



# ORTSGEMEINDE BRÜCKEN

– VGV BIRKENFELD –

LANDKREIS BIRKENFELD

REG.BEZ.KOBLENZ

## BEBAUUNGSPLAN "HIRCHENBERG"

1. SATZUNG
2. KATASTERPLAN
3. BEBAUUNGSPLAN
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG



FEBRUAR 2000  
/SEPTEMBER 2001

Ingenieurbüro Petry *-Beratende Ingenieure-* 55743 Idar-Oberstein

# SATZUNG

über den

## **Bebauungsplan „HIRCHENBERG“ der Ortsgemeinde Brücken**

Aufgrund des § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) hat der Ortsgemeinderat von **Brücken** in seiner Sitzung am 21.06.2002 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Allgemeines**

1. Die Ortsgemeinde Brücken erstellt einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „**Hirchenberg**“. Das zu erschließende Gebiet liegt süd-östlich der Ortslage Brücken.
2. Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind im Katasterplan eingetragen. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Satzung.
3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in dem dieser Satzung beigefügten Parzellenplan mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, der Lage- und Katasterplan mit dem dargestellten Geltungsbereich sind Bestandteile dieser Satzung. Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und der landespflegerische Planungsbeitrag gemäß § 17 LPfIG sind als Anlage beigefügt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung und mit ihr der Bebauungsplan treten gemäß § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Brücken, den

*24.8.02*



Ortsgemeinde Brücken

*K. Engel*  
Engel, Ortsbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan "Hirchenberg" der Ortsgemeinde Brücken

#### 1. RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1.1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Zeichenerklärung ist in Verbindung mit diesem Text maßgebend für die Handhabung.
  - 1.1.1 Die baurechtlichen Vorschriften § 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 30 - 35 und § 125 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
  - 1.1.2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
  - 1.1.3 Die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. Nov. 1998 (GVBl. S 365).
  - 1.1.4 § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz.
  - 1.1.5 Landespflegegesetz (LPfG) vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch LG vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).
  - 1.1.6 § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498).
  - 1.1.7 § 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
  - 1.1.8 Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 13. Juli 1990 (BVBl. S. 243).
- 1.2 Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich für folgende Linien und Abmessungen.
  - 1.2.1 Straßenbegrenzungslinien, Breiten der Verkehrsflächen und Fußwege, Abstände von vorhandenen Punkten, Abstände der Baugrenzen zueinander und zu den Straßenbegrenzungslinien.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO)

### 2.1. ALLGEMEINE BAULICHE NUTZUNG

#### 2.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

In den jeweiligen Bauflächen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abstände der baulichen Anlagen zueinander richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der LBauO für Rheinland-Pfalz.

#### 2.1.2 Nebenanlagen

(§ 14 (1) und (2) der BauNVO)

2.1.2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) und (2) der BauNVO nur zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und in der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der zur Erschließungsanlage orientierten Baugrenze.

2.1.2.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb des überbaubaren Baulandes zugelassen werden, soweit im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

#### 2.1.3 Stellplätze und Garagen

(§ 9, (1) Nr. 4 BauGB sowie § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In begründeten Fällen kann als Ausnahme die Errichtung von Überdachten Stellplätzen oder Garagen, die gemäß der LBauO in Verbindung mit der BauNVO auf den Baugrundstücken verlangt werden, außerhalb des überbaubaren Baulandes mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

Grundsätzlich muß jedoch der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze **mindestens 3,00 m** betragen.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein **mindestens 5,00 m** tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

**2.1.4 Geschosszahl**  
(§ 16, § 17 und § 18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan in den einzelnen Baubereichen als Höchstwert festgesetzt und in Text und Planurkunde in römischer Zahl eingetragen.

**2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9, (1) Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet ist die Firstrichtung nicht verbindlich vorgeschrieben.

Bei der Festlegung der Hauptgebäuderichtung sollte Rücksicht auf die Gelände- bzw. Hangsituation genommen werden. (Anpassung an das vorhandene Geländere relief - Längsausrichtung der baulichen Anlagen möglichst parallel zu den Höhenschichtlinien).

## 2.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1, BauGB)

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**Zulässig sind**

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

**Ausnahmsweise werden zugelassen**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- **Mischgebiet (MI)**

**Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

**Nicht zugelassen werden**

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

• **Gewerbegebiet (GE)**

**Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

**Ausnahmsweise werden zugelassen**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Nicht zugelassen werden**

- erheblich störende bzw. belästigende Betriebe jeglicher Art
- Betriebe und Einrichtungen mit Lärmbelastigungen über den, in Kern-, Dorf-, und Mischgebieten, zulässigen Immissionsrichtwerten

**2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 16 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Baubereich	<b>II</b>
Höchstzulässige Grundflächenzahl <b>WA/MI</b>	<b>GRZ = 0,4</b>
Höchstzulässige Grundflächenzahl <b>GE</b>	<b>GRZ = 0,6</b>
Höchstzulässige Geschossflächenzahl	<b>GFZ = 0,6</b>

**2.2.3 Bauweise**  
(§ 22 (2) BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet. Bei Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von **500 m<sup>2</sup>/pro Haushälfte** gefordert. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist auf **3 Stück** (2 Wohnungen + Einliegerwohnung) begrenzt.

## 2.3 SONSTIGE PLANFESTSETZUNGEN

### 2.3.1 Freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und 21 des BauGB.)

Von jeglicher Bebauung mit Gebäuden sind freizuhalten:

- die mit Leitungsrechten versehenen ausgewiesenen Schutzstreifen. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude können nur mit Zustimmung des jeweiligen Versorgungsunternehmens als Betreiber der Leitung erteilt werden.
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahmen siehe unter 2.1.2.1, 2.1.2.2 und 2.1.3).

### 2.3.2 Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Breite der Erschließungsanlagen ist in der Bebauungsplanurkunde angegeben.

Die jetzt bestehenden Höhenlagen können sich beim Bau der Straße verändern. Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planung über die Höhenverhältnisse informieren.

Die für die Anlage der Straßen erforderlichen Böschungen (Neigung max. 1 : 1,5) sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Die Ausdehnungen der Böschungen richtet sich nach der jeweiligen Höhenlage der ausgebauten Straße.

### 2.3.3 Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

#### 2.3.3.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Führung der Leitungen für Wasserversorgung, Kanalisation, sowie Erdverkabelung, Elektrizität und Telefon erfolgt soweit möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Versorgungsträger hat das Recht, die Leitungen aus wirtschaftlichen und geländemäßigen Gründen durch private Grundstücke zu verlegen und Flächen mit Leitungsrechten zu belasten.

Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Post wird nach den technischen Gründen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sichergestellt. Die Leitungsrechte dienen dazu, die Einlegung der Leitungen und erf. Bauwerke zu ermöglichen sowie die Unterhaltung und ständige Zugänglichkeit zu sichern.

Die Belastung berechtigt den Begünstigten, die festgesetzte Fläche in dem erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ausmaß der Flächenbelastung wird daher bestimmt durch die Feststellung der erforderlichen Arbeitsbreiten für den Leitungsgaben, die Lagerflächen für den Ausbau sowie die Transportwege des Leitungsmaterials.



### 2.3.3.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, kann das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ausdrücklich empfohlen.

### 2.3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 i. V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Gemäß des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen im räumlichen-funktionalen Umfeld des Eingriffes möglichst gleichwertig und gleichartig wiederherzustellen („funktionaler Ausgleich“).

Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich aus den im landspflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen Auswirkungen der Baumaßnahme, sowie den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die Inhalte, Ziele und Darstellungen der vorgeschlagenen Maßnahmen sind dem zum Bebauungsplanes begleitend erstellten landspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes und zur Kompensation der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Umweltwirkungen sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

### 2.3.4.1 Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### Allgemeines

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen privaten Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend einheimische Laubbaum- und Straucharten sowie Bauerngartengehölze zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist weitestgehend zu vermeiden bzw. ist auf landespflegerischen Ausgleichsflächen der Privatgrundstücke nicht zulässig.

#### M 1.1 im Allgemeinen Wohngebiet

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind für landespflegerische Maßnahmen vorgesehen. Dazu sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein mindestens **3-reihiger Gehölzstreifen** zu pflanzen. Die beiden äußeren Pflanzreihen sind gem. der Artenliste 5 zu bepflanzen. Die übrige Pflanzung, auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, kann mit Gehölzen der Artenliste 4 oder 5 gepflanzt werden. Die Breite des Pflanzenstreifens an der rückwärtigen Grundstücksgrenze soll mindestens 3 m betragen.

Alternativ können auch **Obstwiesenflächen** angelegt werden; dazu sind Hochstamm-Obstbäume gem. Artenliste 3 in Verbindung mit artenreichen, extensiven Wiesenflächen zu pflanzen.

Ebenso können landespflegerische Maßnahmen mit den Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

Darüber hinaus ist je **300 qm** Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsflächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Alle übrigen nicht überbauten oder als Zufahrt bzw. zur Gebäudeerschließung benötigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und instand zu halten.

#### M 1.2 im Mischgebiet

mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind für landespflegerische Maßnahmen vorgesehen.

Dazu sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein mind. **2-reihiger Gehölzstreifen** zu pflanzen. Die beiden äußeren Pflanzreihen sind gem. der Artenliste 5 zu bepflanzen. Die übrige Pflanzung, auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, kann mit Gehölzen der Artenliste 4 oder 5 bepflanzt werden. Entsprechend der Abstandsbestimmungen sind hier ca. 5 % Bäume 2. Ordnung und größere Heister zu pflanzen. Die Breite des Pflanzstreifens an der rückwärtigen Grundstücksgrenze soll mindestens 2 m betragen.

Alternativ können auch **Obstwiesenflächen** angelegt werden; dazu sind Hochstamm-Obstbäume gem. Artenliste 3 in Verbindung mit artenreichen, extensiven Wiesenflächen zu pflanzen.

Ebenso können landespflegerische Maßnahmen mit den Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser überlagert werden.

Darüber hinaus ist je **300 qm** Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsflächen und Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Alle übrigen nicht überbauten oder als Zufahrt bzw. zur Gebäudeerschließung benötigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und instand zu halten.

### **M 1.3 im Gewerbegebiet**

Insgesamt sind mind. 20 % der Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Die Einfahrten und Zufahrtswege, Park- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Pflaster mit weiten Fugen, Rasengittersteinen und wassergebundenen Decken herzustellen soweit nicht betriebliche Belange wie z. B. Befahren mit schweren Fahrzeugen entgegenstehen oder eine andere Art der Flächenbefestigung erfordern.

#### **Pflanzgebote:**

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein mind. **1- bis 2-reihiger Gehölzstreifen** gem. der Artenliste 5 zu pflanzen.

Für je **6 Stellplätze** für PKW ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen **1 großkroniger Laubbaum** gem. Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Auf je **200 m<sup>2</sup>** der übrigen Grundstücksflächen ist mind. ein **mittel- bis großkroniger Laubbaum** zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. (siehe Artenliste 1 und 2)

### **2.3.4.2 Grünordnerische Gestaltung der Gebäude**

Fensterlose und ungegliederte Wände und Fassaden sind ab einer Größe von **30 qm** durch Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenliste 7 des LP zu begrünen.

Die Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern, z. B. Garagen oder Carports, ist erwünscht.

### **2.3.4.3 Verwendung versickerungsfähiger Materialien**

Die privaten Erschließungswege und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. (Fugenpflaster, Rasenpflaster, sandgeb. Schotterdecken, etc.)

Gleiches gilt für die Befestigung von Einfahrten, Zufahrten, Lager- und sonstigen Flächen im Gewerbegebiet, soweit nicht betriebliche Belange wie z. B. Befahren mit schweren Fahrzeugen entgegenstehen und eine andere Art der Befestigung erfordern.

### **2.3.4.4 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen - Straßenbäume -**

Entlang der geplanten Straßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Einzelbäume als Hochstämme in mind. 3 x verpflanzter Qualität, Stammumfang mind. 18 - 20 cm gem. Artenliste 1 in Abständen von max. 25,0 m zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind mit extensiven Landschaftsrasen anzusäen bzw. mit Bodendecken oder niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

### **2.3.4.5 Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Versickerungsmulden**

Im südlichen Geltungsbereich ist eine Versickerungsanlage vorgesehen.

Die Mulden sind landschaftsgerecht auszumodellieren und mit extensivem Landschaftsrasen für wechselfeuchte Standorte mit Kräutern anzusäen. Die Randbereiche sind mit Landschaftsgehölzen (gem. Liste 5) zu bepflanzen. Zur besseren landschaftlichen Einbindung ist im mittleren Bereich zwischen jeweils 2 Mulden auf einem Streifen von mind. 8 m Breite ein mind. 3-reihiger Gehölzstreifen zu pflanzen.

### **2.3.4.6 Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15) - Spielplatz -**

Die öffentliche Grünfläche dient in größeren Bereichen als Spielplatz; die restliche Fläche ist als Parkanlage mit einer zentralen Wiesenfläche zu gestalten. Die gesamte Anlage sollte vor allem in den Randbereichen einen naturnahen Charakter haben.

