




NUTZUNGSSCHABLONE

A	WA	 gemäß Schemaschnitt
	GRZ 0.3	GFZ 0.6
	  ED	25 - 48°

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

WA Allgemeines Wohngebiet



Gebäudehöhe

GRZ Grundflächenzahl

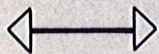
GFZ Geschossflächenzahl

 Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

25-48° Dachneigung



Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung



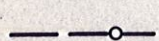
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

x x x x Abgrenzung der Bauabschnitte

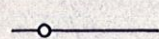
..... Baugrenze



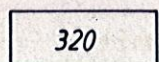
Überbaubare Grundstücksfläche



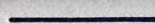
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Bestehende Grundstücksgrenzen





Bestehende Flurstücke mit Flurstücksnummer


 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Verkehrsfläche

WP Wendepunkt

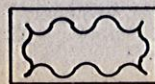
 Treppenweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Höhengichtlinie mit Angabe der Höhe über NN

 Maßangabe in Meter


 Schematischer Querschnitt A-A

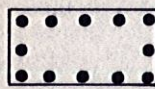
 Fläche für wasserwirtschaftliche Maßnahmen

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

 Zu erhaltender Baum

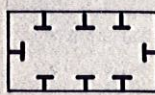
 Zu pflanzender Baum

 Zu erhaltende Hecke

 Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

 Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

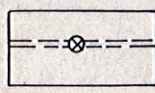
 Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Aufschüttung

