



---

## **Bebauungsplan „Rosenhofstraße“**

### **Gemeinde Enkenbach-Alsenborn**

Hauptstraße 18  
67677 Enkenbach-Alsenborn

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **- VORENTWURF -**

Fassung frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

**Stand: 04.12.2024**

#### **Bearbeitung:**



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH  
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)

Plangeber:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn	
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: <a href="mailto:firu-kl1@firu-mbh.de">firu-kl1@firu-mbh.de</a>	



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>4</b>
1	<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
2	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
3	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>4</b>
4	<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>4</b>
5	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>4</b>
6	<b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>4</b>
7	<b>Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).....</b>	<b>4</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
1	<b>Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis .....	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.3	Standortalternativen .....	6
1.4	Städtebauliche Konzeption .....	7
2	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	9
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	10
3	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>10</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	10
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV .....	10
3.1.2	Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz.....	10
3.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	11
4	<b>Planinhalte.....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1	Grundflächenzahl .....	12
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	12
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
4.3	Bauweise .....	13



4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	13
4.6	Flächen für Nebenanlagen .....	14
4.7	Verkehrsflächen.....	14
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
4.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	14
4.10	Flächen für die Landwirtschaft.....	14
4.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.12	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	16
4.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen .....	16
4.14	Artenvorschlagsliste .....	18
4.15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
4.16	Hinweise .....	18
<b>5</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>
5.1	Belange der Erschließung .....	18
5.2	Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange .....	18
5.3	Belange des Bodens.....	18
5.4	Belange der Entwässerung.....	18
5.5	Flächenbilanz.....	19
<b>IV</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>V</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>21</b>



## I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung** Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	---	--



## II VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



### III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

##### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen einer privaten Bauentwicklungsgesellschaft zur Errichtung eines Altenpflegeheims, zwei Gebäuden für Service-Wohnen unter Nutzung der Angebote des Altenpflegeheimes sowie eines Neubaus von zwei gemischt genutzten Gebäuden für Wohnen und für alle Arten der gesundheitlichen und medizinischen Versorgung sowie nicht störendes ergänzendes Gewerbe um der großen Nachfrage nach zukunftsorientiertem, seniorengerechtem Wohnen gerecht zu werden.

Die Notwendigkeit für diesen Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht allein aus den privaten Planungen des Bauträgers, sondern viel mehr auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der zu einer veränderten Altersstruktur innerhalb der Gemeinde führt.

Angesichts des generell zunehmenden Bedarfs an Altersheimen und Service-Wohnungen soll durch die neue Bebauung eine nachhaltige Versorgung der Gemeinde mit entsprechenden Einrichtungen gewährleistet werden.

Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren ein zunehmender Bedarf an betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen entstehen wird. Dies ist nicht nur aus sozialer, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht eine wichtige Maßnahme, um der Altersstruktur gerecht zu werden und eine nachhaltige, zukunftsfähige Versorgung der Bevölkerung in Enkenbach-Alsenborn sicherzustellen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die vorgesehene Entwicklung von zukunftsfähigen, altersgerechtem Wohnen sowie ausreichender medizinischer Versorgung zu ermöglichen.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Zulässigkeit des Bauvorhabens über § 34 BauGB ist nicht gedeckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenhofstraße“ soll daher die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Altenpflegeheims, zwei Gebäuden für Service-Wohnen sowie zwei Neubauten von gemischt genutzten Gebäuden geschaffen werden.

Die Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dieser stellt für die Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine geplante Wohnbaufläche dar.

##### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenhofstraße“ werden folgende Planungsgrundsätze verfolgt:

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



- Schaffung einer nachhaltigen Versorgung im Bereich der Altenpflege,
- Schaffung einer nachhaltigen Versorgung im Bereich des Service-Wohnens,
- Integration von Gesundheitsversorgung und Dienstleistungen,
- Langfristige Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung,
- Aufwertung einer städtebaulich (halb-)integrierten Lage.

