

Inhalt

- A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**
(§ 9 Abs. 1 - 7 BauGB)

- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO)

- C HINWEISE**

- D RECHTSGRUNDLAGEN**

- E VERFAHRENSVERMERKE**

- F BEGRÜNDUNG**

- G PFLANZENLISTE**

- H ARTENSCHUTZ**

- I LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG /UMWELT-
BERICHT**

- J BODENGUTACHTEN (IBES)**

- K OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPTION (DR. DÖLL)**

Bebauungsplan „Ruthenweg II“

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen gem. §4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) sind Anlagen gem. § 6 Abs, 2 Nr. 7, Nr. 8 und Anlagen gem. § 6 Abs. 3 nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 i.V.m §§19 und 20 Abs. 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl als Höchstmaß auf 0,8 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sind dabei mit einzuberechnen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die genannten Anlagen lediglich bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich als Höchstmaß 5,50 Meter.

Als maßgebender Messpunkt für die, der Straße zugewandte Traufhöhe zählt im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) die Höhe der Grenze (Oberkante) der jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes.

Die maximal zulässige Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt 7,60 Meter.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 21a und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 47 LBauO Rhl.-Pf.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in eigens gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 9 Abs. 4 BauGB

1.6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ-M), und als Wirtschaftswege festgesetzt.

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ-M) sind als Mischverkehrsfläche zu erstellen.

1.7 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind

In den Einmündungsbereichen der Straßen ist in den Sichtfeldern sichtbehindernder Bewuchs (über 80 cm Höhe) nicht zulässig.

1.8 Flächen, die nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind

Die Grünfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches ist freizuhalten für die Regelung des Wasserabflusses. Die darin enthaltenen Flächen mit Heckenstruktur (pfb2) sind hinsichtlich der Errichtung von Wasserabflusseinrichtungen (Mulden) ausgenommen und auszuschließen. Ebenfalls unangetastet zu belassen sind die Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume (pfb1). Bei der Erstellung der Versickerungsmulden ist zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg ein Sicherheitsabstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe nach § 8 Bundesnaturschutz-Gesetzes BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren werden.

1.9.2 Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.

1.9.3 Das von Hof- und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und – sofern es nicht zu Brauchwasserzwecken genutzt wird – zu versickern bzw. zu verdunsten. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

1.9.4 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken sind nur zulässig soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

1.9.5 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden – Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser können Bereiche ausgemuldet werden. Die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist unzulässig.

1.9.6 Flachdächer auf Garagen und Carports sind zu begrünen.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

pfb1 Erhalt von Einzelbäumen
Pflanzbindung für die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der angepflanzten Bäume. Ausgefallene Bäume sind in einer dreimal verpflanzten (H 3xv mDB STU 18-20 cm) Qualität an etwa gleichem Standort nachzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

pfb 2 Erhalt von Heckenstrukturen
Der vorhandene Gehölz- und Strauchbestand ist soweit als möglich zu schonen. Die innerhalb der Fläche liegenden Strauchgruppen und Gehölze sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind in einer zweimal verpflanzten Qualität (2xv oB 60-100 cm) an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- pfb 3 Externe Ausgleichsfläche (7.540 m² Abbuchung aus dem Ökokonto)
Die im Plan gekennzeichnet Fläche befindet sich im Gewinn, "Obere Wiesen II" und ist als ca. 1,05 ha große Fläche in das Ökokonto der Gemeinde eingestellt. Von dieser Fläche ist eine 7.540 m² große Fläche zur externen Kompensation abzubuchen.

Diese Fläche wird zur Zeit zweimal im Jahr gemäht, geplant ist lt. Verbandsgemeinde die Pflanzung einer naturnahen, typischen bachbegleitenden Ufervegetation. Diese ist dann einer dauerhaften Erhaltungs- und Entwicklungspflege zu unterziehen, damit sich ein nachhaltiger Erfolg einstellt.