Die Grünfläche ist mit einer Hecke aus Landschaftsgehölzen zu umgrenzen. Die Hecke ist mind. 3-reihig in gestuftem Aufbau mit Heistern und Bäumen gem. Artenliste 5 zu pflanzen. Zusätzlich ist pro 300 m<sup>2</sup> ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, 3xvSTU mind. 18 - 20 gem. Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

Mit Ausnahme der Spielflächen sind alle unbefestigten Flächen mit Rasen einzusäen und als Spielrasen zu pflegen. In den Randbereichen sollen Gras- und Hochstaudenfluren entwickelt werden; Mahd 1 bis 2x jährlich.

### 2.3.4.7 Weitere Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

#### **M 6.1 Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Gewässerabschnitten, Nass- und Feuchtwiesen sowie Gehölzbeständen**

Entwicklung eines strukturreichen Wiesenbaches

Maßnahmen: Rückbau der Verbauung  
Aufweiterung des Gewässerprofils  
Pflanzung einzelner Erlen

Die Feuchtwiese ist zu erhalten und als artenreiche Feuchtwiese magerer Standorte zu entwickeln.

Maßnahmen: Verzicht auf jegliche Düngung  
ein- bis zweischürige Mahd (frühestens ab Mitte Juli)

Erhaltung des Gehölzbestandes aus Baumhecken und Straßenbäumen und Neupflanzung außerhalb der Feuchtwiesenflächen

Maßnahmen: Pflanzung von Landschaftsgehölzen gem. Artenliste 5

#### **M 6.2 Erhaltung und Entwicklung von Vorwaldbeständen und Sukzessionsflächen**

Erhaltung des Vorwaldbestandes (Pappelwäldchen).

Erhaltung und Entwicklung von Sukzessionsflächen, Neupflanzung am Rand der Flächen.

Maßnahmen: Mahd in 2- bis 3- jährigem Turnus im September,  
Entfernen des Mähgutes  
Pflanzung von Landschaftsgehölzen gem. Artenliste 5

#### **M 6.3 Erhaltung und Entwicklung von Eichen-Mischwaldbeständen**

Erhaltung des Waldbestandes und Entwickeln als naturnaher, standortgerechter Laubwald.

Forstliche Eingriffe sollten unterbleiben.

Maßnahmen: keine

### **M 6.4 Entwicklung von Gehölz- und Obstbaumpflanzungen, Sukzessions- und Wiesenflächen**

Im Süden des Geltungsbereiches werden Versickerungsmulden angelegt. Rund um die Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser befinden sich öffentliche Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Vor allem am Rand der Flächen sind Landschaftsgehölze in gestuftem, lockerem Aufbau und Einzelbaumpflanzungen durchzuführen. Nahe des Weges ist eine kleine Obstwiese anzulegen.

Maßnahmen: Pflanzung von Landschaftsgehölzen gem. Artenliste 5  
 Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen gem. Artenliste 3  
 Wiesenansaat mit einer kräuterreichen Mischung  
 Verzicht auf jegliche Düngung  
 3 Jahre lang: zwei- bis dreischürige Mahd (zur Aushagerung)  
 danach: ein- bis zweischürige Mahd (frühestens ab Mitte Juli)

#### **2.3.4.8 Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 (1a) Satz 1 BauGB)**

##### **M 7.1 Erhaltung und Entwicklung eines Orchideenbestandes innerhalb einer Hochstaudenflur und der angrenzenden Flächen**

Das aufgrund der unterschiedlichen Standortverhältnisse entstandene Mosaik aus Magerwiesen, wechselfeuchter bis nasser Standorte und Wiesenflächen mittlerer Standorte in wechselfeuchte Ausbildung ist durch geeignete Pflegemaßnahmen in seinem langfristigen Bestand zu sichern und als artenreiche, standortgerechte Pflanzengemeinschaft zu entwickeln.

Maßnahmen: Wiederaufnahme einer regelmäßigen Mahd  
 einschürige Mahd (frühestens ab Ende Juli)  
 Verzicht auf jegliche Düngung

Der Fichtenbestand im Stangenholzstadium ist mittel- bis langfristig zu reduzieren. Eine Ausdehnung des Fichtenwaldes in Richtung der wertvollen Wiesenflächen ist zu vermeiden.

Maßnahmen: Entfernung einzelner, vorwüchsiger Fichten

##### **M 7.2 Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen im Traunbachtal**

Die überwiegende intensiv genutzten **Feucht- und Nasswiesen** in der Traunbachaue sind als extensive, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Maßnahmen: Verzicht auf jegliche Düngung  
 3 Jahre lang: zwei- bis dreischürige Mahd (zur Aushagerung)  
 danach: ein- bis zweischürige Mahd (frühestens ab Mitte Juli)

Der grabenartige ausgebaute, begradigte Bachlauf mit einem mäßigen Strukturanteil ist

durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

Maßnahmen: Aufweitung des Gewässerprofils  
Pflanzung einzelner Erlen (alternativ Steckhölzer)  
Beseitigung von Rohrdurchlässen und Befestigungen von Furten

Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und zur Erhaltung des typischen Landschaftsbildes sollte die Grünlandnutzung grundsätzlich weiter möglich sein. Demzufolge ist die freie Gewässerentwicklung einzuschränken. Durch die Aufweitung des Profils kann der künftige Unterhaltungsaufwand reduziert werden.

Der **Traunbach**, ein geschlängelter, strukturreicher Bachlauf mit einem Erlen-Auenwald-Rest ist in seinem naturnahen Zustand zu erhalten und zu entwickeln.

Maßnahmen: Sicherung des jetzigen Zustandes  
Extensivnutzung eines 10 m breiten Uferrandstreifens bzw. der gesamten Aue  
Tolerierung von spontan erfolgenden Auskolkungen und Anlandungen

### **M 7.3 Entwicklung eines Fichtenbestandes, Entwicklung eines Grabens mit Feucht- und Sukzessionsflächen**

Die ältere **Feuchtwiesenbrache mit der Weihnachtsbaum-Kultur** ist in einem naturnahen Zustand zu entwickeln.

Maßnahmen: Entfernung der Weihnachtsbäume und sonstiger Gehölze  
Pfleagemahd  
danach: ein- bis zweischürige Mahd (frühestens ab Mitte Juli)  
Verzicht auf jegliche Düngung

Der Fichtenbestand im Stadium des jungen Baumholzes ist mittelfristig zu entfernen. Entsprechend der Entwicklung des Baugebietes in Realisierungsabschnitten könnte diese Maßnahme mit dem letzten Abschnitt umgesetzt werden.