### 1.3 Standortalternativen

Im Rahmen der Standortalternativenprüfung für die geplante Errichtung eines Altenpflegeheims, Service-Wohnens sowie medizinischer und gewerblicher Einrichtungen in der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wurde eine detaillierte Analyse der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde vorgesehenen Wohnbauflächen durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan sieht insgesamt fünf potenzielle Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde vor: Am Mühlberg, Fritz-Ullmayer-Ring, Rosenhofstraße, Kinderlehre und Leiningerstraße.

Zunächst werden die spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzung, insbesondere der Bedarfe nach seniorengerechtem Wohnen, Altenpflegeeinrichtungen sowie medizinischen und gewerblichen Dienstleistungen, berücksichtigt.

Ziel war es, einen Standort zu finden, der sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für die medizinischen und gewerblichen Einrichtungen optimal erreichbar ist. Hierbei spielte vor allem die zentrale Lage und die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz eine entscheidende Rolle, um eine breite Nutzerbasis anzusprechen und die Erreichbarkeit für die gesamte Bevölkerung zu gewährleisten. Insbesondere medizinische und gewerbliche Einrichtungen profitieren von einer zentralen Lage, da sie nicht nur für die Bewohner des Altenpflegeheims und der Service-Wohnungen zugänglich sein sollen, sondern auch für die übrige Bevölkerung von Enkenbach-Alsenborn und den umliegenden Gebieten.

Die Standortalternativenprüfung begann mit einer Bewertung der Flächen am Rande des Siedlungsgebiets, namentlich die Flächen an der Leiningerstraße, Am Mühlberg und an der Kinderlehre. Diese Flächen zeichnen sich durch eine Randlage aus, die zwar grundsätzlich für die Planung eines Altenpflegeheims und von Service-Wohnungen geeignet ist, jedoch aus städtebaulicher Sicht weniger vorteilhaft erscheint. Einer der wesentlichen Aspekte dieser Prüfung war die Erreichbarkeit und die Attraktivität des Standorts. Randlagen, wie sie an der Leiningerstraße und am Mühlberg gegeben sind, bringen eine gewisse Abgeschlossenheit mit sich, die die Integration von medizinischen und gewerblichen Dienstleistungen erschwert. Diese Einrichtungen sollen für die gesamte Bevölkerung zugänglich sein und nicht nur den zukünftigen Bewohnern der Wohnanlagen zugutekommen. Eine Randlage würde die Zugänglichkeit insbesondere für externe Besucher und Dienstleister negativ beeinflussen.

Unter diesen Gesichtspunkten erwiesen sich die Flächen an der Leiningerstraße, Am Mühlberg und an der Kinderlehre als weniger geeignet für das geplante Vorhaben. Zusätzlich stellt die Fläche an der Leiningerstraße aufgrund ihrer Größe eine Herausforderung dar. Die Fläche ist für die geplante Nutzung überdimensioniert, was eine effizientere Nutzung der Fläche und die Integration des gesamten

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



Vorhabens in das bestehende Ortsbild erschwert. Auch die Fläche am Mühlberg und am Fritz-Ullmayer-Ring bietet aufgrund ihrer Randlage und der größeren Entfernung zum Ortskern keine vergleichbaren Vorteile im Hinblick auf Erreichbarkeit und Integration in das bestehende Siedlungsgebiet.

Im Gegensatz dazu wurde die Fläche an der Rosenhofstraße als wesentlich vorteilhafter eingeschätzt. Diese Fläche befindet sich in zentraler Lage und weist eine gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz auf, was insbesondere für die geplanten medizinischen und gewerblichen Einrichtungen von Bedeutung ist. Sie liegt näher am Ortskern und ist somit sowohl für die zukünftigen Bewohner des Altenpflegeheims und der Service-Wohnungen als auch für externe Nutzer gut erreichbar. Zudem ist die Fläche an der Rosenhofstraße von der Größe her passend für die geplanten Nutzungen, da sie die erforderliche Flexibilität bietet, ohne unnötig große Freiflächen ungenutzt zu lassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Fläche an der Rosenhofstraße aufgrund ihrer zentralen Lage, ihrer Größe und der guten Verkehrsanbindung die besten Voraussetzungen für das geplante Vorhaben bietet. Sie ermöglicht nicht nur eine optimale Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen, sondern fördert auch die städtebauliche Integration der neuen Nutzung in das bestehende Ortsbild.