1.11 Pflanzgebote nach §9(1)Nr. 25a BauGB zur Grünordnerischen Gestaltung sowie zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des §8 BNatSchG

1.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünbereiche werden – gem. §1a i.V. mit § 9(2)20 und §9,1a) BauGB – zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffsauswirkung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- pfg 1 Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mindestens 13 standortgerechte, einheimische bzw. kulturräumgerechte Laubbäume 1 und 2. Ordnung entsprechend der beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Hochstämme 3x verpflanzt, 16-20 cm StU, m.B. zu verwenden. Die festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden. Alle Baumpflanzungen sind zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

- pfg 3 Ansaat der Wiesenflächen

Für die im Plan mit pfg 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. Es wird empfohlen, die Saatgutmischung S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern - für alle normalen Lagen) zu verwenden. Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

1.11.2 Private Grünflächen

- pfg 2 Heckenpflanzung

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Art und Qualität siehe Pflanzenliste im Anhang) vorzusehen. Dieser Streifen wird durch die Sträucher, die in einem Pflanzraster 1,0 x 1,0 m einzupflanzen sind eingegrünt.

- pfg 4 Anlage der privaten Grünflächen

Der Anteil gärtnerisch anzulegender und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 70% betragen. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden; sie sind - unter Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- pfg 5 Pflanzung von Einzelbäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind auf den privaten Grundstücken pro angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden.

1.11.3 Zuordnungsfestsetzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 a S.2, i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB, sowie §135 a und b BauGB werden die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen (Eingriffskompensation) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. m. Nr. 20 bzw. Nr. 25 a BauGB sowie deren Kosten den Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

Zuordnung:

Baugrundstücke Mischgebiet und Baugrundstücke WA-Gebiet: 5.070 m² versiegelte Fläche. Den privaten Grundflächen steht eine versiegelte Straßenfläche von 2.835 m² gegenüber. Die Ausgleichsflächen sind demnach den privaten Flächen zu 64,1 % und den öffentlichen Flächen zu 35,9 % zuzuordnen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO RHLD.-PF. (Gestaltfestsetzungen)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform der Hauptgebäude

Als Dachform der Hauptgebäude sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet Sattel- und zusammengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.
Auf Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.2 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Schlepp- oder Satteldach zulässig. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen um mindestens 30 cm abgesetzt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoss im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben und -flächenfenster müssen mindestens 100 cm Abstand zum Dachrand einhalten.

2.1.3 Einfriedungen und Höhe von Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedungen zwischen vorderer Baugrenze und Straße nicht zulässig.

C HINWEISE

3.1 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Hierzu ist in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Entwässerungsplanung aufzustellen, die geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt.

Zur Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind rechtzeitig die Entwässerungskonzeptionen hinsichtlich Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Außenbereichswasser mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Für das Baugebiet ist eine Trennkanalisation mit Versickerungsbecken für die Oberflächenwasser vorgesehen.

3.1.1 Grundwasser

Bei den einzelnen Bauvorhaben wird eine Untersuchung des Grundwasserstandes empfohlen. Falls ein Keller vorgesehen, wird empfohlen, diesen als „wasserdichte Wanne“ auszubilden.

3.2 Bodenuntersuchungen

Aufgrund der möglicherweise inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

3.3 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 mit der Novellierung vom 26.11.2008 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff/ GVbl. 2008 Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Landesarchäologie Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen z.B. in Form eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45ff BauGB erforderlich.

3.5 Straßenaufbruch/Abfallentsorgung

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.7 Landespflege

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und die Maßnahmen nach §9 Abs. Nr. 25 BauGB sowie die sonstigen grünordnerischen Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB, sind im privaten Bereich bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme zu erstellen. Im Bereich des westlichen Grünstreifens spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgende Pflanzzeit.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die erforderlichen Grenzabstände gem. §§ 44, 46 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten, auf die Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlich genutzter Flächen wird insbesondere hingewiesen.

Den Bauunterlagen sind qualifizierte Freiflächenpläne im Maßstab 1:200 beizufügen. Es sind die bebauten Flächen, sonstige versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zugänge etc. und die Art ihrer Befestigung darzustellen. Des Weiteren sind die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen. Im Rahmen dieses Planes ist auch die Rückhaltung der anfallenden unverschmutzten Wassermengen darzustellen und nachzuweisen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Alle aufwertenden Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen werden als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

3.8 Verkehrliche Erschließung

Die nördliche Gebietserschließung als Ost – West Erschließungsachse übernimmt bzw. behält ihre Funktion als Hauptwirtschaftsweg zu westlich gelegenen Flächen.

3.9 Nachbarrecht

Es sind generell die Regelungen des Nachbarrechts zu beachten. Insbesondere sind die Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen bei Angrenzung privater Flächen an landwirtschaftliche Flächen einzuhalten.

