 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt worden.

7. Der Ortsgemeinderat hat am 11.03.2008 die Annahme und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, haben in der Zeit vom 04.07.2008 bis einschließlich 04.08.2008 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden am 26.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 16.06.2008 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

9. Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt ein. Der Ortsgemeinderat hat die während der öffentlichen Auslegung fristgemäß abgegebene Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt am 04.11.2008 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist demjenigen, der diese Stellungnahme abgegeben hat, mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

10. Der Ortsgemeinderat hat am 04.11.2008 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

Thallichtenberg, 19.11.2008 .... - Ortsbürgermeister -

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Thallichtenberg, 03.02.2009 .... - Ortsbürgermeister -

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kusel, 16.02.2009 .... - Bürgermeister -

Projekt: **Bebauungsplan "Wiesenweg"**
Ortsgemeinde Thallichtenberg

Auftraggeber: OG Thallichtenberg, 66671 Thallichtenberg
Thallichtenberg, November 2008 (Datum und Unterschrift)

Inhalt: **Bebauungsplan - Allgemeines Wohngebiet**

Bearbeitet:	Maßstab:	Plangröße:	
HA	1 : 1000	DINA 0	(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.planteamwestrich.de