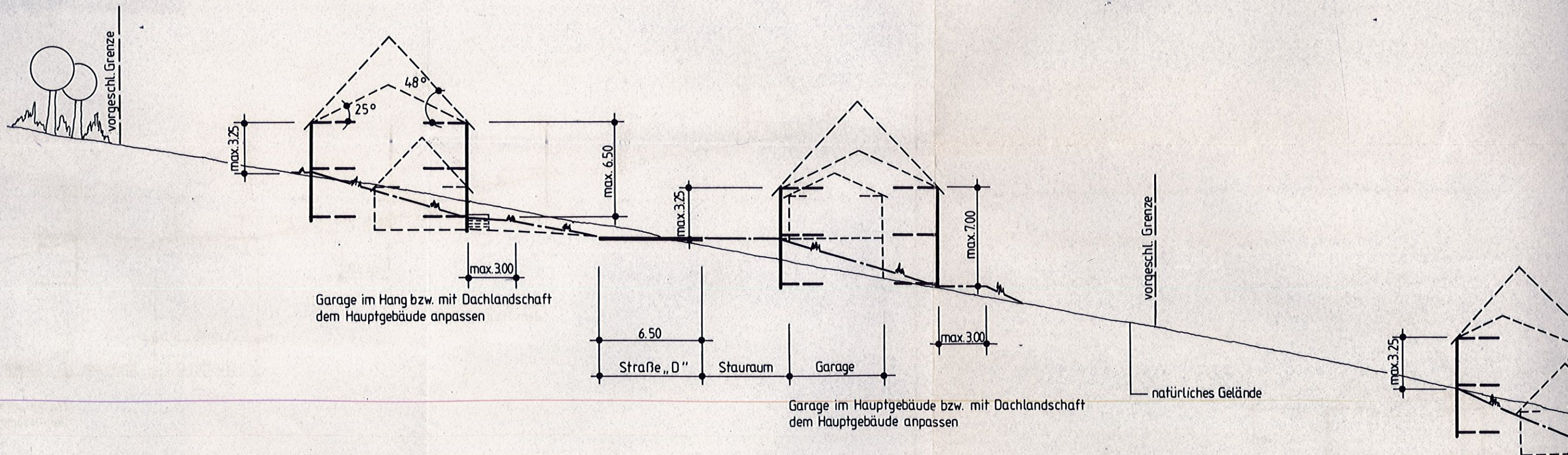
 Bestehende Böschungsfläche

 Geplante Böschungsfläche

 Bestehende Kanalleitung

GEMEINDE IMSBACH

BEBAUUNGSPLAN „HINTER DER OBEREN GASSE“

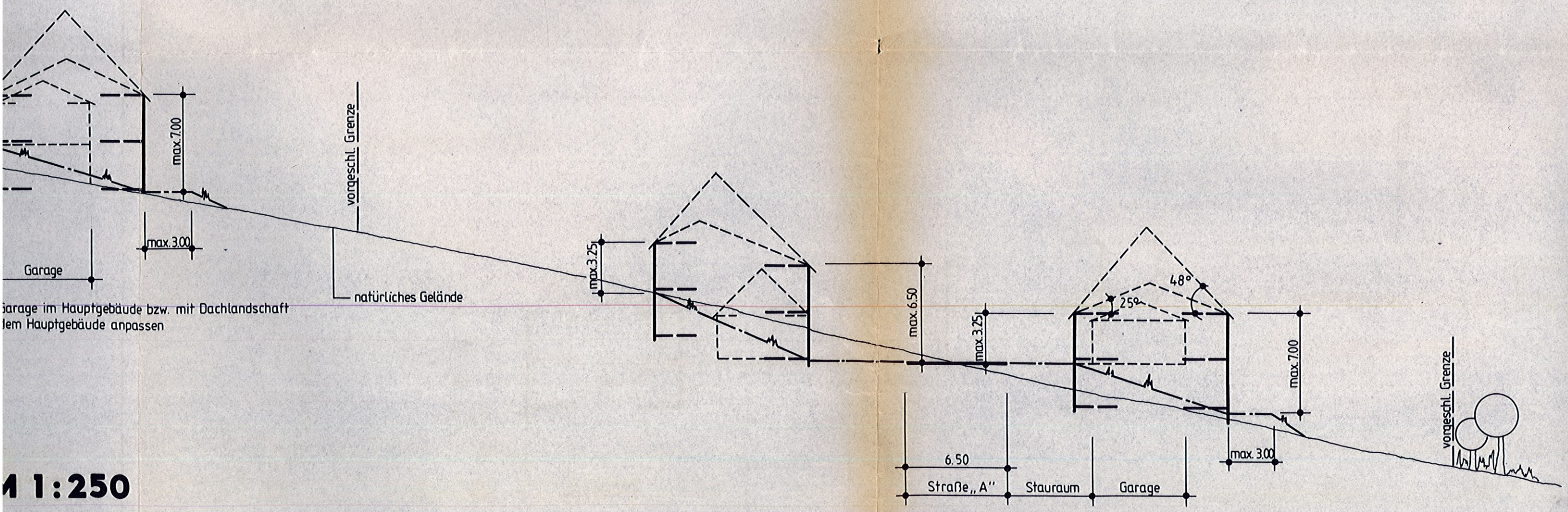


SCHEMATISCHER QUERSCHNITT A - A

M 1:250

R DER OBEREN GASSE"

M 1:1 000



M 1:250

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu dem Bebauungsplan "Hinter der oberen Gasse" in der Ortsgemeinde Imsbach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG SOWIE - FÜR KAPITEL 1.4 - DAS LANDESPFLEGESETZ RHEINLAND-PFALZ IN DER GÜLTIGEN FASSUNG VOM 14.06.1994

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Als Art der baulichen Nutzung wird WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

b) Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Gebäudehöhen:

Bezugspunkt der Traufhöhe ist OK Gelände und der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut (gem. Schemaschnitt)

Grundsätzlich gilt - unabhängig ob Trauf- oder Giebelstellung zur Straße

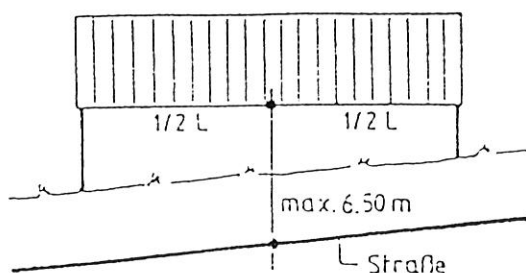
max. Traufhöhe bergseitig: 3,25 m
max. Traufhöhe talseitig: 7,00 m
max. Traufhöhe talseitig zur Straße: 6,50 m

In besonderen topographischen Lagen kann talseitig die Errichtung eines zusätzlichen Sokkels von max. 1,0 m Höhe zugelassen werden, falls auch durch ein geschoßversetztes Bauen die Regeltraufhöhe nicht einzuhalten ist.