D RECHTSGRUNDLAGEN /

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

E VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: | 20.01.2010 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB: | 12.10.2012 |
| 3. | Bekanntmachung eines Erörterungstermins zur Vorbereitung der Bürgerbeteiligung | 13.01.2012 |
| 4. | Erörterungstermin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 25.01.2012 |
| 5. | Beschluss über die Durchführung des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung | 15.02.2012 |
| 6. | Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 12.10.2012 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: | 22.10. – 26.11.2012 |
| 8. | Anschreiben der Träger öffentlicher Belange mit Information über frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB
Frist zur Stellungnahme | 15.10.2012
26.11.2012 |
| 9. | Beschluss über die öffentliche Auslegung Gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 20.03.2012 |
| 10. | Bekanntmachung der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 05.04.2013 |
| 11. | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über das Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 10.04.2013 |
| 12. | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 15.04. – 21.05.2013 |
| 13. | Beschluss über eine erneute, verkürzte Offenlage Gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB | 12.06.2013 |
| 14. | Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB | 02.08.2013 |

Bürgermeister

F BEGRÜNDUNG

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**
- 3. Allgemeines**
 - 3.1 Aufstellungsbeschluss
 - 3.2 Topographie
 - 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung
- 4. Erfordernis der Planung**
 - 4.1 Planungsanlass
 - 4.2 Ziel und Zweck der Planung
- 5. Städtebauliche Konzeption**
 - 5.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
 - 5.2 Erschließung Verkehr
 - 5.3 Geplante Bebauung
 - 5.4 Immissionen, Emissionen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Umweltverträglichkeit
- 6. Erforderlichkeit der Planinhalte**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 6.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
 - 6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze
 - 6.6 Grünflächen
 - 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzpflichten
 - 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Bodenordnende Maßnahmen**
- 8. Landespflege**
- 9. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

1. Einführung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 8 Abs. 2 BauGB normierte Entwicklungsgebot muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ruthenweg II“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet 1 des Bebauungsplans „Ruthenweg II“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Gönheim. Das Plangebiet erfasst einen bisher un bebauten Bereich zwischen dem Baugebiet „Ruthenweg“ aus den 1970/80er Jahren im Süden, Bebauung „Haardtstraße“ im Osten parallel zur Bahnhofstraße (K 8), der bestehenden landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Bebauung westlich der Bahnhofstraße im Norden. Das Gebiet stellt durch die Aufnahme der westlichen Begrenzung des bestehenden Baugebietes „Ruthenweg“ eine Abrundung der besiedelten Fläche zwischen dem nördlichsten bebauten Bereich und dem vorgenannten Baugebiet dar.

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Flurstücks-Nummern:

2384 (Wirtschaftsweg), 2385/3, 2195/4, 2195/7 (Ruthenweg-Fahrweg) und Teile 241 (Haardtstraße),
2385/3, 2388, 2387, 2386, 2179/4, 2180/5, 2181/5, 2183/4, 2184/3, 2185/4, 2187/4, 2195/4.

Das Plangebiet 2 erfasst das externe Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1655/2.

3 Allgemeines

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gönheim hat in seiner Sitzung am, gemäß § 2, Abs. 1, Baugesetzbuch, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ruthenweg II“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten Bereich und die Ausbildung und Schaffung eines westlichen Ortsrandes unter Einbeziehung der ökologisch bedeutsamen vorhandenen Vegetation und Berücksichtigung des Artenschutzes.
- Schaffung von adäquatem Wohnraumangebot mit der Option im angrenzenden Mischgebiet auch wohnnutzungsverträgliches Gewerbe anzusiedeln zu können.
- Abrundung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gönheim zum westlichen Außenbereich.

3.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Südosten flach geneigten Hangbereich. Der Tiefpunkt befindet sich im Südosten des Baugebietes im Anschluss an die Bebauung der Haardtstraße und des Rieslingweges.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim/Weinstraße ist das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst. Die Fläche südlich des Wirtschaftsweges (Ost-West-Achse) ist als Wohnbaufläche, die nördliche, eine Bautiefe umfassend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der gewählte Planumgriff entspricht folglich der Vorgabe nach schonendem Umgang mit Grund und Boden, sowie der Sicherung und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen. Durch die Hinzunahme einer Bautiefe nördlich der geplanten Erschließungsstraße (momentan Wirtschaftsweg) ergibt sich ein optimiertes Verhältnis zwischen Erschließungsfläche und späterer Baufläche.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der Fortführung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wachenheim wird die neue Situation der beabsichtigten Bauflächenverteilung berücksichtigt.

