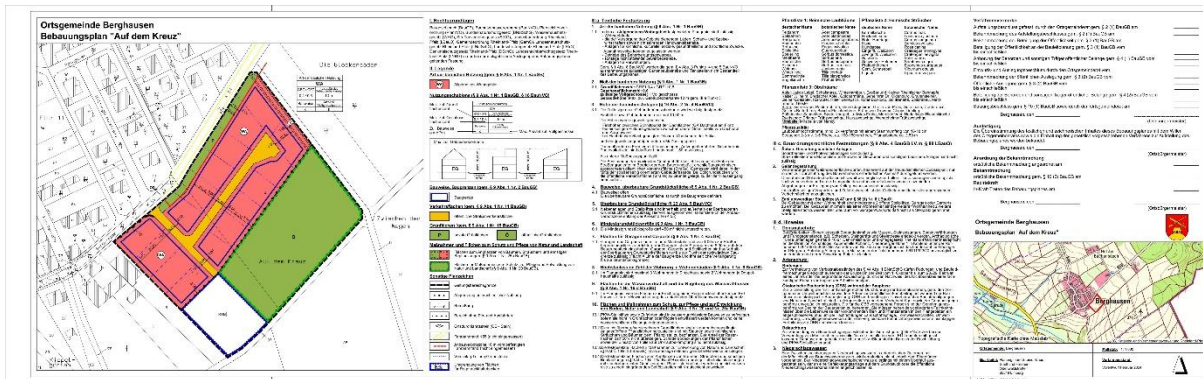




Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan "Auf dem Kreuz" in der Ortsgemeinde Berghausen



Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB -

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel
Tel. 06431-280-980, email: kontakt-kraus@t-online.de

Planstand: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Lage, Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Verfahrensart / Verfahrensverlauf	6
1.4	Regionalplan Mittelrhein-Westerwald	6
1.5	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Hahnstätten)	7
1.5.1	Landschaftsplan	8
1.6	Schutzgebiete und Biotop	8
1.6.1	Natura 2000	8
1.6.2	Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete	8
1.6.3	Naturparke	9
1.6.4	Gesetzlich geschützte Biotop und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG	9
1.6.5	Wasserschutzgebiete	9
2	Standortalternativen	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
3.1.3	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	11
3.1.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
3.1.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)	12
3.1.6	Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	12
3.1.7	Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
3.1.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..	13
3.1.9	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)	13
3.1.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	15
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
3.2.2	Geländegestaltung	15
3.2.3	Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO)	15
3.3	Hinweise	15
3.3.1	Denkmalschutz	15
3.3.2	Artenschutz	16
3.3.3	Niederschlagswasser	16
3.4	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	16
4	Verkehrerschließung	16
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Müllentsorgung	17
5.2	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	17
5.3	Abwasserentsorgung	17
5.4	Stromversorgung	17

6	Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange	17
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	17
6.2	Eingriffsregelung.....	17
6.3	Eingriffswirkungen der Planung.....	17
6.4	Artenschutz.....	17
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	18
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	18
7.2	Wasserschutzgebiete	18
8	Kampfmittel.....	18
9	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau	18
10	Immissionsschutz.....	18
11	Sonstige Infrastruktur.....	19
12	Bodenordnung	19
13	Flächenbilanz.....	19
14	Städtebauliche Vorkalkulation	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Topographische Karte LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus	4
Abb. 2 Geltungsbereich (rot) auf Grundlage des Katasters, Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus	5
Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus	5
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittel-rhein Westerwald 2017, bearbeitet Kraus 2024.....	6
Abb. 5: Ausschnitt des Gesamtlächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen mit Kennzeichnung der Plan-fläche, Quelle: Flächennutzungsplan VG Katzenelenbogen Ortsgemeinde Berghausen 2004, bearbeitet Kraus 2024.....	7
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen 2004 mit Verortung des Plangebietes, bearbeitet Kraus 2024 ..	8
Abb. 7: Baulücken Berghausen, Quelle: Raum+Monitor, Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz, 2023	9
Abb. 8: Potentialflächen der Ortsgemeinde Berghausen mit dargestelltem Geltungsbereich des B-Planes (rot), Quelle Raum+Monitor, Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz, bearbeitet Kraus 2024	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf	6
Tabelle 2: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2024.....	14
Tabelle 3: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2024	14
Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus (2024), Grau dargestellte Zahlen gehen nicht in die Flächensummierung ein, da sie Bestandteil einer anderen Flächennutzung sind	19