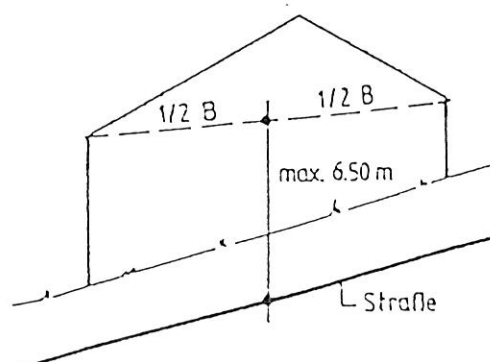
Bergseitig an der Straße kann die max. Traufhöhe über der OK Straße geringfügig überschritten werden, falls die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist.

Zur Berechnung der Traufhöhen über OK Straße, insbesondere bei längsgeneigten Straßen oder versetzten Traufen, gilt folgendes:

Mittlere Traufhöhe über Straße



Mittlere Höhe bei versetzten Traufen



c) Zahl der Wohnungen:

Je Grundstück und Wohngebäude sind max. nur bis zu 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Von der im Plan festgesetzten Hauptfistrichtung darf nur ausnahmsweise und geringfügig abgewichen werden (z. B. bei Winkelbauten).

Genehmigungsfreie Anlagen nach § 61 LBauO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich sind diese Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

Bei bergseitig der Straße liegenden Grundstücken sind die Garagen bevorzugt im Hang zu errichten. Talseitig der Planstraße sind sie nach Möglichkeit im Hauptgebäude zu integrieren. Als Mindestanforderung ist darauf zu achten, daß die Dachlandschaft sowohl der berg- als auch talseitigen Garagen dem Hauptgebäude angepaßt bzw. angegliedert wird.

1.4 Landespflegerische Festsetzungen

- Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind auf dem Baugrundstück einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.
Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.
- Die gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sofern bauarbeitenbedingte Beschädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Sind Rodungen unvermeidbar, sollten sie außerhalb der Vegetationszeit (Oktober - Februar) stattfinden.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Gleiches gilt grundsätzlich auch für Hof-, Terrassenflächen etc. Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser den Gartenflächen zugeführt wird.
- Die Fußwege sind - je nach Frequentierung in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfugigem Pflaster oder Plattenbelag - anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.
- Die Flächen für landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen am Imsbach werden zu Grünland mit extensiver Pflegenutzung entwickelt.
Der gekennzeichnete Seggenbestand ist zu erhalten. Betroffen von dieser Maßnahme sind die Flurstücke 333, 334, 335/1 (in Teilen); die Maßnahme ist dem 1. BA zuzuordnen.

- Die Flächen für landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden mit lockeren Heckenbeständen und Streuobst bepflanzt. Hierbei sind die Flächen im Bereich der Flurstücke 324, 323/4, 323/3 sowie 323 dem 1. BA zuzuordnen. Dem 2. BA werden die Flächen im Bereich des Flurstücks 320 sowie Flurstück 317/3, ca. 2.550 m², dem 3. BA des Flurstücks 317/3, 1.590 m², zugeordnet.

Pflanzenliste

Folgende Arten sind beispielsweise geeignet:

Bäume I. Ordnung (bis 20 m hoch)

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Bäume II. Ordnung (ca. 10 - 15 m hoch)

Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel	Malus-Sorten
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbaum-Hochstämme	Sortenbeispiele*)

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea

*)

- Apfel:

Goldrenette, Geflammtter Kardinal, Apfel aus Croncels (Glasapfel), Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskoop, Schafnase, Winterrambour, Siebenschläfer.

- Birne:

Alexander Lucas, Conference, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne

- Zwetschge und Mirabellen:

Hauszwetschge, Nancymirabelle

- Süßkirsche:

Große schwarze Knorpelkirsche, Große Princesskirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

- weiter geeignet sind:

- Walnuß (nur für spätfrostfreie Hanglagen) (*Juglans regia*)
- Speierling (nur auf geschützten, warmen Standorten) (*Sorbus domestica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris* ssp. *sylvestris*)
- Mostbirnen (*Pyrus communis*)

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der Gebäudeerichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

Stützmauern sind weitgehend zu vermeiden.