3.4 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz ist Gönnheim der Randzone des Verdichtungsraumes, bzw. Aktivraumes (= Raum mit günstiger wirtschaftlicher Struktur) innerhalb des Vorderpfälzer Tieflandes zuzuordnen.

Für Gönnheim ist laut dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) die besondere Funktion Landwirtschaft angegeben.

Zuständige Versorgungszentren sind das Kleinzentrum Wachenheim an der Weinstraße und für den überörtlichen Bedarf das Mittelzentrum Bad Dürkheim und das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein.

4. Erfordernis der Planung

4.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG

Die Ortsgemeinde Gönnheim weist, zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs an Bauflächen, ein neues Baugebiet durch einen Bebauungsplan aus. Dieses ist erforderlich, da die innerörtlichen potentiellen Baugrundstücke den vorhandenen Bedarf an Bauflächen nicht decken können.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ergibt sich die Notwendigkeit der Überplanung des Bereiches mittels Bebauungsplan und darin enthaltenen Vorgaben für Erschließungs-, Bau- und Freiflächen.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

In der Aufstellung des Bebauungsplans „Ruthenweg II“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich und landschaftsplanerisch zu ordnen und zu entwickeln. Dabei ist es erforderlich, die infrastrukturelle Anbindung und Erschließung, die Nutzung der privaten Bauflächen, der privaten Grünflächen, das Maß der baulichen Nutzung, und die Schutzbedürfnisse an Arbeiten und Wohnen, Naturschutz und Landespflege, bauplanungsrechtlich festzusetzen.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet. Diese wurden in einem Entscheidungsprozess planerisch begleitet und durch den Gemeinderat getragen. Die unterschiedlichen Lösungsansätze für das Baugebiet haben recht schnell gezeigt, dass diese Fläche, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde für eine überwiegende Wohnnutzung prädestiniert ist.

Die Planungsabsicht wurde durch eine „Artenschutzfachliche Ersteinschätzung“ zum Baugebiet durch „Björnsen beratende Ingenieure GmbH, Niederlassung Speyer 2010 planerisch abgesichert. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden diskutiert. Dies führte letztendlich zu einer Wohnbebauung im Süden und Mischbebauung im Norden unter Ausprägung eines Grüngürtels als westlicher Ortsrand unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes, insbesondere eines alten Kirschbaumes zur Mitte des Baugebietes. Eine „Nullvariante“ scheidet grundsätzlich aus, da eine Nachfrage nach bezahlbarem Bauland aus der Gemeinde selbst heraus besteht. Die zur Umsetzung vorgesehene Konzeption trägt diesem Bedarf Rechnung und nimmt gleichzeitig Rücksicht auf den sensiblen Ortsrand mit der Nachbarschaft zu weinbaulich genutzten Flächen.

5.2 Erschließung Verkehr

Von Nordosten wird auf der Höhe des bestehenden Wirtschaftsweges das Baugebiet an die Haardtstraße mit Anschluss an die K 8 Bahnhofstraße angebunden. Hierbei wird die Funktion der entstehenden Ost – West Erschließungsachse als Hauptwirtschaftsweg zur Erschließung der Nutzflächen im weiter westlich befindlichen Freiraumbereich beachtet und im Zuge der Ausführungsplanung die Funktion der Straße für die Landwirtschaft berücksichtigt.

Dieses Hauptgerüst der Erschließung mündet im Westen in den Verlauf des bestehenden Wirtschaftsweges. Die Gebietserschließung über Mischverkehrsflächen, auf denen der Fußgänger bestimmender Verkehrsteilnehmer für die Straßengestaltung ist, mündet nach Süden in den Rieslingweg. Eine weitere Anbindung an das bestehende Straßennetz wird über eine Schleife nach Westen an den Ruthenweg erfolgen.

Die Ausbildung des gesamten Wegenetzes als Mischverkehrsfläche sichert neben der reduzierten Fahrgeschwindigkeit für den motorisierten Verkehr auch ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Die direkte Verbindung zum Außenbereich mit dem dort bestehenden Wirtschaftswegenetz ermöglicht die Absicherung freizeitbezogener Wegebeziehungen.

