

6. Begründung

(zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB)

6.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Katzweiler am südlichen Ortsrand des Ortsteiles „Kühbörncheshof“. Der Ortsteil „Kühbörncheshof“ ist von der B 270 (Katzweiler) über die K 23 zu erreichen.

Die Flächenausdehnung beträgt ca. 220 m in Nordsüdrichtung und ca. 80 m in Ostwestrichtung. Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest. Der höchste Punkt liegt bei 281 m über N.N. und der tiefste Punkt bei 270 m über N.N.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

6.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ umfaßt ein ca. 1,6 ha großes Gebiet, das zur Zeit als Grünfläche genutzt wird. Der Geltungsbereich tangiert bzw. beinhaltet im wesentlichen das Flurstück 2700/10, und tangiert die Flurstücke 2165, 2699, 2702, 2703, 2710, 2712/2, 2720, 2721, 2722/2 der Gewanne „Hofgarten“, „Auf dem Geisrech“ und „Am Rodenbacher Weg“ der Gemeinde und Gemarkung Katzweiler in der Verbandsgemeinde Otterbach im Kreis Kaiserslautern. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

6.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Otterbach befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. In der Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

6.4 Planungsziele

Nachdem die Baulandreserven an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Katzweiler, Ortsteil Kühbörncheshof überwiegend aufgebraucht sind, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Baugebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha mit ca. 12 - 14 neuen Bauplätzen zu schaffen.

6.5 Städtebauliche Konzeption

Im Planbereich soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das sich soweit wie möglich der ortstypischen Baustruktur anpaßt. In offener Bauweise sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen als Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern zulässig. Die max. Höhen der baulichen Anlagen dürfen 9,5 m bezogen auf die geplante Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Um die Entstehung fremdartiger Siedlungskörper auszuschließen, wurde die Anzahl der Wohnungen und die max. Gebäudelänge für Einzel- und Doppelhäuser entgegen der BauNVO eingeschränkt. Im Text- und Planteil des Bebauungsplanes sind alle weiteren planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen getroffen.

6.6 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Neubaugebietes erfolgt in Verlängerung der Ortsstraße. Unter Einbeziehung des westlich tangierenden ausgebauten Wirtschaftsweges und durch Ergänzung der Planstraßen „A“ und „B“ wird eine Ringschließung erreicht. Weiterhin ist ein Wohnweg als Stichstraße in nördliche Richtung vorgesehen und ein anderer Wohnweg verbindet das Baugebiet mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Osten. Der Ausbau der Anliegerstraßen erfolgt als Mischfläche in Asphalt. Die Straßenbreiten sind je nach Nutzung zwischen 3,5 und 6,0 m geplant.

6.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungstrassen innerhalb der Ortsstraße im Ortsteil „Kühbörncheshof“ sind geeignet, das geplante Baugebiet mit Strom und Wasser zu erschließen. Die Schmutzwasserkanalisation für den Ortsteil Kühbörncheshof ist zur Zeit in Bau. Im Neubaugebiet wird ein neuer Schmutzwasserkanal mit Anbindung an das neue System vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet bewirtschaftet werden. Dazu sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen. Im einzelnen sind zur Regenwasserbewirtschaftung die Komponenten Versickerung, Speicherung, Verdunstung, Nutzung, oberirdische naturnahe Ableitung (Mulden, Gräben) und großflächige Ableitung vorgesehen. Dazu sind öffentliche Grünflächen im Bereich der Wirtschafts- und Erschließungsstraßen im Plan ausgewiesen, die auch zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden. Im Tiefpunkt des Geländes ist eine größere Speicher- und Versickerungsfläche mit Notüberlauf an die Ortskanalisation vorgesehen

Im privaten Bereich soll das Regenwasser durch Geländemodellierung in abflußlosen Mulden oder großflächigen Versickerungsbereichen gespeichert werden, von wo es dann über die belebten Bodenschichten verdunsten oder versickern kann. Ferner werden unter- oder oberirdische Regenwasserspeicher zur Brauchwassernutzung bzw. für gärtnerische Zwecke empfohlen. Das von den Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird großflächig über Seitenstreifen, Bankette und Böschungen in parallel laufende Mulden und Gräben eingeleitet und zur zentralen Sicker- und Speicherfläche geführt.