Weitere Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen und noch nicht planerisch vorbereitet sind, wurden im Rahmen dieser Prüfung nicht berücksichtigt, da sie keine tragfähige Grundlage für die geplante Nutzung bieten.

#### 1.4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich die Realisierung eines vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Quartiers mit folgenden Nutzungsformen vor

- Ein Altenpflegeheim mit 90 Betten,
- Zwei Gebäude mit Service-Wohnungen unter Nutzung der Angebot des Altenpflegeheims mit insgesamt 30 Wohneinheiten (18 und 12 Wohneinheiten),
- Zwei gemischt genutzte Gebäude für alle Arten der gesundheitlichen und medizinischen Versorgung sowie nicht störendes, ergänzendes Gewerbe und Wohnnutzung mit insgesamt 30 Wohneinheiten oder ca. 2.800 m<sup>2</sup> nicht störendes Gewerbe (12 und 18 Wohneinheiten bzw. ca. 1.300 und ca. 1.500 m<sup>2</sup> Gewerbe).

Für die geplanten Nutzungen werden bauordnungsrechtlich insgesamt (je nach endgültiger Nutzung) maximal ca. 119 Stellplätze erforderlich. Diese verteilen sich entsprechend der Nutzungen wie folgt:

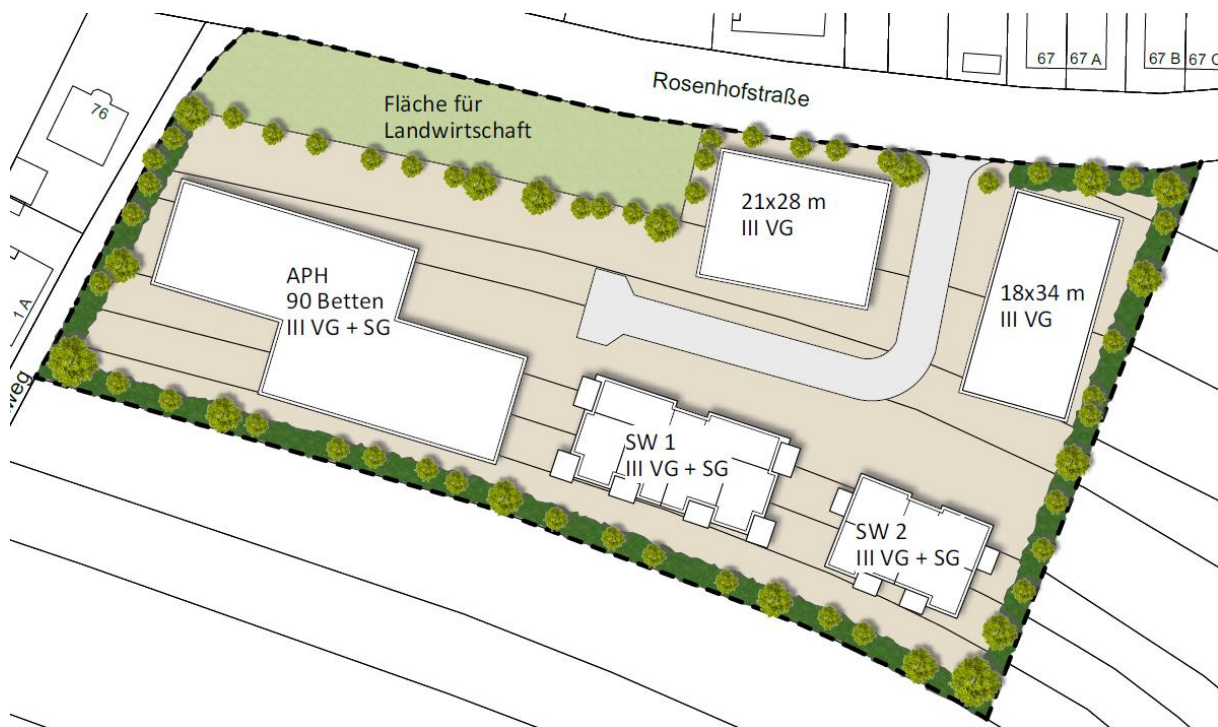
- Altenpflegeheim: ca. 50 Stellplätze,
- Service-Wohnen 1: ca. 14 Stellplätze,
- Service-Wohnen 2: ca. 9 Stellplätze,
- Wohnen/Medizin 1: ca. 22 Stellplätze,
- Wohnen/Medizin 2: ca. 24 Stellplätze.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Rosenhofstraße über eine Stichstraße in das neu zu planende Gebiet. An diese Straße werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