Teil 2: Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

1 Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Berghausen hat in ihrer Ortsgemeinderatssitzung am 05.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Kreuz" im Regelverfahren beschlossen. In ihrer Sitzung am 23.01.2024 wurde der Beschluss zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Ausweisung eines Neubaugebietes wird erforderlich, um den Bedarf der Ortsgemeinde Berghausen an benötigtem Wohnbauland zu decken. Abgesehen von wenigen innerörtlichen Baulücken, die zur Bebauung der Allgemeinheit nicht zur Verfügung stehen, kann die Ortsgemeinde aktuell keine Flächen zur Verfügung stellen. Die Ortsgemeinde sieht sich angesichts ihrer konstanten Einwohnerentwicklung und der voll ausgelasteten Wohnraumstruktur in der Pflicht, Baugrundstücke für Eigenheime den anfragenden Bürgern zur Verfügung stellen zu können. Ohne eine Ausweisung eines Neubaugebietes kann die Ortsgemeinde bauwilligen (jüngeren) Bürgern und Familien keine Möglichkeit der Eigenheimgründung in ihrer Gemeinde anbieten. Dem soll kurz- und mittelfristig entgegengewirkt werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes sichert zusätzlich die durchmischte Altersstruktur und das dörfliche Leben in der Ortsgemeinde.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Errichtung von Wohngebäuden.

1.2 Lage, Räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Lage des Plangebietes mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Topographische Karte LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus

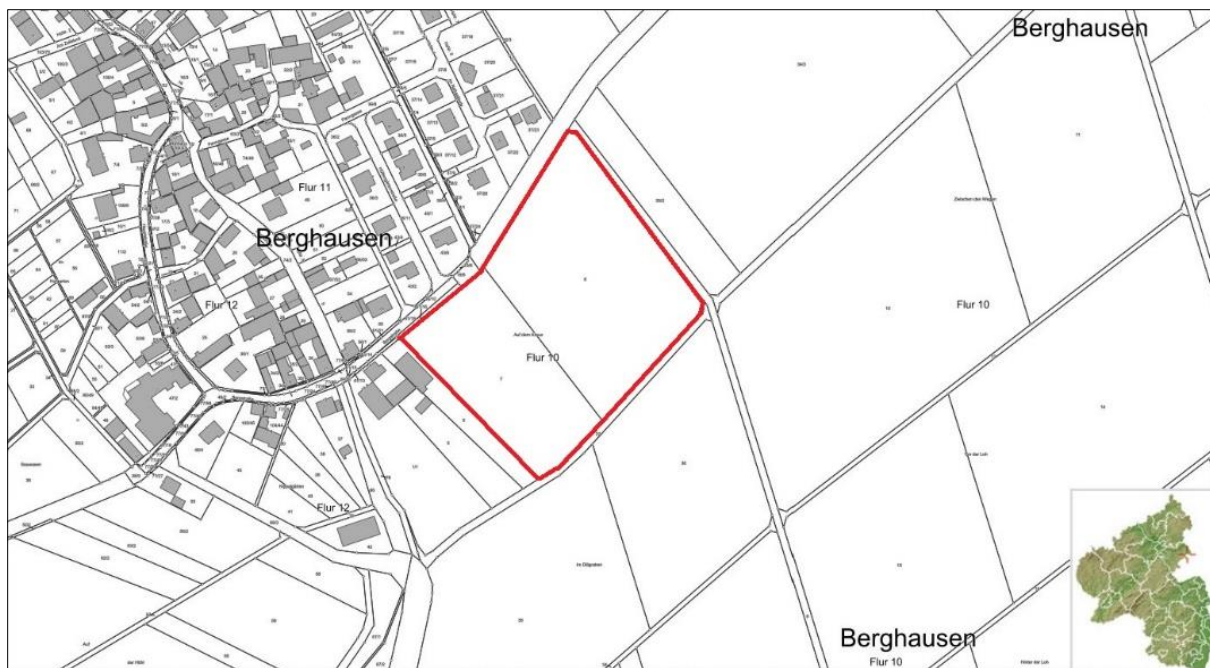


Abb. 2 Geltungsbereich (rot) auf Grundlage des Katasters, Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot), Quelle: Quelle: LANIS RLP 2024, bearbeitet Kraus