- a) Bergseitig der Straßen sind Sockelmauern bis zu 40 cm Höhe über OK Straße zulässig. In besonders schwierigen Geländebedingungen können auch höhere Stützmauern bis max. 80 cm Höhe über OK Straße zugelassen werden.
- b) Seitlich zwischen den Privatgrundstücken sind Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 100 cm über Gelände nicht überschreiten.
- c) Im Bereich von Garagenzufahrten sind bergseitig Flügelmauern zulässig.

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 einzuhalten.

Die Breite der Aufschüttung für den talseitigen Terrassen-Freibereich darf nicht mehr als 3,0 m ab Gebäudeaußenwand betragen. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist abzuböschern.

1.6 Kennzeichnungen/Hinweise

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal unterquert die Landesstraße und mündet talseitig in eine Sickermulde, über welche eine breitflächige Versickerung in die Imsbachtalaue erfolgen kann.

1.7 Nachrichtliche Übernahmen

- a) Die Überbauung von Schutzstreifen bei unterirdischen Versorgungsleitungen ist verboten. In Ausnahmefällen muß Rücksprache genommen werden mit dem Versorgungsträger.
- b) Baugrunduntersuchung
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- c) Die bei der Unterkellerung anfallenden Erdaushubmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet werden.
- d) Oberflächenwässer können als Brauchwasser genutzt werden.

- e) Im Gebiet ist zeitweilig mit Stauwasser zu rechnen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz oder an den Vorfluter angeschlossen werden.
- f) Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachformen: Erlaubt sind nur Sattel- und Walmdächer. Aufgrund topographischer Situationen können versetzte Traufhöhen zugelassen werden. Für freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 30 m² können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.
- Dachneigung: Die Neigung der Dächer kann zwischen 25° und 48° betragen. Topographiebedingt sind unterschiedliche Dachneigungen auf Gebäudevorder- und -rückseite im Rahmen der Gradangaben und unter Beibehaltung der festgesetzten Dachformen zulässig.
- Dachaufbauten: Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/2 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.
- Dacheindeckungen können in rötlichem oder braunem Material erfolgen. Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Dachbegrünungen sind erwünscht.
- Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben untersagt. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Sofern Nebenanlagen als Flachdach ausgeführt werden, ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Geeignet z. B. für eine Kiesdachbegrünung sind folgende Pflanzen:
 - Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
 - Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
 - Wilder Thymian (Thymus serpyllum)

2.2 Einfriedungen

Grundstücke können eingefriedet werden. Sie sollen als Hecken oder begrünte Zäune ausgeführt werden. Straßenseitig darf ihre max. Höhe 80 cm über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände.

Werden Stützmauern notwendig, so gelten die Festsetzungen unter Punkt 1.5.

Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

- Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.
- Falls erforderlich, können im Bereich von Garageneinfahrten Flügelmauern als Stützmauern zugelassen werden.

- Die Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerplätze zu nutzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Durch die Anlage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

2.4 Werbeanlagen

Grell leuchtende, blinkende oder nach Art und Anbringungsort fernwirkende oder gefährdende Werbeanlagen sind untersagt.

Imsbach, den 25.



[Handwritten signature]
- Ortsbürgermeister -

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

Kirchheimbolanden, den 27.10.1998



[Handwritten signature]
Gundlach
(Baudirektor)

13.08.96
Schw/Kh/Mw

geändert: 02.09.97
Mh/Ks

geändert: 13.01.98
Mh/Kh

geändert: 12.05.98
Rh/Gs/Kh

geändert: 27.07.98
Rh/Kh

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan "Hinter der oberen Gasse" in der Ortsgemeinde Imsbach

1. Allgemeines

In der Gemeinde Imsbach besteht seit geraumer Zeit ein Bedarf an Wohnbauflächen. Bereits Ende der 70er Jahre wurde Wohnbaugelände als "Mangelware" bezeichnet und seitdem hat sich auf dem Sektor der Wohnbauflächenneuausweisung kaum etwas getan. Der Bedarf drückt sich auch aus durch die zahlreichen Nachfragen von Bauwilligen bei gleichzeitig geringer Baulückenzahl. Andererseits sind bereits viele potentielle Bauherren in Nachbargemeinden abgewandert, wo Bauplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung standen.