Maßnahmen: Entfernung der Fichten  
Förderung der Gewässerdynamik in die Fläche  
Ansiedlung standortgerechter Auengehölze

### **2.3.5 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Nach § 1 (5) BauGB sind bei Bauleitplanungen die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissionsschutzes und damit des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Lärmbeeinträchtigungen für die geplanten Wohngebiete sind im Rahmen „Schalltechnischer Untersuchungen“ zu ermitteln und zu beurteilen.

#### **2.3.5.1 Erforderliche Schutzmaßnahmen**

Entsprechend den vorliegenden Gutachten werden für die, im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der L 167 liegenden Grundstücke folgende Schutzmaßnahmen festgelegt.

1. Die Grundrissorientierung sollte möglichst so erfolgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht in direkter Zuordnung zur Straße liegen oder an den von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzwürdigen Räumen vorgesehen werden.
2. Für die betroffenen Gebäudefassaden sind nur Bauteile zu verwenden, die ein Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$ /DIN 4109) des gesamten Außenbauteils gewährleisten, das die Einhaltung des erforderlichen Innenraumpegels sicherstellt.



### 3. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (4), BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

#### 3.1 **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND EINFRIEDIGUNGEN** (§88 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

##### 3.1.1 **Außenflächen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metall-elemente sowie grelle Farben zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind ausdrücklich Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung von erneuerbaren Energien (Solarzellen, Wärmetauscher o.ä.), die in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden.

##### 3.1.2 **Dachformen**

Für die Hauptgebäude sind Sattel- (SD), Pultdächer (PD) und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen von **15° bis 50° Neigung** mit harte Bedachung zugelassen; für die untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen sind außerdem Flachdächer mit harter / begrünter Bedachung gestattet. Die Dacheindeckung wird farblich nicht festgesetzt; Eindeckungen mit Wellplatten sind nicht zulässig.

Dachgauben werden allgemein zugelassen. Sie sind mind. **1,00 m** seitlich vom Giebel einzudrücken.

Bei den Dächern mit ungleichen Dachneigungen darf die Summe der Dachneigungen geteilt durch die Anzahl der unterschiedlichen Dachflächen = die höchstzulässigen Gradzahl der angegebenen Neigung (50 bzw. 25°) nicht überschreiten.

Die Traufunterbrechung des Hauptdaches durch Einbauten oder dgl., darf **max. 1/3** der Frontlänge betragen.

##### 3.1.3 **Einfriedungen**

An Kurven und Einmündungen von Straßen dürfen Einfriedungen bzw. sichtbehindernde Bepflanzungen der Grünanlagen eine Höhe von **0,80 m** über Gehweg- bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur Straße und zum Nachbarn vor der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von **0,80 m** gestattet, an der Grenze zum Nachbarn hinter der vorderen Baugrenze dürfen diese **1,80 m** nicht überschreiten.

Im Bereich der Gebäudevorflächen bis zur Straßenbegrenzungslinie dürfen keine massiven Einfriedungsmauern sowie keine Maschendrahtzäune o. ä. errichtet werden. Diese Flächen sind nur durch entsprechende Bepflanzungen zu gliedern und zu gestalten.

Der Abstand der Einfriedungen zur Straßenbegrenzungslinie und zur Grenze landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mind. **0,50 m** betragen.

### 3.1.4 Böschungen

Der Neigungswinkel von Böschungen, die durch die Errichtung eines Gebäudes notwendig werden, darf ein Verhältnis von **max. 1 : 1,5** nicht überschreiten.

Bei der Geländeanlegung sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen.

Die Nachbargrundstücke dürfen durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden.

### 3.1.5 Gestaltung der Hofflächen, Einfahrten und Stellflächen

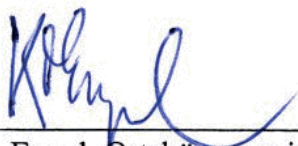
Für die Befestigung der Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Befestigungsarten wie wassergebundene Decken, großfugige Pflasterarten, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien zu verwenden.

Stellflächen für Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzungen vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

## Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Brücken, den 24.8.02



Engel, Ortsbürgermeister



#### **4. ANHANG** (Hinweise ohne Festsetzungscharakter)

##### **4.1 DENKMALPFLEGE** (§ 9 (6) BauGB)

Das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier, ist von allen Ausschachtungsarbeiten und anderen Erdbewegungen unter Angabe der Parzellennummer und des genauen Baggertermins spätestens 10 Werktage zuvor schriftlich durch den Bauherrn oder seinen Beauftragten zu verständigen. Unabhängig von dieser Benachrichtigung hat eine unverzügliche telefonische Meldung an das Rheinische Landesmuseum (Tel. 0651-97740) zu erfolgen, wenn bei den Erarbeiten Mauerwerk oder Steinsetzungen angetroffen werden. Die beim Bau eingesetzten Firmen und Personen sind von der möglichen Existenz von Bauresten, Gräbern und anderen Relikten aus der Römerzeit ausdrücklich zu informieren.

##### **4.2 ERNERGIEVERSORGUNG**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung.

Mit den Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach der Abstimmung mit OIE/RWE begonnen werden.

## 5. ARTENLISTE GEHÖLZE

(Auszug aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag)

### Artenliste 1: Straßenbäume (mittel- bis großkronige Laubbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Stein-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

### Artenliste 2: mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Weißdorn
Prunus avium („Plena“)	(gefüllte) Vogelkirsche)
Robinia pseudoacacia „Monophylla“	Robinie
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

### Artenliste 3: Obstbäume

#### Hochstämme in traditionellen, landschaftsraumtypischen Sorten

Apfel, Birne Zwetschge, Kirsche, und Walnuss wie z.B.

Apfelsorten:	Champagner Renette
	Danziger Kantapfel
	Lederapfel
	Rheinischer Bohnapfel
	Schöner aus Nordhausen
Birnensorten:	Alexander Lucas
	Gellerts Butterbirne
	Frankelbacher Mostbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge
Kirschensorten:	Große schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

**Artenliste 4: Gehölze für den Gartenbereich, Bauerngartengehölze**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Buddleia davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa spec.</i>	Flieder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Weigelia spec.</i>	Weigelie

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

**Artenliste 5: Landschaftsgehölzpflanzung,****Bäume 1. Ordnung**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

**Bäume 2. Ordnung**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

**Sträucher, Vogelschutzgehölze (auch Garten)**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

**Artenliste 6: Bäume und Sträucher für den Kinderspielplatz****Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

**Artenliste 7: Rank- und Kletterpflanzen**

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Jelängerjelier
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

sowie Gehölze vergleichbarer Arten

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „HIRCHENBERG“, Ortsgemeinde Brücken

#### 1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Brücken ist eine agrare, gewerblich orientierte Wohngemeinde mit einer positiv ausgerichteten Eigenentwicklung und damit verbunden einer steten Nachfrage nach Baugrundstücken.