Das rund 21.262 m² große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Berghausen entlang der Bergstraße (K 55) und umfasst die Flurstücke 7 und 8 (vollständig) der Flur 10 in der Gemarkung Berghausen. Das Plangebiet selbst stellt sich größtenteils als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche dar. Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine als Lagerplatz verwendete Nutzrasenfläche. Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch die Bergstraße begrenzt, wohinter sich weitere Wohnbebauung anschließt. Westlich grenzt das Gehöft eines landwirtschaftlichen Betriebes an den Geltungsbereich. Das Plangebiet wird von, in unterschiedlicher Intensität bewachsenen, Feldwegen begrenzt, die in die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen führen. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten ab.

1.3 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Verfahrensverlauf stellt sich in folgender Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	05.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

Die Veröffentlichungen erfolgen gem. Satzung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

Die Verbands-/Gemeinde sieht eine Beteiligungszeit von einem Monat für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vor. Die Verbands-/Gemeinde gewährte neben der digitalen Einsichtnahme und Stellungnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen werden in der Bekanntmachung getroffen.

1.4 Regionalplan Mittelrhein-Westerwald

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelrhein Westerwald mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelrhein Westerwald 2017, bearbeitet Kraus 2024

Die Gemeinden tragen grundsätzlich die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Kreuz“ wird im Regionalplan Mittelrhein Westerwald 2017 (ROP MRW 2017) von keinen Darstellungen überdeckt. Nordwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich im direkten Zusammenhang eine ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht.

1.5 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Hahnstätten)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung.