5.3 Geplante Bebauung

Im Süden der Achse des ehemaligen Wirtschaftsweges wird ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen, im Norden ein Mischgebiet im Übergang zum landwirtschaftlichen und gewerblichen Bestand im Norden.

Die Gebäudehöhe im Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung und unter Berücksichtigung der Lage wie die Höhe in den benachbarten Bereichen festgesetzt. Es ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine max. zweigeschossige Bebauung geplant, bei der das zweite Vollgeschoss in der Regel im Dachgeschoß vorzusehen ist.

Die Gebäudeanordnung übernimmt die Stellung aus dem bestehenden Baugebiet im Süden, bildet dabei straßenbezogene Raumkanten und definiert einen klaren Übergang zwischen bebautem Ortsteil und dem Außenbereich. Die Freihaltung eines Grünstreifens nach Westen unterstreicht diese städtebauliche Gliederung.

5.4 Immissionen, Emissionen

Als potentielle Emittenten sind die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrer saisonalen Ausprägung erkannt worden. Um die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, ist die Anlage eines breiten Grüngürtels im Westen und Norden des Baugebietes als Abstandsfläche, und als „Psychologischer Schutz vor schädlichen oder störenden Emissionen“ durch die Erhaltungsmaßnahmen des Vegetationsbestandes und durch die Pflanzmaßnahmen geplant.

Bauplanungsrechtlich reagiert die Ausweisung eines Mischgebietes mit der Möglichkeit der Einordnung wohnnutzungsverträglicher Gewerbebetriebe auf die Nachbarschaft zum Bestand.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Das Baugebiet wird mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für die privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen sowie die überschüssigen Oberflächenwasser von privatem Gelände soll über einen eigenen Regen- und Oberflächenwasserkanal gesammelt werden. Es besteht die Möglichkeit, Überlaufzisternen für den privaten Bereich zu installieren.

Das Entwässerungskonzept sieht desweiteren zur Rückhaltung von Oberflächengewässern eine Rückhalteeinrichtung im südwestlichen Randbereich des Gebietes mit Verdunstungs- und Versickerungsmulden vor. Die Versickerungsmulden werden dabei mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 1 m zum westlich verlaufenden Wirtschaftsweg konzipiert.

Ein Überlauf ist in südlicher Richtung parallel zum westlich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg geplant, der in einen bestehenden Graben eingeführt wird.

5.6 Umweltverträglichkeit

Zunächst wurde eine „Artenschutzfachliche Ersteinschätzung“ zum Baugebiet durch das Büro „Björnsen beratende Ingenieure GmbH, Niederlassung Speyer“ 2010 durchgeführt. Anschließend hat die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten das Büro Wolf, Kaiserslautern und Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. Caroline Engelhardt, Mainz vorgenommen. Die Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen durch die Maßnahme wurden im Rahmen des Umweltberichtes, der dem Bebauungsplan beigelegt wird, dargestellt. Die notwendigen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden dabei im Fachbeitrag, ebenfalls beigelegt zum Bebauungsplan, festgestellt und bilanziert. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können aus dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden. Um die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenem Umfang zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan eine Vielzahl von stadtökologischen Festsetzungen getroffen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutz-Untersuchung und des Umweltberichtes und landespflegerischen Planungsbeitrags:

Im Plangebiet wurde laut artenschutzfachlicher Ersteinschätzung als Nahrungsgast der als landesweit gefährdete Sperber vorgefunden. Die anderen Vogelarten sind häufig und ungefährdet. Jedoch handelt es sich bei einigen, wie beispielsweise dem Mäusebussard, um als „streng geschützt“ definierte Vogelarten. Als Bruthabitat kommt das Gebiet für alle genannten Vogelarten jedoch nicht in Betracht. Im Gebiet sind nur Tagfalter vorzufinden, deren Biotope im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzbar sind. Spezielle Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Nachtaktivität von Fledermäusen sind baubedingte Störungen vernachlässigbar. Desweiteren müssen keine Quartiersverluste ausgeglichen werden, da durch das Projekt weder Gebäude noch Baumquartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Empfohlen wurde nach dieser Untersuchung die Erhaltung eines ca. 25 Meter breiten Grünstreifens im Westen, der die bestehenden ökologisch bedeutsamen Flächen (mit Hecken und Kirschbaum usw.) erhält und die Zwischenräume entwickelt. Fingerartig sollten die Grünstrukturen über die Heckenstreifen nach Osten ins Gebiet sich erstrecken.