An den östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Brücken schließt sich südlich der L 167 / Trierer Straße das Plangebiet „Hirchenberg“ an.

Die OG Brücken plant, diese Fläche zu einem Wohn-Mischgebiet, im Südosten eine kleinere Fläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, zu entwickeln.

Die in den letzten Jahren erschlossenen Neubaugebiete „An der Warth“ und „Nord-West“ sind mittlerweile vollständig vergeben und fast vollständig bebaut.

Ziel ist, die bestehende hohe Nachfrage an Wohnland und gewerblich nutzbarem Bauland zu befriedigen. Weiterhin soll das Gebiet als Reserve für künftigen Bedarf zur Verfügung stehen.

Die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft werden durch das, an den naturräumlichen Bereichen orientierte bauliche Konzept, so gering wie möglich gehalten.

Mit gezielten Maßnahmen wird den landespflegerischen Zielvorstellungen soweit wie möglich entsprochen.

#### 2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN DER PLANUNG

##### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Hirchenberg“ schließt sich im Nord-Westen / Nord-Osten an die vorhandene Ortslage an. Im Nord-Westen angrenzend an die L 167 / Trierer Straße (Ortseinfahrt aus Richtung Birkenfeld): Im Süd-Osten befindet sich ein weitgehend abgeschlossenes Gewerbegebiet. Im Süd-Osten und Süd-Westen schließen bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen und daran Waldflächen an.

Das Relief des Plangebietes prägt ein Höhenrücken, der nach Süd-Westen in das Trauntal, nach Süd-Osten in ein Seitental des Trauntales rel. stark abfällt. Die Höhenlage bewegt sich zwischen **419,0 und 398,0 m üNN**.

Das Plangebiet umfasst einschl. interner Grünflächen und Flächen für Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen rd. **12,30 ha**.

## **2.2 Nutzungssituation im Plangebiet**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im wesentlichen unterschiedlich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen mittlerer Standorte.

In dem Randbereich zur L 167 und zum Gewerbegebiet „Keiperweg“ liegen Feuchtwiesen mit einzelnen Gehölzstrukturen. Einzelne Gehölzstrukturen, Brachflächen mit Ablagerungen und Obstbaumbestände sind entlang des vorhandenen bituminös befestigten Feldwirtschaftsweges vorhanden.

- Erläuterungen zu den einzelnen Biotoptypen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

## **2.3 Verkehrstechnische Anbindung**

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Norden über die Trierer Straße (L 167) an das Ortsstraßennetz.

Über die L 167 besteht nach Osten in Richtung Stadt Birkenfeld und Westen in Richtung Nohfelden jeweils mit Anschlüssen an die Autobahn A 62 Landstuhl / Trier Anbindung an das regionale bzw. überregionale Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch verbundene Wohnstraßen mit weiteren Nebenanschlüssen an vorhandene Ortsstraßen.

Durch Fußwege werden weitgehend kurzläufige Verbindungen innerhalb des Gebietes ermöglicht.

## **2.4 Zustand von Natur und Landschaft** (Auszüge aus LPB Nr. 01/00 LA.U.B.-KL.)

### **2.4.1 Naturräumliche Gliederung**

Das geplante Baugebiet liegt im Naturraum „Oberes Nahebergland“ (194). Es befindet sich im Übergangsbereich der naturräumlichen Untereinheiten „Nohfeldener Kuppen“ 194.30 und „Prims-Traun-Senke“ (194.7).

Das Kuppenland hebt sich mit einer deutlichen Stufe von seiner Umgebung ab.



### 2.4.2 Geologie, Relief und Böden

Der **geologische Untergrund** des Gebietes besteht aus permischen Gesteinen der „Lebacher Gruppe“ im nördlichen Bereich sowie der Tholeyer Gruppe im Süden. (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1987)).

Das **Relief** ist vor allem im Bereich östlich von Brücken und des Traunbaches lebhaft bewegt. Das Baugebiet erstreckt sich über eine langgezogene Kuppe, die von Süd-West nach Nord-Ost verläuft. Der Rücken erreicht eine Höhe von ca. 420 m über NN und bildet ein kleines Plateau aus. Er fällt relativ gleichmäßig, im Süd-Westen bis auf ca. 395 m über NN.

Als **Bodentypengesellschaften** haben sich basenarme Ranker und Braunerden über Quarzporphyrkonglomeraten entwickelt, die in der Regel flachgründig sind. In den Tälern prägen Nassgleye und Gleye die Bodenverhältnisse. (Geologisches Landesamt (1966): Übersichtskarte der Bodentypen-Gesellschaften von Rheinland-Pfalz, M 1:250.000).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Ablagerungen unbekanntes Inhalts lt. Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht. Es werden 2 Flächen oberhalb der bewaldeten Böschung im Süd-Westen sowie Flächen im Bereich der ehemaligen chemischen Fabrik angegeben.

Aufschluss gebende Untersuchungen sind veranlasst.

### 2.4.3 Wasserhaushalt

Westlich des geplanten Baugebietes fließt der Traunbach, ein naturnahes Gewässer 3. Ordnung mit einer hervorragenden Gewässergüte (I unbelastet). (Ministerium für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz (1993): Gewässergütekarte).

### 2.4.4 Heutige potentiell-natürliche Vegetation

Unter natürlichen Bedingungen käme im Bereich des Untersuchungsgebietes ein Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwald (Luzulo-Fagetum inkl. Melampyro-Fagetum) vor. Lediglich in der Niederung des Traunbaches würde sich ein Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) ausbilden.

### 2.4.5 Heutige Biotoptypen und - Einheiten

Im Mai 2000 wurde auf der Grundlage der Katasterkarte M 1:1.000 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen.

Die Kartierung erfolgte somit vor der ersten Mahd und unter sehr günstigen Kartierbedingungen.

Innerhalb des Plangebietes werden erfasst und im Einzelnen kartiert:

- Gehölzbestände und Standerfluren
- Grünland
- Sonstige landwirtschaftliche Flächen
- Siedlungsbereiche

Außerhalb des Plangebietes wurden zur Bereitung von Ausgleichspotenzialen erfasst und im Einzelnen kartiert:

- Feuchtwiesen, intensiv genutzt
- Feuchtwiesen und -bracken extensiv genutzt
- Magerwiesen
- Bachläufe
- Weihnachtsbaumkulturen und Fichtenbestände

Die Einstufung der Biotoptypen, entsprechend ihrer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz, erfolgte nach

- sehr hoher Wertigkeit
- hoher Wertigkeit
- mittlerer Wertigkeit
- geringer Wertigkeit
- sehr geringer Wertigkeit

### 2.4.6 Landschaftsbild, Naherholung und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist als Ortsrandbereich mit Übergang in die freie Landschaft charakterisiert. Durch die Kuppenlage ergeben sich interessante Ausblicke in die Dorflage und die freie Landschaft, die durch gehölzreiche, naturnahe Struktur geprägt ist. Eine besonders hohe Qualität kommt dabei dem Traunbachtal zu. Die Waldbereiche in der weiteren Umgebung bilden eine natürliche Kulisse in der Landschaft.