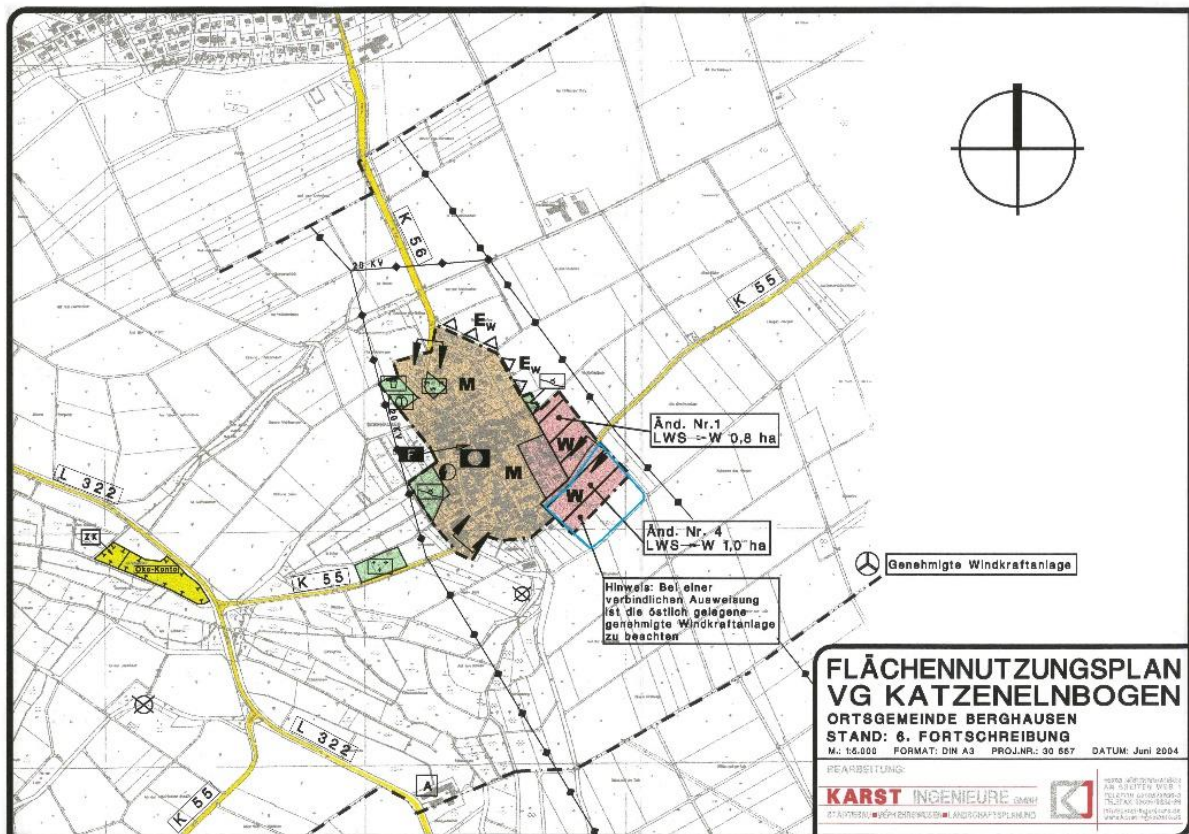


Abb. 5: Ausschnitt des Gesamtflächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen mit Kennzeichnung der Planfläche, Quelle: Flächennutzungsplan VG Katzenelenbogen Ortsgemeinde Berghausen 2004, bearbeitet Kraus 2024

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelenbogen aus dem Jahr 2004 weist einen Teil des Plangebiets als Wohngebiet aus, während geringe Teilflächen des Geltungsbereichs sich im Planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Gemäß dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als Teil des Berghausener Siedlungskörpers gekennzeichnet (siehe Punkt 1.5.1). Nordwestlich grenzen weitere Flächen für Wohngebiete und westlich Mischgebietsflächen an das Plangebiet.

Der Bebauungsplan entspricht somit der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5.1 Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als Teil des Berghausener Siedlungskörpers gekennzeichnet.

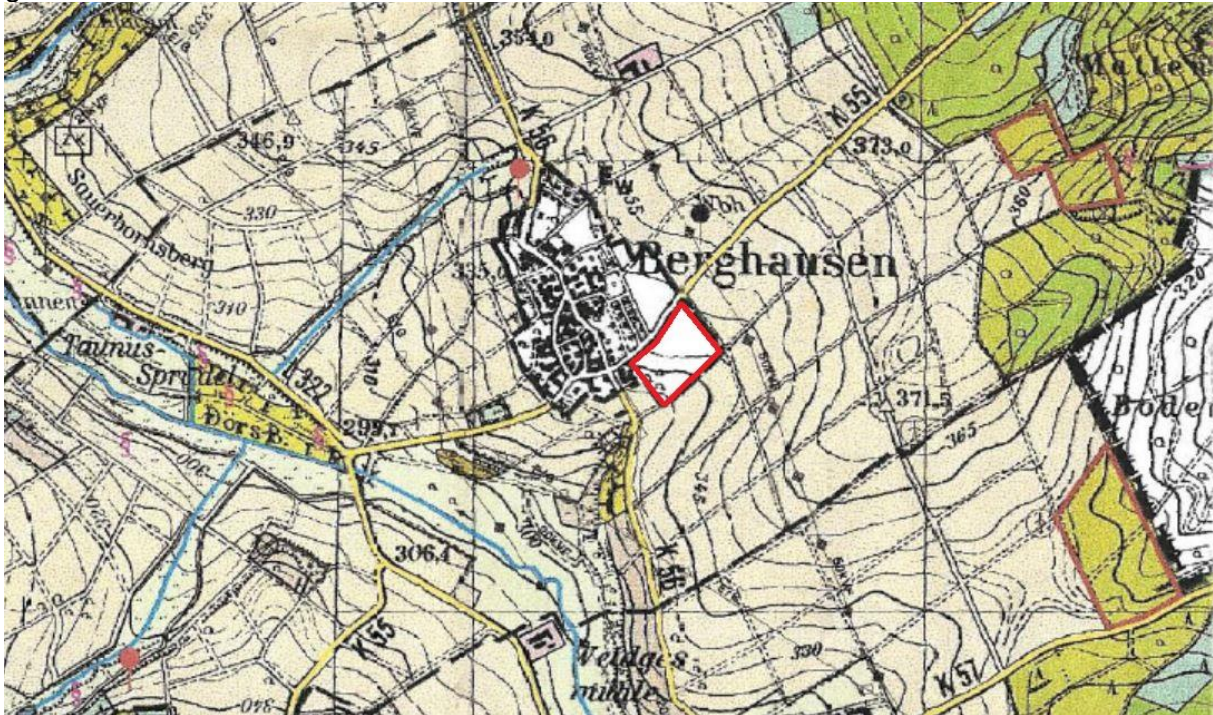


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Katzenelenbogen 2004 mit Verortung des Plangebietes, bearbeitet Kraus 2024

1.6 Schutzgebiete und Biotope

1.6.1 Natura 2000

FFH-Gebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tauruswälder bei Mudershausen“ (DE-5714-303) ca. 555 m östlich des Plangebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Vogelschutzgebiet und es liegen auch keine in der näheren Umgebung vor.