Aufgrund einer sinnvollen und wirtschaftlichen Erschließung wurde darauf nur in den Randbereichen städtebaulich eingegangen und der breite Streifen übernommen.

Des Weiteren soll ein zusammenhängender, breiter Grüngürtel als Schutz- und Abstandsbereich die Ausbildung des neuen, westlichen Ortsrandes sichern.

Nach § 2a BauGB wird ein Bauleitplanungsverfahren für die Entwicklung von Baugebieten mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Die Zielsetzung für die Planung läßt sich konkret begründen:

- Inanspruchnahme ortsrandnaher, landwirtschaftlich und kleingartenartig genutzter Flächen für Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen.

Im Hinblick auf Ziele des Umwelt- und Naturschutzes werden aufgrund der Bestandsituation die Schutzgüter:

- Boden
- Standortpotentiale für Pflanzen und Tiere
- Klima und Luft
- Grundwasser
- Erlebnisräume für die landschaftsbezogene stille Erholung

Teilweise geringfügig, teilweise mittel bis stark beeinträchtigt.

Mensch: Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind durch die zulässige Nutzung und die im Verhältnis zur Vorbelastung mäßige Verkehrszunahme nach Abschluss der gesamten Bautätigkeit nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen: Mit der geplanten Überbauung und Nutzung ist der Verlust von ca. 8.420 m² intensiv genutzte Rebfläche, 2.620 m² Wiesen- und Brachwiesen und 2.270 m² Baumhecken verbunden. Als Ausgleich hierfür werden in den öffentlichen Grünflächen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgenommen. Der Verlust an Rebflächen, Grünland und Saumstreifen kann durch Festsetzungen zur Begrünung von Flächen mit Wiesenansaat, mehrreihigen Hecken und Bäumen innerhalb des Planungsgebietes und durch die Abbuchung einer Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Gönheim kompensiert werden.

Boden: Das Bauvorhaben führt zu einer Neuversiegelung im Umfang von 7.540 m². Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht möglich, so dass ein Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 7.540 m² erbracht werden muss. Hierfür wird die Abbuchung einer Fläche von 7.540 m² von dem Flurstück 1655/2 in der Gewann "Obere Wiesen II" aus dem Ökokonto der Gemeinde Gönheim festgeschrieben.

Wasser: Mit der Neu-Versiegelung von ca. 7.540 m² Fläche wird der Oberflächenabfluss erhöht. Durch die Einplanung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze und der Ableitung der Dachwässer der Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Zisternenanlagen kann der Oberflächenabfluss so weit als möglich reduziert, so dass ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Klima: Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist nicht zu erwarten, da das Gebiet in der Umgebung bereits bebaut ist, und durch die beabsichtigten Gebäude keine erheblichen Emissionen auftreten dürfen. Mit den neugeplanten Vegetationselementen und – flächen werden in ausreichender Menge Grünstrukturen geschaffen, so dass die Klimabilanz als ausgeglichen anzusehen ist.

Landschaftsbild: Aufgrund der Vorbelastung sind die Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung. Beeinträchtigungen werden durch die Begrünung innerhalb und der Randeingrünung vermieden. Durch die eingeplante Bepflanzung wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Bauvorhabens sichergestellt.

Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich Natura 2000 und FFH-Arten/Lebensraumtypen werden aufgrund des Bestandes mit dichter Bebauung die Schutzzwecke nicht beeinträchtigt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele von dem Vorhaben ausgehen.

Dadurch werden die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die notwendigen vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, durchgeführt durch die Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Caroline Engelhardt, Mainz und dem Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern, nach § 2 Abs. 4 notwendig.

In die städtebauliche Konzeption und den Rechtsplan gehen dadurch folgende – nach Abwägung der Möglichkeiten einer Festsetzung im Bebauungsplan – Empfehlungen ein:

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Außerdem wird das Ökokonto der Ortsgemeinde Gönnheim in Anspruch genommen.