Mit dem Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes kommt die Gemeinde somit ihrer kommunalen Verpflichtung nach, Wohnbaugrundstücke in ausreichender Größe und Zahl bereitzuhalten.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage der Gemeinde Imsbach in der Gewanne "Hinter der oberen Gasse" auf einem nach Süden hin abfallenden Hang des "Katharinen Berges". Es läßt sich grob umgrenzen:

- im Norden durch die "Bergstraße" und in deren Verlängerung der Wegeparzelle 303/4 und der Parzelle 317/2
- im Osten durch die vorhandene Ortslage
- im Westen durch die Parzellen 1325, 1322, 1321
- im Süden durch die Parzelle 1320 sowie die vorhandene Ortslage

Die exakte Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Gesamtgröße des Plangebietes incl. der Flächen für landespflegerische Maßnahmen beträgt 5,97 ha. Die Größe der Ersatz- und Ausgleichsfläche beträgt ca. 1,47 ha.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der ROP Westpfalz von 1989 weist Imsbach die Funktionen Landwirtschaft (L) und Erholung (E) zu, wobei der Fremdenverkehr und die Naherholung ausgebaut werden soll. Im Bereich "Hinter der oberen Gasse" stellt der ROP Siedlungsfläche dar. Dies entspricht auch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der VG Winnweiler.

4. Planungsgrundsätze und Zielsetzungen

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen.

Bezogen auf den Ortsgrundriß stellt der Bereich "Hinter der oberen Gasse" eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgebildes dar.

Aufgrund der Hanglage und Exposition des Geländes und der zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, wurden Festsetzungen getroffen, um eine möglichst schonende und harmonische Integration der Wohnbebauung und Erschließung in die Umgebung zu gewährleisten.

4.1 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Baugebiet WA (= allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Immissionäre Beeinträchtigungen auf das Gebiet selbst sowie auf Nachbargebiete sind somit nicht zu erwarten.

Über die verringerte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) soll einerseits der Grad der Bodenversiegelung gemindert werden, andererseits soll auch eine Bebauung des Hanges mit massig oder wuchtig wirkenden Wohnhäusern verhindert werden. Gleichzeitig stehen auf den Grundstücksflächen somit größere Areale zur Begrünung zur Verfügung. Unter diesem Aspekt sind auch die Festsetzungen bezüglich der Bebauung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Unterbringung von Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen zu sehen. Insbesondere die bergseitig im Hang zu errichtenden Garagen bieten Möglichkeiten zur Dachbegrünung.

Einer harmonischen Einpassung in das Landschaftsbild - insbesondere aufgrund der exponierten Hanglage - dient auch die Festsetzung der Traufhöhen. Optisch wirksam ist hier vor allem die talseitige Traufhöhe, welche nur in besonderen Situationen um einen Sockel überschritten werden darf. Grundsätzlich sollen baukonstruktive Lösungen zur Einhaltung der Regeltraufhöhe angestrebt werden.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung basiert auf den topografischen Gegebenheiten. Durch die Hanglinienorientierung der Gebäudestellungen soll nicht nur die Integration der Baukörper in die Landschaft optimiert, sondern auch der Bauaushub je Grundstück auf ein Minimum beschränkt werden.

Durch die Festsetzung von zwei Wohnungen je Grundstück und Wohngebäude sollen größere Baukörper und Sozialbauten ausgeschlossen werden, um auch eine Ein- und Durchgrünung sicherzustellen. Durch diese Festsetzung wird ebenso der Bauweise der ländlichen Ortsstruktur entsprochen. Nicht zuletzt wird durch diese Festsetzung, wie vorangeführt, eine entsprechende Durchgrünung des Baugebietes durch die verringerte Grundflächenzahl erreicht.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraßen passen sich weitgehend und wo immer möglich der topographischen Situation an. Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes wird es an zwei Punkten dem vorhandenen Erschließungssystem angeschlossen. Ein Anschlußpunkt liegt im Nordosten des Plangebietes an der Bergstraße (Wegeparzelle 303/4). Der zweite Anschluß erfolgt über die Gartenstraße im Süden des Planbereiches. Über diese Anbindung wird der größte Teilbereich des Gebietes erschlossen sowie die Planstraßen "A" bis "D" angebunden. Das innere System der Verkehrserschließung erfolgt in Form von Stichstraßen mit integrierten Wendemöglichkeiten.