Das Altenpflegeheim wird im Südwesten des Plangebietes angeordnet mit einer Art s-förmigen Baukörper. Dieser Standort bietet sich an, der er den Abschluss der vorgesehen Entwicklung darstellt, so dass in diesem Bereich, der für die Bewohner größtmögliche Ruhe herrscht, vor dem Hintergrund der besucherwirksamen Nutzung der medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie mit dem maximalen Abstand zur Rosenhofstraße.



**Abbildung 1: Städtebauliches Konzept**

Quelle: FIRU mbH, 2024

Östlich an das Altenpflegeheim schließen aus den gleichen Gründen das Service-Wohnen an.

Im direkten Anschluss an die Rosenhofstraße sind die medizinischen und gewerblichen Einrichtungen vorgesehen. Sofern nicht alle Fläche dahingehend besetzt werden können ist vom Dachgeschoss ausgehend weitere Wohnnutzung möglich.

Das Altenpflegeheim sowie die Service-Wohnungen sind jeweils mit drei Vollgeschossen sowie Staffelgeschoss geplant, die Gebäude direkt an der Rosenhofstraße mit drei Vollgeschossen.

Die von der Rosenhof kommende Stichstraße trennt die beiden geplanten Gebäude am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes sowie durch den 90° Knick der Straße, generell das Gebiet in einen Nord- und Südteil. In diesem inneren Bereich ist die vollständige Abwicklung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Abschließend ist eine Randeingrünung der geplanten Entwicklung vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich soll weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und bleibt von der vorliegenden Entwicklung ausgenommen.



## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, auf der Gemarkung Alsenborn und umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 1,1 ha, räumlich begrenzt durch die angrenzende Rosenhofstraße und Wohnbebauung im Norden, Waldfläche und Wohnbebauung im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie Wohnbebauung im Westen.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenhofstraße"

Betroffen sind folgende Flurstücke:

Ganzheitlich:	Teilweise:
631/6	635
631/5	635/2
	636
	637
	637/2
	638



## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unversiegelt und wird zu großen Teilen ackerbaulich genutzt. Im Nordwesten befindet sich frisches Ansaatgrünland, und im äußersten Nordosten Feldgehölze aus einheimischen Baumarten.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 sowie im Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz aus dem Jahr 2012 mit drei Teilfortschreibungen aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 festgelegt.

#### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der mit seinen Zielen rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gibt. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Hinsichtlich der Raumstrukturgliederung liegt das Areal im ländlichen Raum, jedoch mit hoher Zentrenreichbarkeit (8 und mehr Zentren erreichbar in <= 30 PKW-Minuten).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ werden die planerischen Vorgaben aus landesplanerischer Sicht eingehalten.

#### 3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan IV Westpfalz

Der Regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz aus dem Jahr 2012 nebst Teilfortschreibungen aus den Jahren 2014, 2016 und 2018 legt die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als Grundzentrum fest (Z 3).

In Grundzentren sind demnach auch u. a. Ärzte, Apotheken und sonstige Dienstleistungen als Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten.

Darüber hinaus weist die Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sowohl die besondere Funktion Wohnen als auch die besondere Funktion Gewerbe auf, wodurch die vorliegende Planung dahingehend dem Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz entspricht.

Der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn wird ein Bedarfswert von 12,8 ha Bruttobaulandfläche für die o. g. Gemeindefunktionen zugewiesen. Diesem Bedarfswert wurde im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn 2030 mit der entsprechenden Ausweisung von Bauflächen Rechnung getragen. Hierbei wurde auch für das vorliegende Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



Dementsprechend steht der vorliegende Bebauungsplan dem Regionalen Raumordnungsplan IV Westpfalz nicht entgegen.