1.6.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Hohlenfelsbachtal“ (NSG-7100-296) rund 1,7 km nördlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und es befinden sich auch keine in näherer Umgebung.

1.6.3 Naturparke

Die Planfläche liegt nicht innerhalb der Grenzen eines Naturparks. Nächstgelegener Naturpark ist der Naturpark Nassau (NTP-071-002) in etwa 2,6 km nordwestlicher Entfernung. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit, des besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler. Hauptziel des Naturparks ist die Erhaltung und Erhöhung des ökologischen Wertes der Landschaft. Die Zielsetzungen des Naturparkes werden von der Planung nicht berührt.

1.6.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 (1) BNatSchG und § 15 (1) LNatSchG. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop ist das „Ruderales Röhricht im Dörsbachtal östlich des Sauerborn“ (GB-5713-0298-2009) in ca. 685 m Entfernung westlicher Richtung und die „Tümpel am Sandkopf südwestlich von Bonscheuer“ (GB-5714-0208-2012) in ca. 1 km Entfernung nordöstlicher Richtung. Auf eine Beeinträchtigung des Biotops kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem gesetzlich geschützten Biotopkomplexe und es liegen auch keine in näherer Umgebung vor.

1.6.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

2 Standortalternativen

Die Verbandsgemeinde Aar-Einrich hat mittels der vom Land Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellten Anwendung „Raum+Monitor“ zur Erfassung innerörtlichen Siedlungspotentialflächen, eine Analyse der Ortsgemeinde Berghausen durchgeführt. Die Untersuchung zielte darauf ab, innerörtliche Potentialflächen wie Brachflächen, Baulücken, untergenutzte Grundstücke und Außenreserven zu erfassen und zu bewerten. Sie ist die Grundlage für eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung sowie ein erfolgreiches Flächenmanagement mit dem Ziel die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu begrenzen und die Zersiedelung von Landschaft und Natur zu vermeiden.

Die durchgeführte Analyse ergab, dass insgesamt sieben unbebaute Baulücken in der Ortsgemeinde Berghausen mit insgesamt 4.554 m² identifiziert wurden. Es zeigte sich seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft.



RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

Baulücken Berghausen

Nr.	Flurstücksnummer	Str./Hausnummer	Fläche	Darstellung im FNP	Blockade / Aktivität
2	84	Neue Gärten 9	697 m ²	M	blockiert
3	16/3	Hauptstraße 16	479 m ²	M	blockiert
9	37/16	Im Nassgelände 3	645 m ²	W	blockiert
11	37/15	Im Nassgelände 1	557 m ²	W	blockiert
12	54	Kirchstraße 9	688 m ²	M	blockiert
14	50	Kirchstraße 3	704 m ²	M	blockiert
15	51	Kirchstraße 5	775 m ²	M	blockiert
Gesamt:			7	4.544 m²	

Abb. 7: Baulücken Berghausen, Quelle: Raum+Monitor, Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz, 2023

Zudem wurde eine noch nicht überbaute Außenreserve mit 13.334 m² Fläche identifiziert. Das geplante Vorhaben sieht vor, diese Außenreserve mit einer Flächenbeanspruchung von ca. 21.262 m² zu überplanen. Dabei sind ca. 10.906 m² für Wohn- und Verkehrsflächen und ca. 10.356 m² für Grünflächen und Flächen für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Somit

steht der Bebauungsplan „Auf dem Kreuz“ im Einklang mit den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungs- und Raumentwicklung.