Treppenanlagen verbinden den nördlichen Teilbereich des Neubaugebietes auf möglichst kurzem Weg mit dem südlichen sowie der östlich gelegenen Ortsrandzone und sichern somit die fußläufige Erschließung des Bebauungsplangebietes.

4.3 Sonstige planerische Zielsetzungen

4.3.1 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

Als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme gem. §§ 61/62 LWG ist vorgesehen, das Regenwasser über einen separaten Regenwasserkanal entlang der L 387 nach Westen abzuleiten und es unterhalb der Lagerfläche des Dachdeckerbetriebes der Talaue des Imsbaches zuzuführen (vgl. Lageplanskizze). Zur Energieumwandlung wird am Leitungsende ein naturnah gestaltetes Tosbecken angeordnet.

Um in dem leicht hängigen Gelände einen schnellen Abfluß zum Imsbach zu verhindern, werden abflußlose Teiche angeordnet.

Nachdem Untersuchungen einen oberflächennahen Grundwasserstand ergeben haben, ist es notwendig, die Teiche durch Aufschüttung von niedrigen Verwallungen herzustellen und auf Eintiefungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu verzichten.

5. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Bei der Erschließung und Bebauung von Neubaugebieten erfolgen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der landschaftspflegerische Beitrag zum Bebauungsplan bildet die Grundlage, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen. Um dies zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Belange sind darzulegen.

5.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das Baugebiet liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Imsbach auf einem südwestexponierten Hang. Es handelt sich um einen hauptsächlich als Grünland genutzten Bereich mit wenigen Obstgehölzen und -hecken.

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Donnersberg".

Im Bereich der landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleichsflächen liegt der Imsbach, der in diesem Abschnitt im Landschaftsplan Winnweiler als nach § 24 LPflG geschützter Biotop verzeichnet ist. Die feuchte Brachefläche in diesem Bereich weist Arten der ebenfalls nach diesem Paragraphen geschützten Großseggenriede auf. Die Schutzflächen werden nicht durch das geplante Baugebiet beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden folgende Biotoptypen aufgenommen:

- Grünland
- Einzelbäume
- Hecken
- der Imsbach
- eine feuchte Brachefläche

5.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung kommt es zu folgenden Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Versiegelung von biotisch aktivem Boden und Eingriff in das Bodengefüge; damit verbunden ist die Veränderung des Bodenwasserhaushaltes und des Lokalklimas. Die Grundwasserneubildung wird verändert und die Wärmestrahlung erhöht. Auf Basis der Grundflächenzahl (0,3) werden einschließlich der Erschließungsstraßen ca. 0,7 ha neu versiegelt.
- Verlust von Ober- und Unterboden auf den geplanten Bau- und Straßenflächen
- Verlust von Einzelbäumen
- Verlust von Hecken
- Verlust von Grünland
- Gefährdung von feuchtem Grünland/Brache
- Gefährdung einer Trockenmauer
- Erhöhter Oberflächenabfluß durch Flächenversiegelung
- Eingriff in das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes

Durch entsprechende landespflegerische Maßnahmen sind die gesamten Eingriffe in absehbarer Zeit ausgleichbar.

5.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Zur Minimierung der Versiegelung wurde das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, was gegenüber dem nach BauNVO normalerweise Zulässigen eine Reduzierung darstellt. Zudem sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch das Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 (24) BauGB werden die vorhandenen Brachflächen von Maßnahmen ausgeklammert und so ihre ökologische Funktion erhalten.

Durch die Verminderung der Versiegelung von Stellflächen etc. wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt gemindert.

Einfriedungen in Form von dicht gepflanzten Nadelhölzern sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Zudem haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine höherwertige ökologische Funktion.

Die Festsetzungen in bezug auf die Fußwege sollen einer zusätzlichen Flächenversiegelung entgegenwirken.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes und sorgen für eine intensive Durchgrünung des Neubaugebietes. Dadurch verringert sich auch der Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse. Einzelbäume im Straßenraum haben zusätzlich eine optische Leitfunktion.