Durch die noch intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes mit angrenzenden gewerblich genutzten Flächen bietet das Plangebiet lediglich einen durchschnittlichen Naherholungsnutzen.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet wegen seiner allgemeinen exponierten Lage ein sehr reizvolles Erschließungsgebiet darstellt, ohne die bisherige Naherholungsbeanspruchung wesentlich einzuschränken.

Auch die bestehenden Blickbeziehungen auf die Waldbereiche der unmittelbaren und weiteren Umgebung werden durch die geplante Bebauung nur unwesentlich beeinträchtigt.

### **3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der VG Birkenfeld wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des FNP wird das geplante Neubaugebiet aufgenommen.

Eine Erweiterung ist um die erforderliche Fläche für die Anlage der Oberflächenwasserrückhaltung erforderlich. Der begleitende Landschaftsplan wird ebenfalls entsprechend überarbeitet.

#### **3.2 Schutzgebiete**

Das geplante Baugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Hochwald-Idarwald mit Randgebieten“. Weitere Schutzgebiete nach Landespflegegesetz bzw. Wasserschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.

Südlich des Geltungsbereiches liegen nach § 24 LPflG geschützte Flächen. Es handelt sich um Nass- bzw. Feuchtwiesen und Brachen im Bereich „Weyerwiese“ und im Süd-Westen am Traunbach unterhalb Eichacker. Der Traunbach ist als naturnaher Gewässerabschnitt geschützt.

Eine dem Pauschalschutz nach § 24 LPflG unterliegende Fläche im nördl. Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

#### **3.3 Biotopkartierung**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Flächen, die im Rahmen der landesweiten Erfassung der wertvollen Biotope des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz kartiert wurden.

#### 4. ERLÄUTERUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan „**Hirchenberg**“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die zwischen den Wohn-Mischgebieten „Am Hirchenberg“, „An der Warth“ und „Auf der Hand“ und dem Gewerbegebiet „Am Keiperweg“ liegenden Flächen süd-östlich der Ortslage einer ausgewogenen Nutzung überwiegend als Wohn- bzw. Mischgebiet zuzuführen. Eine relativ kleine Teilfläche im Übergangsbereich zum vorh. Gewerbegebiet soll bei eingeschränkter Nutzung zur Ansiedlung von entsprechenden Betrieben als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende Bodenordnung gewährleisten.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des § 1 (5) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die unter den Nummern 1, 2, 3, 4, 7 und 8 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Nr. 1:** die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Nr. 2:** die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung
- Nr. 3:** die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- Nr. 4:** die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds
- Nr. 7:** die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens... sowie das Klima
- Nr. 8:** die Belange der Wirtschaft insbesondere der mittelständigen Struktur im Zentrum einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für den Bebauungsplan „Hirchenberg“ heißt dies u. a.:

- Schaffung von Allgemeinem Wohn- und Mischbauand, Bereitstellung von Gewerbebauflächen aufgrund und unter Berücksichtigung immissionstechnischer Verträglichkeit
- weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft
- Minimierung des Erschießungsaufwandes

## 5. PLANINHALTE UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortsgemeinde Brücken wird eindeutig vom Ein- bis max Zweifamilienhausbau getragen. Hierüber hinaus sollen auch Bedürfnisse von Kleingewerbe, Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe, Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe n. dgl. bedacht, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke errichtet werden können.

Hierfür steht der Ortsgemeinde Brücken ein außerordentlich gut geeignetes Plangebiet zwischen den Wohngebieten „**Am Hirchenberg / An der Warth / Auf der Hand**“ und dem Gewerbegebiet „**Am Keiperweg**“ zur Verfügung.

Aufgrund der **schalltechnischen Untersuchung** der möglichen Lärmeinwirkungen der Gewerbeansiedlungen „Am Keiperweg“ ist jedoch eine **immissionstechnisch verträgliche Gliederung** des Plangebietes erforderlich.

#### 5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan sieht im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Wohngebiete, sowie im Süd-Westen des Plangebietes, die Entwicklung eines **Allgemeinen Wohngebietes** vor. Hiermit entspricht der Bebauungsplan zunächst der vorherrschenden Nachfrage nach Bauflächen für den allgemeinen Wohnhausbau.

Die süd-östliche Begrenzung berücksichtigt die mögliche schalltechnische Grenzbelastung aus Richtung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Keiperweg“.

Die Bebauung ist mit **Einzel- und Doppelhäuser** vorgesehen, wobei Nutzungen die negative Auswirkungen auf den Wohnwert und damit die Qualität des Gebietes haben ausgeschlossen werden.

Für das geplante Baugebiet wird die Grundflächenzahl (**GRZ**) gem. § 17 BauNVO mit **0,4** festgesetzt. Damit soll nicht nur eine intensive Durchgrünung des Gebietes und damit eine Steigerung des Wohnwertes möglich sein, sondern auch eine Begrenzung der Flächenversiegelung gewährleistet bleiben.

Die Festlegung einer max. **zweigeschossigen Bebauung** je nach Lage zur Erschließungsanlage, soll höhenmäßig zu einer relativ einheitlichen Entwicklung des Gebietes führen.

Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) gem. § 17 BauNVO wird abweichend von der Höchstgrenze mit **0,6** festgesetzt. Hiermit wird die Bedingung erfüllt, dass die über das öffentliche WVS-netz zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden den Brandschutzforderungen genügt.

### 5.1.3 Mischgebiet

Nach Süd-Osten anschließend lässt das schalltechnische Gutachten im Bebauungsplan noch die Entwicklung eines **Mischgebietes** zu. Maßgebend für die Begrenzung in Richtung vorh. Gewerbegebiet „Am Keiperweg“ sind ebenfalls die aus v. g. Gutachten abgeleiteten Rahmenbedingungen.

Mit den Nutzungsmöglichkeiten dieser Bauflächen im Rahmen eines **Mischgebietes** sieht die Ortsgemeinde natürlich einen erweiterten Bedarf an Bauflächen für Wohnen in Verbindung mit Kleingewerbe, Dienstleistungen, Handel, Beherbergungsgewerbe n. dgl. befriedigen zu können.