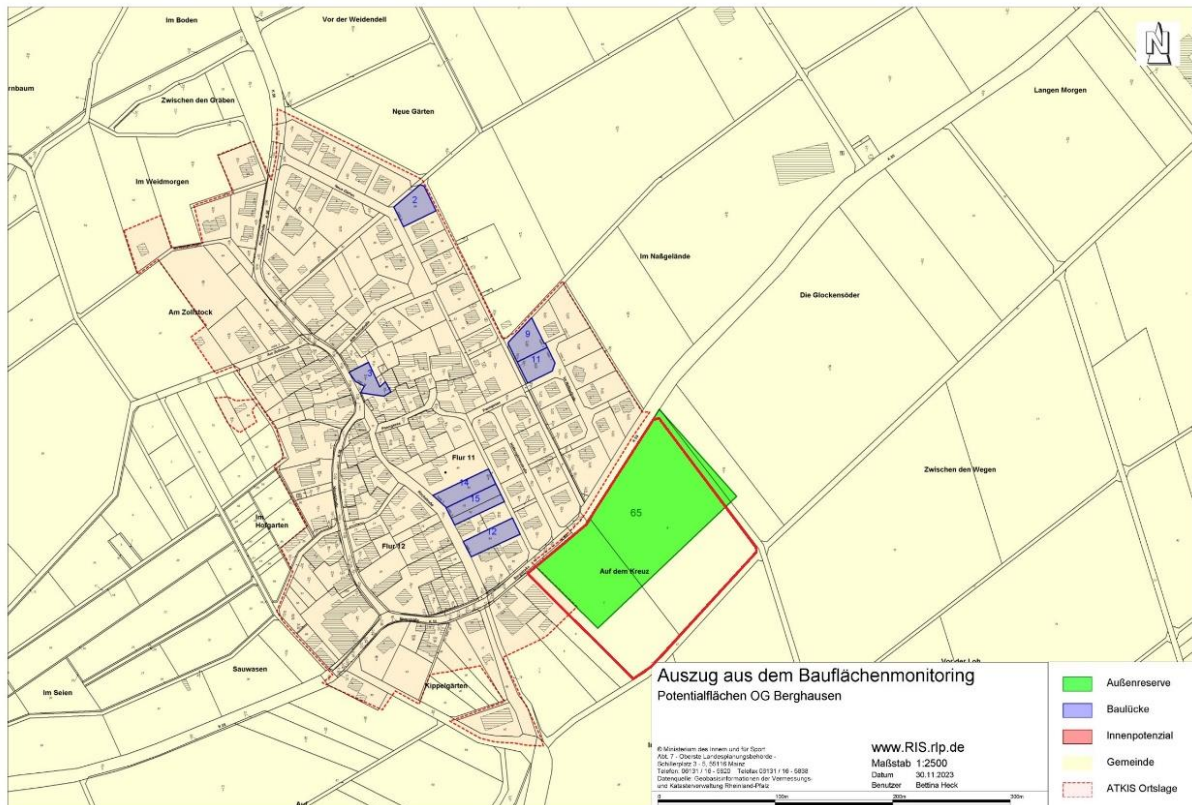


Abb. 8: Potentiaflächen der Ortsgemeinde Berghausen mit dargestelltem Geltungsbereich des B-Planes (rot), Quelle Raum+Monitor, Ministerium des Inneren und für Sport, Rheinland-Pfalz, bearbeitet Kraus 2024

3 Inhalt und Festsetzungen

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Planbereich „Auf dem Kreuz“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird in Fortführung der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Moderne Tankstellen werden in der Regel 24 Stunden, 7 Tage die Woche betrieben. Meist schließt sich zum Tankbetrieb ein Shopping Center zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit an, wodurch erhöhte Frequenzen von Passanten und Verkehrsteilnehmern auch in den Nachtstunden zu erwarten sind. Dies führt u.a. zu negative Lärmentwicklungen und kann zu einem sog. „Trading-Down“-Effekte in der Umgebung führen.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben durch die städtebauliche Zielvorstellung, den Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen zu legen. Daher sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Aufgrund der o.g. Gründe, den angrenzenden gewachsenen Siedlungsstrukturen mit ihrer Wohnnutzung und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse sowie zum Schutz des bestehenden sozialen und kulturellen Gefüges sind Tankstellen und Gartenbaubetrieben innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird die umgebende Wohnnutzung entsprechend fortgeführt. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet lösen keine Konflikte mit der angrenzenden befindlichen Nutzung aus.