Es werden dabei in Text und Plan folgende Maßnahmen vorgesehen:

Festsetzung einer ca. 25 m breiten Grünfläche im Westen mit Erhaltung ökologisch bedeutsamer Bestandspflanzung und weiteren Pflanzfestsetzungen. Hier soll eine erkennbare Begrenzung der Siedlungsfläche gegen Westen geschaffen werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei vorwiegend Laubbäume und -gehölze (Artenliste als Empfehlung) anzupflanzen sind. Der Anteil von Nadelgehölzen wird beschränkt. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll dezentral gesammelt oder als Brauchwasser genutzt werden. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus der beiliegenden Empfehlungsliste zu bepflanzen.

Garagen und Flachdächer mit geringer Dachneigung sind zu begrünen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten wird auf 30 vom Hundert reduziert. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mittels der obengenannten Festsetzung und Maßnahmen wird eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild bezweckt.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen.

Dem landespflegerischen Planungsbeitrag zufolge ist eine Ausweisung von externen Ausgleichsflächen notwendig. Der Ausgleich für die öffentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in der Gemarkung Gönnheim im Bereich Flur „Obere Wiesen II, Fl-St-Nr. 1655/2.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 8 BNatSchG den Baugrundstücken und Straßenflächen entsprechend ihrer ökologischen Auswirkungen zugeordnet.

Die entsprechende Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB regelt die Verteilung.

6. Erforderlichkeit der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption den größten Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Der Teil an der nördlichen Grenze des Baugebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, die gilt auch für die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen der kommunalpolitischen Zielsetzung der Ortsgemeinde Gönheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen sollen dazu beitragen, nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen auszuschließen.

Mit der Zonierung in Mischgebiet (MI) im Norden und allgemeines Wohngebiet (WA) soll dem Bestand (landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung im Norden) Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird auch planerisch Raum für wohnverträgliche, gewerbliche Nutzung geschaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zulässige Überschreitung der Grundfläche mit Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur 30 vom Hundert betragen darf.

In den Textfestsetzungen werden die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen als Obergrenze festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wobei die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre. Mit dem Ansatz der geringeren GRZ gegenüber den Höchstwerten wird der bestehenden Umgebung und der Eigenart des Gebietes Rechnung getragen.

6.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Im Planteil des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet für Einzelhäuser max. 2 Wohnungen für Doppelhäuser pro Haushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien vorgesehen. Unter Beachtung der Umgebung und der im Umgebungsbereich bestehenden Infrastruktur und Nutzung wird die Bau- und Wohnungsdichte im Plangebiet angepasst und entwickelt.

6.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze fest gegeben.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine, an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit der entsprechenden Hausform im Plan dargestellt. Zusätzlich wird hierdurch eine Eingrenzung der Fläche, die versiegelt werden darf, geschaffen.

6.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder eigens dafür gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Begründung

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zulässig. Hierdurch entfallen lange Zufahrten. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die insbesondere in den naturnah zu gestaltenden Bereichen ökologische Funktionen erfüllt oder erfüllen kann und nicht durch ansonsten genehmigungsfreie bauliche Anlagen unterbrochen würde.

6.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan ist an der westlichen sowie an der nördlichen Plangebietsgrenze im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Die Grünfläche übernimmt verschiedene städtebauliche und ökologische Funktionen. Hier ist insbesondere die Wohnqualitätsteigerung, die ökologische Auswirkung sowie die Möglichkeit einer Ortsrandgestaltung zu nennen. Hinzu kommt die Funktion als Abstandsfläche zu landwirtschaftlichen Nutzungen, sowie kleinklimatische positive Wirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen- und Nutzungsansprüche, in diesem Sinne werden Pflanzfestsetzungen getroffen.

Die westliche Grünfläche ergibt sich insbesondere aus der „Artenschutzfachliche Ersteinschätzung“ zum Baugebiet durch „Björnsen beratende Ingenieure GmbH, Niederlassung Speyer durch bestehende wertvolle Baum- und Heckengehölzvegetationen.

Die Funktionen der Grünflächen werden dabei von den geplanten Rückhalteeinrichtung (Mulden) bezüglich des Oberflächengewässerabflusses nicht beeinflusst, da es sich bei diesen Flächen, bezogen auf den landespflegerischen Planungsbeitrag, ausschließlich um Wiesenflächen (pfg3) handelt. Die in diesem Gebiet ebenfalls vorhandenen Flächen mit Heckenstrukturen (pfg2) sowie die vorhandenen Einzelbäume (pfg1) bleiben hierbei unangetastet, da dort die Rückhalteeinrichtung nicht realisiert wird.