### 3.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn weist für das Plangebiet eine geplante Wohnbaunutzung aus. Dementsprechend entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan „Rosenhofstraße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

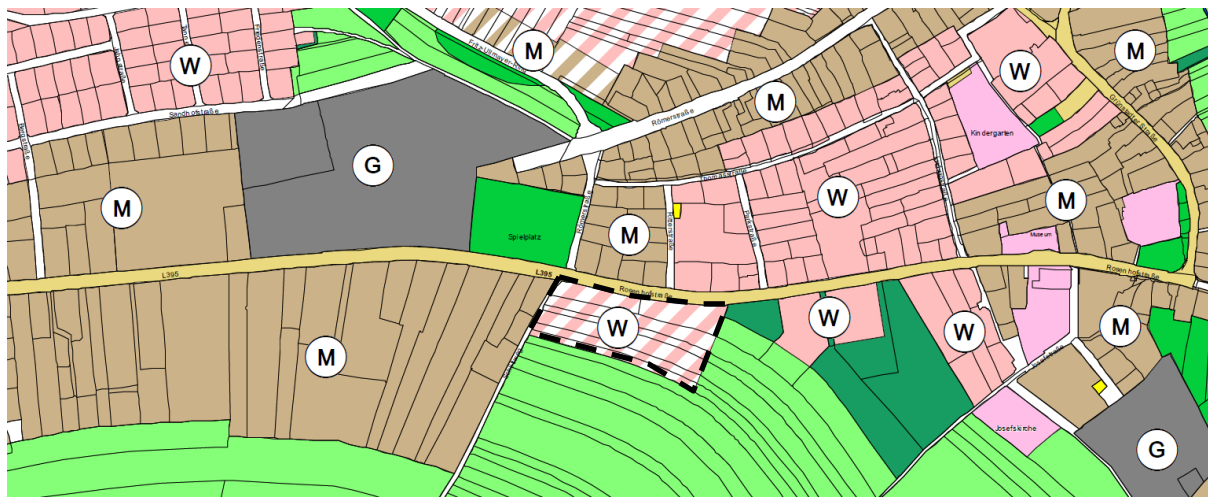


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Quelle: Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

## 4 Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die vorliegende Gebietsart erfüllt die allgemeine Zweckbestimmung in dem Gebiet vorwiegend das Wohnen, wenn auch in teilweise besonderen Wohnformen, zu entwickeln, aber auch untergeordnete Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Da vorliegend bei dem vorgesehenen Altenpflegeheim nicht ein Klinikcharakter im Vordergrund stehen soll und dementsprechend keine krankenhaushähnliche Unterbringen die Zielsetzung darstellt, ist vorliegend von einem Wohngebäude im o. g. Sinne auszugehen.

Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wegen der vorwiegenden Wohnnutzung festzusetzen.



Darüber hinaus sind in zwei Gebäuden Service-Wohnungen vorgesehen, welche die vorwiegende Wohnnutzung unterstreichen.

Die vorgesehenen Gebäude für die gesundheitlichen und medizinische Versorgung sind als dem Wohnen untergeordnete Nutzung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als allgemein zulässig festgesetzt, da diese, insbesondere aufgrund der Lage direkt an der Rosenhofstraße die Quartiersentwicklung sinnvoll abrunden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, auch in diesen geplanten Gebäude weitere Wohnnutzung unterzubringen, was die Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes unterstreicht.

Entgegen der grundsätzlichen allgemeinen Zulässigkeit die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden diese gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan als unzulässig festgesetzt, da sie der vorliegend vorgesehenen Nutzung entgegenstehen würden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ den Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Durch die festgesetzte GRZ ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sowie eine angemessene Begrünung des Gebietes gewährleistet werden kann.

### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen definiert. Dabei gilt als unterer Bezugspunkt Notmalhöhennull (NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei flach geneigten Dächern der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

**Wird im weiteren Verfahren ergänzt**

### **4.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb in der Planzeichnung, welche drei Vollgeschosse und im südlichen Bereich drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss zulässt, dient der städtebaulichen Steuerung und der Sicherstellung einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung des Plangebiets.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



Die erhöhte bauliche Dichte ist erforderlich, um die im Plangebiet vorgesehene Nutzung zu realisieren. Dazu zählen insbesondere die Errichtung eines Altenpflegeheims, das durch diese bauliche Konzeption wirtschaftlich betrieben werden kann, sowie die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Service-Wohnungen und weiterer medizinischer sowie gesundheitsbezogener Einrichtungen. Diese Nutzungen tragen wesentlich zur Deckung des Bedarfs an entsprechenden Einrichtungen für die umliegende Bevölkerung bei und fördern eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Obwohl die geplante Bebauung in ihrer Höhe von der umliegenden, durch Einfamilienhäuser geprägten Struktur abweicht, liegt das Plangebiet in einem etwas erhöhten Bereich, der eine stärkere bauliche Präsenz verträgt. Die geplante Dichte und Bauhöhe stellen eine notwendige Abweichung dar, um die genannten sozialen und gesundheitlichen Ziele zu erreichen, ohne das übergeordnete Ortsbild oder die Wohnqualität der Umgebung unangemessen zu beeinträchtigen.

Durch die Staffelung der Baukörper im südlichen Bereich wird zudem eine visuelle Anpassung an die umliegende Bebauung erzielt, während die städtebauliche Gestalt aufgewertet und eine Balance zwischen höherer Nutzungsdichte und ästhetischer Integration gefunden wird.

#### **4.3 Bauweise**

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Die notwendigen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Die Umsetzung der speziellen Immobilie in Form eines Altenpflegeheims erfordert die dementsprechende Festsetzung der Überlänge.

#### **4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie definieren die Flächen, auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich grundlegend am städtebaulichen Konzept. Da das Vorhaben jedoch nicht endgültig festgelegt ist und es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen flexibel festgesetzt, um einer Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes angemessen Raum zu geben.

Durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird ohnehin zusätzlich eine grundlegende Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben, sodass eine angemessene Abfolge der Gebäude gewährleistet ist.

#### **4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Um für das Allgemeine Wohngebiet eine möglichst hohe Flexibilität, auch im Bereich des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten sind ebenerdige Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



#### 4.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen.

Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störungen oder Belästigungen für die Bewohner und Nachbarn ausgehen können. Darüber hinaus erfordert die vorgesehene Nutzung keine Anlagen für Kleintierhaltung.

Ebenso innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, um auch hier eine entsprechende Flexibilität für die Konkretisierung der Planung im Hinblick auf die Gebietsversorgung zu gewährleisten.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang zeichnerisch festgesetzt. Bei den festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um eine Stichstraße, welche das Plangebiet von der Rosenhofstraße erschließen wird. Dementsprechend ist diese Verkehrsfläche zur Sicherung der Gebietserschließung festgesetzt.

Um eine geordnete Erschließung sicherzustellen, ist mit Ausnahme der genannten Erschließung keine Zufahrt auf die Grundstücke zulässig.

#### 4.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese dienen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser oder für sonstige Maßnahmen der Wasserwirtschaft und Telekommunikation.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### 4.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### 4.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Flächen grenzen an das bestehende allgemeine Wohngebiet und sichern die aktuelle Struktur, indem sie eine klare Trennung zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Tätigkeit schaffen. Die Festlegung als Landwirtschaftsflächen sorgt zudem für die Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten der Region, da sie Raum für Biodiversität und natürliche Elemente bietet.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	---	--



#### **4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Befestigung von Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Gestaltung neu anzulegender Stellplätze, Wege, Zufahrten, Plätze und sonstiger befestigter Grundstücksflächen dient dem Schutz des Grundwassers, der Förderung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sowie der Vermeidung von Überlastungen der Kanalisation.

Durch die Verpflichtung, Flächen so zu gestalten, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser vor Ort versickern kann, wird sichergestellt, dass das natürliche Wasserhaushaltsgleichgewicht möglichst erhalten bleibt. Dies trägt zur Grundwasserneubildung bei und reduziert die Ableitung von Regenwasser in die Entwässerungsinfrastruktur, wodurch die Belastung der öffentlichen Abwassersysteme und der Kläranlagen verringert wird.