6.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 1,6 ha, die sich wie folgt verteilen:

<i>Straßen und Wege</i>	<i>:</i>	<i>ca. 2.000 m²</i>	<i>(9,3 %)</i>
<i>Wohnbauflächen</i>	<i>:</i>	<i>ca. 8.400 m²</i>	<i>(50,9 %)</i>
<i>Grün-, Mulden und Wasserflächen</i>	<i>:</i>	<i><u>ca. 5.600 m²</u></i>	<i><u>(39,8 %)</u></i>
		<i>ca. 16.000 m²</i>	<i>(100,0 %)</i>

Im allgemeinen Wohngebiet entstehen insgesamt 12 - 14 Bauplätze mit einer mittleren Größe von ca. 650 m².

6.9 Geologie

Im Herbst 1997 wurden im Planbereich geologische Untersuchungen durchgeführt. Das Untersuchungsgelände liegt regionalgeologisch im Verbreitungsgebiet des Rotliegenden der Nahe-Gruppe. Entsprechend den Aufschlußergebnissen kann das Gelände in 2 Teilbereiche unterschiedlicher Bedingungen gegliedert werden. Es ist zum einen der Talbereich östlich des Wirtschaftsweges und zum andern der Hangbereich östlich der Planstraße „A“ und des Wohnweges „B“ zu unterscheiden.

Als Schichtenprofil wurden Mutterböden, Schluff, Tone, Sand-Kies-Gemische und Verwitterungsschichten des Tongesteins erkundet. Die aufgeschlossenen Schichten können den Bodenklassen 1 (Mutterboden), 4 und 6 (Tonstein) zugeordnet werden.

Die Mutterbodenschichten sind in einer Mächtigkeit von 0,1 - 0,4 m vorhanden und werden von tonigen Schluffen und sandigen Tönen unterlagert. Die Verwitterungsschichten des Tonsteins sind im Hangbereich ab einer Tiefe von 1,8 m anzutreffen. Im Talbereich ist unter der Tonschicht ein schluffiges, schwach toniges Sand-Kies-Gemisch mit Sandsteinstücken bis in eine Endtiefe von ca. 3,7 m vorhanden.

Wassereintritte oder Vernässungen wurden zur Zeit der Untersuchungen an keiner Stelle festgestellt. Nach anhaltenden Niederschlägen und in Zeiten der Schneeschmelze kann sich jedoch auf weniger durchlässigen Schichten Sicker- bzw. Schichtwasser im Bereich der Lockerbodenaufgabe stauen.

Unter Beachtung der Ausführungshinweise im Bodengutachten ist die Bebauung des Geländes gegeben.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch 2 Versuche im Bereich der Sickerflächen ermittelt. Es ergaben sich folgende Durchlässigkeiten: $k_f = 1,7 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f = 1,1 \times 10^{-5}$ m/s. Die ermittelten Durchlässigkeiten liegen an der unteren Grenze der für Versickerungsanlagen geforderten Werte.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind auf jeden Fall zusätzliche Notüberlaufmöglichkeiten zur Vorflut einzuplanen.

Alle weiteren Details zum Baugrund können dem Bodengutachten entnommen werden.

6.10 Grünordnung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Zuge des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft soll durch Maßnahmen zur Reduzierung der Neuversiegelung sowie des Oberflächenwasserabflusses, zur Wasserrückhaltung bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die geplanten Neupflanzungen von Hochstämmen auf öffentlichen und privaten Flächen mit weiteren Strauch- und Baumpflanzungen im Bereich der Gartenflächen und dem Straßenraum tragen zur Kompensation des Eingriffes bei und binden die neuen Siedlungskörper und den Straßenkörper in das Gesamtbild der Landschaft ein.

6.11 Kostenschätzung

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 450.000,00 DM geschätzt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlichen Finanzmittel werden in den Haushalten der Ortsgemeinde Katzweiler und der Verbandsgemeinde bzw. den Verbandsgemeindewerken Otterbach bereitgestellt.

6.12 Planverwirklichung

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen einzuleiten.

6.13 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBL. I S. 2141)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBL. S. 132)*
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
in der Fassung vom 18. Dez. 1990
(BGBL. 1991 S. 58)*
- *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 08. März 1995
(GVBL. S. 19)*