Die Bebauung mit max. **zweigeschossigem Einzel- und Doppelhäuser** sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl (**GFZ**) gem. § 17 BauNVO mit **0,4** und der (**GFZ**) mit **0,6** entsprechen analog den Festsetzungen und Kriterien des allgemeinen Wohngebietes gem. 5.1.2.

### 5.1.4 Gewerbegebiet

Mit der Entwicklung eines eingeschränkten **Gewerbegebietes** für den Bereich mit möglichen erhöhten Lärmbelastungen aus Richtung des vorh. Gewerbegebietes „Am Keiperweg“ entspricht der Bebauungsplan zunächst dem Gebot des **wirtschaftlichen** Umganges mit Boden in Erschließungsgebieten. Gleichzeitig sieht die Ortsgemeinde Brücken hierin eine, anderweitig im Bereich der Ortslage kaum zu realisierende Möglichkeit, **nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben** Bauflächen zur Ansiedlung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Für das Gewerbegebiet wird ebenfalls wie in dem angrenzenden Mischgebiet die Bebauung **mit ein- zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (**GFZ**) gem. § 17 BauNVO wird mit **0,6** und die Geschossflächenzahl (**GFZ**) mit ebenfalls **0,6** festgesetzt. D. h. bei voller Nutzung der **0,6** fach - Grundstücksfläche ist lediglich noch eine **eingeschossige** Bebauung möglich.

Die Begrenzung der **GFZ** auf **0,6** begründet sich ebenfalls aus der mit max. **48,0 m³/h** über 2 Stunden zur Verfügung stehenden Löschwassermenge über das öffentliche WVS-netz.

## **5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Bei Aufteilung der Grundstücke, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, können **32** Einzelhausgrundstücke entstehen. Bei Nachfrage nach Doppelhausgrundstücken könnten diese aus zwei Einzelhausgrundstücken geschaffen werden.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe sichert gleichzeitig die maximale sichtbare Zweigeschossigkeit der Baukörper.

Die bestehende lockere Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten wird damit fortgeführt.

### **5.2.2 Mischgebiet**

Bei Aufteilung der Grundstücke, wie im Bebauungsplan vorgeschlagen, können **71** Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen. Doppelhausgrundstücke könnten ebenfalls aus zwei Einzelhausgrundstücken geschaffen werden.

Die Festsetzung einer max. Traufhöhe sichert auch hier die maximal sichtbare Zweigeschossigkeit der Baukörper.

### **5.2.3 Gewerbegebiet**

Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes wird auf einen Teilungsvorschlag im Bebauungsplan verzichtet, so dass die vorgesehene Baufläche von rd. **1,0 ha** entsprechend den jeweiligen Anforderungen aufgeteilt werden kann.

Für die Nutzung der überbaubaren Flächen gelten die Kriterien der **offenen Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO, wobei insbesondere für flächenartige Gebäudeformen wie z. B. Hallen, die Länge max. 50,0 m betragen darf.

Die festgesetzte max. Traufhöhe sichert gleichzeitig die maximale sichtbare Zweigeschossigkeit der Baukörper.

### 5.3 Erschließung

#### 5.3.1 Straßen und Wege

Für die öffentliche Verkehrserschließung werden Flächen i. M. von **B = 5,30 - 6,55 m** vorgesehen. Anlage und Gestaltung des Straßenraumes soll verkehrsberuhigenden Charakter erhalten. Ziel ist es hierbei, allen Verkehrsteilnehmern - Auto, Radfahrer, Fußgänger / spielende Kinder - die öffentliche Verkehrsfläche zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

#### 5.3.2 Strom

Für das Plangebiet sind erdverkabelte Stromzuführungen vorgesehen. Als Leitungstrassen für Strom und Telefon, sowie sonstiger Kabelverbindungen werden, weitgehend gepflasterte öffentliche Gehwegbereiche genutzt.

#### 5.3.3 Wasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist im Rahmen der überörtlichen / örtlichen Versorgungseinrichtungen der VGW Birkenfeld sichergestellt.

Gleiches gilt für den erforderlichen Löschwasserbedarf von **48,0 m<sup>3</sup>/h** über 2 Stunden.

#### 5.3.4 Entwässerung

Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden in einem modifizierten Trennsystem gesammelt und getrennt abgeleitet.

Das Schmutzwassersystem wird an die vorhandene Ortsentwässerung (Mischwasserkanal) angeschlossen und über die vorhandenen Orts- und Verbindungssammler der Kläranlage Hoppstädten zugeleitet und damit einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls in einem eigenen Entwässerungssystem aufgefangen und abgeleitet. Wobei entsprechend dem LWG angestrebt wird, von privaten Dach-, Hof- und sonstigen Flächen anfallenden Oberflächenabflüsse zunächst in Versickerungsmulden, Speicherzisternen o. ä. auf den Grundstücken aufzufangen und zu nutzen. Wassermengen, die über die Versickerungen, Verdunstungen und sonstigen Nutzungen auf privaten und öffentlichen Flächen anfallen, können dem Regenwasser-Kanalsystem zugeleitet werden.

Die schadlose Verleitung des restlichen Oberflächenwassers erfolgt in einem süd-westlich des Plangebietes vorgesehenen Muldensystems. (Siehe hierzu: Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Hirchenberg“).



## 5.4 Landespflegerische Belange

Ergänzend zur Bauleitplanung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, dessen Zielformulierungen, soweit dies rechtlich möglich ist, in den Bebauungsplan aufgenommen sind. (Siehe hierzu: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Hirchenberg“).

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- **Minimierungsmaßnahmen**
  - Beschränkung der zulässigen Überbaubarkeit
  - Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Zufahrten, Einfahrten und Stellplätzen
  - Ökologisch orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung
- **Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen**
  - Gestaltung der privaten Grundstücksflächen als Nutz- und Landschaftsgärten
  - Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen
  - Begrünung und Bepflanzung des Bereiches der Versickerungsmulde
  - Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Gewässerabschnitten
  - Nass- und Feuchtwiesen, Vorwaldbestände und Sukzessionsflächen, sowie Eichen- und Mischwaldbestände
- **Externe Ersatzmaßnahmen**
  - Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen im Traunbachtal
  - Erhaltung und Entwicklung eines Orchideenbestandes
  - Entwicklung eines Fichtenbestandes, eines Graben mit Feucht- und Sukzessionsflächen

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Östlich des Plangebietes liegt das vorh. Gewerbegebiet „**Am Keiperweg**“.

Bisherige Erfahrungen in angrenzenden Wohnbereichen gaben keinen Hinweis auf schalltechnische oder sonstige Störimpfindungen aus Richtung „Gewerbegebiet“, die entsprechende Maßnahmen erfordern.

Unabhängig davon wurde im Auftrag der Ortsgemeinde Brücken eine „**schalltechnische Untersuchung zu den möglichen Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet**“ durchgeführt.