Die Anforderung, offene Stellplätze für PKW aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, hat zum Ziel, die direkte Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen und die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Dies entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und fördert ein ausgeglichenes Mikroklima. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien mindert zudem die Gefahr von Oberflächenabfluss und den damit verbundenen Risiken, wie Bodenerosion oder lokalen Überschwemmungen.

##### Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung dient dem Schutz der Tierwelt, insbesondere von nachtaktiven Insekten, sowie der Minimierung von Lichtverschmutzung.

Durch die Wahl von Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse und der Ausrichtung des Lichtstrahls ausschließlich nach unten wird die Anziehungskraft von künstlichem Licht auf Insekten reduziert. Diese Maßnahme schützt die Artenvielfalt und wirkt dem Rückgang von Insektenpopulationen entgegen, der durch künstliche Lichtquellen in erheblichem Maße begünstigt wird.

Die Begrenzung der Lichtfarbe auf unter 2.700 Kelvin und der Wellenlänge auf über 540 nm gewährleistet, dass das abgestrahlte Licht den für Insekten besonders attraktiven Bereich des Spektrums vermeidet. Warmweißes Licht, wie es durch diese Festsetzung gefordert wird, hat nachweislich eine geringere Störung auf Insekten als kältere Lichtfarben mit hohem Blauanteil.

Die Abschirmung der Beleuchtung nach oben und zur Seite sowie das Abblenden in Richtung des Geltungsbereichsrandes tragen zur Reduzierung der Lichtimmissionen in die Umgebung bei. Dies schützt nicht nur die Fauna, sondern auch angrenzende Wohn- und Erholungsbereiche vor unerwünschtem Streulicht, was zur Wahrung der nächtlichen Dunkelheit und des natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus beiträgt.

Die Festsetzung sieht zugleich vor, dass Belange der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden, wodurch sichergestellt ist, dass die erforderliche Beleuchtung von Wegen, Straßen und öffentlichen Plätzen nicht beeinträchtigt wird.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--





#### **4.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Die Festsetzung zur Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen auf Flachdächern fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt die Ziele des Klimaschutzes. Durch die flächendeckende Realisierung auf nutzbaren Dachflächen wird ein bedeutender Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen geleistet und das Potenzial der Dachflächen für die Energiegewinnung maximal ausgeschöpft.

Die Begrenzung der Höhe auf 2,50 m über der Oberkante der Dachhaut stellt sicher, dass die Solaranlagen in das städtebauliche Erscheinungsbild integriert werden und keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen durch Sichtbarkeit oder Schattenwurf entstehen. Der vorgeschriebene Abstand zum Dachrand im 1,5-fachen der Konstruktionshöhe, mindestens jedoch 1,50 m, gewährleistet eine optische Zurückhaltung der Anlagen und reduziert potenzielle Reflexionen oder Blendwirkungen an den Gebäuderändern.

Die Regelung zur Vermeidung von Gefahren und Belästigungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen dient dem Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und der Verkehrswege. Solche Effekte könnten die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen oder die Lebensqualität in den angrenzenden Bereichen erheblich mindern.

Die Verpflichtung zur Nutzung von nach Stand der Technik entspiegelten und reflektionsarmen Modulen sowie Befestigungsbauteilen trägt dazu bei, Lichtemissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Dies fördert eine verträgliche Integration der Solaranlagen in das Plangebiet und vermeidet Konflikte mit umgebenden Nutzungen und Infrastrukturen.

Insgesamt leistet diese Festsetzung einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung, ohne dabei die Sicherheit, das Ortsbild oder die Belange der Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Sie schafft einen Ausgleich zwischen Klimaschutz und der Wahrung städtebaulicher und verkehrstechnischer Anforderungen.

#### **4.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen**

##### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur flächigen extensiven Begrünung von Dachflächen verfolgt das Ziel, die ökologischen und klimatischen Funktionen von Gebäuden zu verbessern.