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

Grundflächenzahl: GRZ I 0,4 / GRZ II 0,6
Geschossflächenzahl: 0,6
zulässige Vollgeschosse: II Vollgeschosse
Gebäudehöhe: Max. zul. Gebäudeoberkante 10 m gem. III a Punkt 3

Die Grundflächenzahl wird im WA auf max. 0,4 festgesetzt und richtet sich an den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die Festsetzung gewährt eine gute Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes.

Die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,6 festgesetzt. In dem WA sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Hierbei wurde die umliegende Bebauung berücksichtigt welche sich überwiegend durch 2 Vollgeschosse plus Staffel-/Dachgeschosse widerspiegelt.

Um städtebaulich unerwünschte Ortsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m Höhe festgesetzt.

3.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Zulässige max. Gebäudehöhe-/oberkante wird wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m

Die Höhen werden jeweils gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (OK Dachhaut am First)
- bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Schnittstelle von Dachhaut und Außenwand
- bei Flachdächern/flachgeneigten Dächern Oberkante der Attika

und den jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus max. 1,50 m zulässig.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.

Die max. Gebäudehöhe wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie der vorhandene Topografie gewählt, sodass ein modernes und gesundes Wohnen unter Berücksichtigung gesetzlicher Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann. Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig. Eine Einfügung der Gebäudehöhen, in die örtliche Topografie sowie in den umliegenden Gebäudebestand ist somit gegeben.

3.1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Plangebiet gilt:

- Bauweise: offen
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert.

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das WA bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele ‚Gestaltung des Ortsbilds‘, ‚Erhaltung von Freiflächen‘, ‚Beschränkung der Versiegelung‘ sowie ‚Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse‘ verfolgt. Weiterhin schützen diese nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße (K 55).

Dies sind insbesondere der Hauptanlage dienenden Flächen wie z.B. die Erschließung und Stellplätze sowie die sonstigen Nebenanlagen wie u.a. die Flächen für die Abfallbehälter. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz ist der Bereich der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße (K 55) zu berücksichtigen.

3.1.6 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf 450 m² nicht unterschreiten.

Die Festsetzung gewährt eine gute Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes und somit ein gesundes Wohnen innerhalb des Plangebietes.

3.1.7 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m auf dem Baugrundstück einzuhalten. Garagen, Carports und Stellflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig (Flucht = Linie der Baugrenze und ihre seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

Mit dieser Festsetzung wird eine bauliche Gliederung und Anordnung von Baukörpern/Stellplätzen sichergestellt. Eine Entlastung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen kann aufgrund des freizuhaltenden Stauraumes vor Garagen gewährleistet werden.

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

Im Plangebiet sind maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus sowie 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Um einen nicht gewollten Mietwohnungsbau vorzubeugen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen.

3.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise für die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt.

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

3.1.10.1 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1.10.2 Nicht überbau-/versiegelbare Grundstücksflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung soll dem Ortsbild in Ortsrandlage Rechnung getragen werden sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden. Vorzugsweise sind heimische Laubbaum-Hochstämme sowie heimische Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen:

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

deutscher Name	botanischer Name
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Tabelle 2: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2024

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Tabelle 3: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2024

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge/Mirabelle: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

3.1.10.3 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als sonstige extensiv genutzte Mähwiese anzulegen.

Mit dieser Festsetzung sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden. Zusätzlich dient sie der Sicherung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße (K 55).

3.1.10.4 Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste bepflanzt werden und sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Mit dieser Festsetzung sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Aus diesem Grund sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulässig. Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind aufgrund ihrer Blendwirkungen nicht zulässig.

3.2.2 Geländegestaltung

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen, basierend auf der bauaufsichtlichen Zulässigkeit, nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Terrassierungen sind möglichst flach zu verziehen und in die Topografie des natürlichen Geländeniveaus einzubinden. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Im straßenseitigen Vorgarten- und Zufahrtbereich ist das Gelände unmittelbar den angrenzenden Verkehrsflächen anzugleichen.

3.2.3 Zahl notwendiger Stellplätze (§ 47 und § 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind mindestens 2 offene Stellplätze, Garagen oder Carports zu errichten. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind je weiterer Wohneinheit 2 weitere Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen/Carports darf nicht als Stellplatz gerechnet werden.

Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro entstehender Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen sind.