Ergebnisse und Empfehlungen sind in der Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Nördlich tangiert die L 167 das Plangebiet.

Zur Abschätzung der entsprechenden Verkehrslärmbelästigung wurde ebenfalls die Durchführung einer **schalltechnischen Untersuchung** veranlasst.

Hieraus resultierende Ergebnisse und Empfehlungen sind durch entsprechende textl. Festlegungen berücksichtigt.

## 7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Realisierung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich die Möglichkeit der privatrechtlichen Regelung der Grundstücksteilung. Darüber hinaus kann sich die Gemeinde gem. §§ 45 ff BauGB und des Umlegungsverfahrens bedienen.

Beide Verfahren dienen der Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Fläche dienen.

## 8. PLANUNGSSTATISTIK

<b>Bruttobauland</b>	<b>ca. 12,30 ha</b>
----------------------	---------------------

### Nettobauland:

- Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,54 ha	
- Mischgebiet	ca. 5,06 ha	
- Gewerbegebiet	<u>ca. 1,04 ha</u>	<b>ca. 8,64 ha</b>

<b>öffentliche Grünfläche</b>	<b>ca. 1,14 ha</b>
-------------------------------	--------------------

<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 1,32 ha</b>
------------------------	--------------------

<b>Flächen für WW Maßnahmen</b>	<b>ca. 1,20 ha</b>
---------------------------------	--------------------

<b>Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes</b>	<b>ca. 4,26 ha</b>
--	--------------------

### Durchschnittliche Größe des Baugrundstückes

- Allgem. Wohngebiet	<b>ca. 794 m<sup>2</sup></b>
- Mischgebiet	<b>ca. 713 m<sup>2</sup></b>

## 9. KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf Grundlage derzeitiger Kostengefüge mit folgenden Erschließungskosten zu rechnen:

### 9.1 Grunderwerb

zu erwerbende Flächen	123.000,00 m <sup>2</sup> x 7,0 DM/m <sup>2</sup>	=	861.000,00 DM
Vermessung und Vermarkung	123.000,00 m <sup>2</sup> x 2,0 DM/m <sup>2</sup>	=	<u>246.000,00 DM</u>
		=	1.107.000,00 DM

**Summe 9.1** **rd. 1.110.000,00 DM**

### 9.2 Entwässerung

Schmutzwasserkanal	1.710,0 m x 380,00 DM/m	=	649.800,00 DM
Regenwasserkanal	1.625,0 m x 410,00 DM/m	=	666.250,00 DM
Hausanschlüsse	196 Stck x 1.600,00 DM/Stck	=	313.600,00 DM
Rückhalte- und Versickerungsmulden		=	<u>110.000,00 DM</u>
		=	1.739.650,00 DM
Nebenkosten		=	210.350,00 DM

**Summe 9.2** **rd. 1.950.000,00 DM**

### 9.3 Wasserversorgung

Hauptwasserleitung	1780,0 m x 210,00 DM/m	=	373.800,00 DM
Hausanschlüsse	112 Stck x 1.580,00 DM/Stck	=	<u>176.960,00 DM</u>
		=	550.760,00 DM
Nebenkosten		=	69.240,00 DM

**Summe 9.3** **rd. 620.000,00 DM**

### 9.4 Verkehrsanlagen

Linksabbiegespur	675,00 m <sup>2</sup> x 210,00 DM/m <sup>2</sup>	=	141.750,00 DM
Straßen und Wege	14.000,00 m <sup>2</sup> x 140,00 DM/m <sup>2</sup>	=	1.960.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	1.750,00 m x 80,00 DM/m	=	<u>140.000,00 DM</u>
		=	2.241.750,00 DM
Nebenkosten		=	330.000,00 DM

**Summe 9.4** **rd. 2.570.000,00 DM**

### 9.5 Landespflegerische Maßnahmen

**rd. 350.000,00 DM**

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „**Hirchenberg**“ bildet die Rechtsgrundlage zur Erschließung bzw. Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Brücken. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Entwurfsplanung des vorliegenden Rechtsplanes werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Hinweise werden aufgenommen und im Rechtsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Gesamtgröße des Baugebietes umfasst ca. **12,30 ha** zuzüglich ca. **4,26 ha** Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes. Die Realisierung des Neubaugebietes ist nur möglich, wenn alle Parzellen des Baugebietes einbezogen werden.

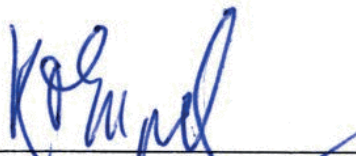
Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist generell durchführbar. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über ausgebaute Ortsstraßen mit Anbindung an das regionale bzw. überregionale Straßennetz.

Die Erschließung in Abschnitten ist gegeben.

### Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Brücken, den 24.8.02

  
Engel, Ortsbürgermeister





## Untere Bauaufsichtsbehörde

Kreisverwaltung . Postfach 12 40 . 55760 Birkenfeld  
Birkenfeld . Schloßallee 11 . 55765 Birkenfeld

Az.: 63/610-13

(Bei Rückfragen bitte angeben)

Empfangsbestätigung

Auskunft erteilt: Herr Schröck

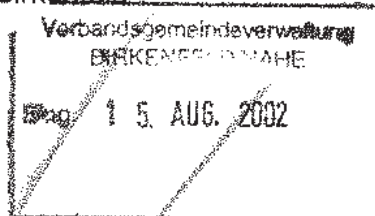
☎ 06782 - 150

bei Durchwahl 15 - 631

Telefax 06782/15-492

Verbandsgemeindeverwaltung Birkenfeld

55765 Birkenfeld



Verw.-Geb. 2 Zi-Nr.: 1.02

e-mail: @landkreis-birkenfeld.de

Internet: www.landkreis-birkenfeld.de

Birkenfeld, 15.08.02

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Brücken  
Genehmigung des Bebauungsplanes „Hirchenberg“

Ihr Schreiben vom 08.08.02 – Az.: FBII/610-13-05

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den vorbezeichneten Bebauungsplan geprüft.

Aus unserer Sicht werden keine Rechtsvorschriften verletzt und der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB, Neufassung mit Bekanntgabe vom 27. August 1997, seit 01.01.1998 in Kraft) genehmigt.

Die Antragsunterlagen sind beigefügt mit der Bitte, über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu berichten und ein beglaubigte Ausfertigung von Satzung, Planurkunde, Text und Begründung sowie eine Abschrift der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB vorzulegen. Auf § 44 (5) BauGB, § 215 (2) BauGB und § 24 (6) GemO wird hingewiesen.

### RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Kreisverwaltung Birkenfeld, 55765 Birkenfeld, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Volker Hauschild)

Oberbaurat