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch Maßnahmen auf den Ersatz- und Ausgleichsflächen kompensiert werden; vergleichbare Biotopstrukturen sollen wiederhergestellt werden.

Die Maßnahmen schaffen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf bisheriger landwirtschaftlich genutzter Fläche und ermöglichen zugleich eine Reaktivierung der natürlichen Bodenfunktionen.

6. Kosten der Ausbaumaßnahme

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Kosten für Verkehrserschließung	netto	: ca. DM	900.000,--
Kosten für Kanalisation	netto	: ca. DM	660.000,--
Kosten für Wasserversorgung	netto	: ca. DM	185.000,--
Kosten für wasserw. Maßnahmen (ohne Grunderwerb)	netto	: ca. DM	10.000,--
Kosten für Landespflege	netto	: ca. DM	105.000,--

Die geschätzten Kosten beziehen sich lediglich auf Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Kosten für Sanierungsmaßnahmen oder notwendige Arbeiten außerhalb des Planbereiches sind darin nicht enthalten.

7. Realisierung der Maßnahme

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch). Nach der Genehmigung des Bebauungsplanes und der Umlegung soll die Realisierung der Maßnahme abschnittsweise und baldmöglichst in Angriff genommen werden.

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich wird in Abstimmung mit dem StAWA außerhalb des Neubaugebietes durchgeführt.

Imsbach, den.....



[Handwritten Signature]
- Ortsbürgermeister -

13.08.96
Schw/Kh/Mw

geändert: 02.09.97
Rh/Ks

geändert: 12.05.98
Rh/Kh

I. Fertigung

Gestaltungssatzung gemäß Landesbauordnung zum Bebauungsplan "Hinter der Oberen Gasse" der Ortsgemeinde Imsbach

G e s t a l t u n g s s a t z u n g

Der Ortsgemeinderat Imsbach hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153) und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) in der derzeit gültigen Fassung am 14.05.1998 die Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan

"Hinter der Oberen Gasse"

beschlossen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfaßt in der Ortsgemeinde Imsbach folgende Grundstücke Plan-Nrn:

Städtebaulicher Teil:

Bauabschnitt 1/2:

188/29 (Straßenfläche Gartenstraße), 308/2, 309, 310/4, 312, 313, 314*, 317/3* 320*, 323, 323/3, 323/4 und 324 (* = teilweise).

Landespflegerischer Teil:

333/1, 334/1, und 335/3

§ 2


Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen sowie dem landespflegerischen Begleitplan und Begründung.

§ 3

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung nach § 24 Abs.3 GemO rechtsverbindlich.

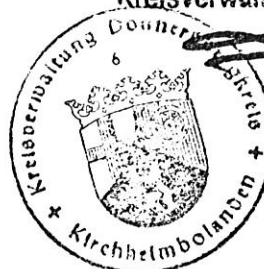
Imsbach, den 25.11.1998




Gerhard Theobald
(Ortsbürgermeister)

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

K'bolanden, den 27.10.1998
Kreisverwaltung Donnersbergkreis
im Auftrag




Gundlach
(Baudirektor)

Satzung

der Ortsgemeinde Imsbach zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Oberen Gasse".

vom 25.11.1998

Der Ortsgemeinderat Imsbach hat aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153) und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) in der derzeit gültigen Fassung am 14. Mai 1998 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Städtebaulicher Teil:

Bauabschnitt 1/2:

188/29 (Straßenfläche Gartenstraße), 308/2, 309, 310/4, 312, 313, 314*, 317/3* 320*, 323, 323/3, 323/4 und 324 (* = teilweise).

Landespflegerischer Teil:

333/1, 334/1, und 335/3

§ 2

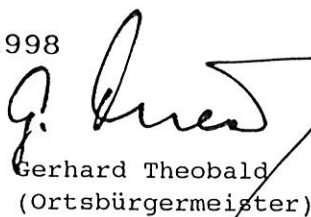
Bestandteil der Satzung ist die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen sowie dem landespflegerischen Begleitplan und Begründung.

§ 3

Der Bebauungsplan "Hinter der Oberen Gasse" wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Imsbach, den 25.11.1998




Gerhard Theobald
(Ortsbürgermeister)

Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

K'bolanden, den 27.10.1998

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
im Auftrag




Gundlach
(Baudirektor)