3.3 Hinweise

3.3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein unter Schutz stehendes Denkmal und es befinden sich auch keine in näherer Umgebung. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 06131/92540 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

Zur Vermeidung oder der Zerstörung von möglichen Bodendenkmalen wird vorsorgend o.g. Hinweis in die Plankarte aufgenommen.

3.3.2 Artenschutz

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

3.3.2.1 Rodung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung durch den Nachweis des Nichtbesatzes durch eine fachkundige Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

3.3.2.2 Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und Pkw-Stellplätze erlaubt.

3.3.3 Niederschlagswasser

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in unterirdischen Zisternen, mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, wird empfohlen, bleibt jedoch dem Eigentümer vorbehalten. Der Niederschlagswasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück oder die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen ist.

Die Planung berücksichtigt und würdigt die wasserrechtlichen Grundsätze und Vorgaben.

3.4 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Schaffung von Wohnraum. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Berghausen sowie den gesetzlichen Vorschriften. Planungsrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten.

4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Bergstraße (K 55) fußläufig sowie verkehrstechnisch für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Bewohner und Besucher erschlossen. Zu- und Abfahrten der inneren Gebietserschließung dürfen den Verkehrsfluss der Bergstraße (K 55) nicht wesentlich stören. Die innere Erschließung erfolgt über die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt und somit in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist somit gewährleistet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Müllentsorgung

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung wird über die Bergstraße (K 55) sowie der Erschließungsstraße im Plangebiet sichergestellt. Der Wendehammer ist gem. RAST für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgestaltet.

5.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt werden. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über die vorhandene öffentliche Infrastruktur im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt werden. Detaillierte Aussagen für das Plangebiet werden im fortlaufenden Verfahrensprozess abgestimmt und ermittelt.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht in Teil 2 dokumentiert sind.

6.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt im Fortschritt der Planung.

6.3 Eingriffswirkungen der Planung

Die Eingriffe werden im Umweltbericht auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrags und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.

6.4 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Jahr 2023 auf das vorhandene Arteninventar hin untersucht. Die Untersuchungen wurden im März 2023 begonnen und im September 2023 abgeschlossen. Das Ergebnis ist im Anhang (Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag) detailliert beschrieben.

Im Plangebiet konnten keine Lebens- und Brutstätten besonders geschützten Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgemacht werden. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen schaffen neue Lebensräume für die Fauna, die es auf den bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet bislang nicht gab.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Der Dörsbach, als nächstgelegenes Oberflächengewässer, befindet sich ca. 670 m südwestlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet liegt ca. 3,3 km nordwestlich der Planfläche.

7.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

8 Kampfmittel

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Berghausen liegen keine Informationen über Kampfmittel vor. Die zuständige Fachbehörde wird gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

9 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau

Der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der Ortsgemeinde Berghausen liegen keine Informationen über Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

10 Immissionsschutz

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung wirken.

Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung maßgeblichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Wohnquartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird. Durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Straßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken. Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund ihrer Ortsrandlage sowie durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Kreisstraße (K 55) Bergstraße, nicht erwartet.

11 Sonstige Infrastruktur

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes ist die Medienversorgung mit Strom, Tele-kommunikation, Gas und Wasser in unmittelbarer Nähe vorhanden. Notwendige bauliche Veränderungen an dieser Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

12 Bodenordnung

Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB sowie ein mögliches Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird hingewiesen.

13 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.648	45
überbaubare Fläche GRZ I von 0,4 (WA)	3.859	4
zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,6 (WA)	1.930	2
Gärtnerisch gepflegte Anlagen/ Hausgärten	3.859	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	341	4
Regenrückhaltebecken	2.261	11
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.258	6
Grünflächen	8.095	38
private Grünflächen in der Anbauverbotszone	850	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i>	27	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7.245	
Gesamtfläche Geltungsbereich	21.262	100

Tabelle 4: Flächenbilanz, Kraus (2024), Grau dargestellte Zahlen gehen nicht in die Flächensummierung ein, da sie Bestandteil einer anderen Flächennutzung sind

14 Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Ortsgemeinde Berghausen Kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung, Verfahrensabwicklung sowie Fachgutachten trägt die Ortsgemeinde Berghausen.

Berghausen, den

.....
 Der Ortsbürgermeister
 Peer Klein