Die extensive Dachbegrünung trägt wesentlich zur Retention von Niederschlagswasser bei, indem sie Regenwasser aufnimmt, speichert und verzögert an die Kanalisation abgibt. Dadurch wird die hydraulische Belastung der Entwässerungsinfrastruktur reduziert und das Risiko von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen gemindert. Die vorgegebene Mindestsubstratstärke von 0,10 m gewährleistet eine ausreichende Wasserspeicherung und die langfristige Etablierung der Vegetation.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



Durch die Verwendung von Substraten und Initialpflanzungen mit standortgerechten Arten der Sandrasen kalkfreier Standorte wird ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet. Die ausgewählten Pflanzenarten fördern die Ansiedlung von spezialisierten Insekten und tragen zur ökologischen Vernetzung im urbanen Raum bei. Die Auswahl der Pflanzen gemäß Biototyp 36.61 (LUBW 2018) stellt sicher, dass die Begrünung den lokalen Bedingungen angepasst ist und geringe Pflegeansprüche aufweist.

Die Verpflichtung zur Begrünung auch bei der Errichtung von Solaranlagen gewährleistet, dass ökologische Vorteile wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Filterung von Feinstaub und die Lärminderung unabhängig von einer solaren Nutzung der Dachflächen erhalten bleiben. Dies steht im Einklang mit den Prinzipien einer multifunktionalen Flächennutzung.

Die regelmäßige Pflege und Instandhaltung der Dachbegrünung ist essenziell, um deren Funktionsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen. Dazu gehören Maßnahmen wie das Entfernen von unerwünschtem Pflanzenwuchs, der das ökologische Gleichgewicht beeinträchtigen könnte, und das Nachfüllen von Substrat, um die Retentionsfähigkeit und die Vitalität der Vegetation zu erhalten.

Insgesamt trägt die Festsetzung dazu bei, urbane Hitzeinseln zu mindern, die Lebensqualität im Plangebiet zu steigern, das Stadtklima positiv zu beeinflussen und den Zielen des Klima- und Naturschutzes zu entsprechen.

#### Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass nicht bebaute oder für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO genutzte Grundstücksflächen unversiegelt, gärtnerisch angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen, dient der Förderung von Klimaschutz, Artenvielfalt und nachhaltiger Flächennutzung.

Durch die Begrenzung der Versiegelung wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, was zur Grundwasserneubildung beiträgt und die Überlastung der Entwässerungssysteme reduziert. Zudem wirkt die Reduktion versiegelter Flächen dem urbanen Hitzeinsel-Effekt entgegen, da unversiegelte und bepflanzte Flächen das lokale Mikroklima durch Verdunstung und Beschattung verbessern.

Die gärtnerische Gestaltung der Flächen erhöht die ästhetische Qualität der Grundstücke und stärkt die biologische Vielfalt, indem Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Grünflächen dienen als Rückzugs- und Nahrungsräume für Insekten, Vögel und andere Arten, was insbesondere in urban geprägten Gebieten zur ökologischen Aufwertung beiträgt.

Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Grünflächen stellt sicher, dass die ökologischen und klimatischen Funktionen langfristig gewährleistet bleiben. Ungepflegte oder verwilderte Flächen könnten diese positiven Effekte beeinträchtigen und das Erscheinungsbild des Gebiets negativ beeinflussen.

Die Festsetzung trägt damit sowohl zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet als auch zum Umwelt- und Klimaschutz bei und entspricht den Anforderungen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung.

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--



[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### 4.14 Artenvorschlagsliste

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### 4.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 88 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen im Plangebiet folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### 4.16 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind.

### 5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

#### 5.1 Belange der Erschließung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 5.2 Belange von Naturschutz und Landschaftsbelange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe Umweltbericht)

#### 5.3 Belange des Bodens

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### 5.4 Belange der Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt



## 5.5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>11.395 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	9.638 m <sup>2</sup>
Flächen für Landwirtschaft	1.146 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	611 m <sup>2</sup>



#### IV ANLAGEN

- „Entwässerungskonzept“, Ingenieurbüro Thomas Scheer; November 2024



## V UMWELTBERICHT

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 ● Fax: 06 31 / 3 62 45-99 ● E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
----------------------------	--	--