6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Vielzahl von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu minimieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Grundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an ein städtebauliches Leitbild ortsgerechte und ortstypische Bäume und Straucharten zur Ergänzung und Entwicklung gewählt werden. Die exemplarischen Pflanzlisten sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Verkehrsflächen werden keine Baumpflanzungen gefordert. Aufgrund der geringen Breite der Verkehrsflächen können keine Standorte für die Anpflanzung großkroniger Bäume festgesetzt werden.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf der Grundlage von § 88 LBauO i. V. m. § 4 BauGB festgesetzt.

Begründung

Der Schwerpunkt der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen und der Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Bereich. Aufgrund der Ortsrandlage werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Gestaltung eines offenen Straßenraumes getroffen.

Die gewählten Festsetzungen schränken die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nur in dem Maße ein, wie es die Lage des Baugebietes am Ortsrand erfordert. Die Formensprache der umgebenden Bebauung wird übernommen und in eine moderne Architektursprache übersetzt.

7 Bodenordnende Maßnahmen

Die bestehende Grundstücksstruktur ist nicht geeignet, direkt bebaubare Grundstücke zu erhalten. Zur Bildung von Straßen- und Baugrundstücken ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

8 Landespflege

Mit dem Bauvorhaben sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach UVPG verbunden, die innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden können. Die Neuversiegelung in einer Größenordnung von 7.540,0 m² kann mit den neu geschaffenen Grünflächen, sowie mit Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen nicht kompensiert werden. Das Schutzgut Boden, ist zusätzlich durch eine externe Maßnahme zu kompensieren. Diese soll durch die Abbuchung von 7.540,0 m² von der ins Ökokonto der Gemeinde Gönnheim eingestellten Fläche (Flurstück-Nr. 1655/2 - Gewinn "Obere Wiesen II") umgesetzt werden.

9 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Im Zuge der Offenlage wurde durch die Anregungen von Anliegern deutlich, dass die Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen einen hohen Anteil der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einnehmen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland, den damit verbundenen Grundstückspreise sowie den zu erwartenden, hohen Erschließungskosten für die Anlieger wurde eine Verringerung der Ausgleichsflächengrößen gefordert. Deshalb wurden im Zuge der Abwägung Flächenänderungen zu Gunsten bebaubarer Flächen vorgenommen. So ist der westliche Grünstreifen im nördlichen Abschnitt Streifen von 4 m verkleinert worden, da hier der Artenschutz nicht greift und in der bestehenden Situation intensiv genutzte Weinbergfläche beansprucht wird. Der breitere Grüngürtel am westlichen Ortsrand wurde, unter Einbeziehung der Betrachtungen zum Artenschutz, in geringem Umfang um 2 m verkürzt, um nach Osten mehr Baufläche anzubieten. Weiterhin wurde als kleine Änderung, mit geringfügiger Auswirkung, der Versatz nördlich an den bestehenden Ruthenweg angepasst, um die nördlich davon liegende überbaubare Fläche zu erweitern. Dabei wurde bei der Verringerung der Grünflächen darauf geachtet, den bestehenden Kirchbaum weiterhin unangetastet zu belassen, die zusammenhängende Fläche, die sich aus dem Artenschutz begründet, nur geringfügig zu verkleinern und in der externen Ausgleichsfläche, durch Vergrößerung, ausreichend ökologische Ersatzfläche bereitzustellen.

G PFLANZENLISTE (als Empfehlungsliste)

Die der Verwirklichung der o.a. Pflanzfestsetzungen zugrundezulegenden Pflanzenarten sind gemäß der Pflanzlisten zu erstellen. Grundsätzlich sind folgende Mindestanforderungen an Pflanzengröße- und Qualität zu erfüllen:

- Einzelbäume (lt u.a. Text = hochstämm. Laubbäume):
Stammumf. min. 16-20 cm (gemess. in 1 m Stammhöhe)
- Strauchgehölze: Qualität= Str. 2 x v oB 60- 100cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.

Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Erfüllung der Pflanzgebote muss spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten erfolgt sein.

Bäume 1. Ordnung:

Zu pflanzen als Hochstamm, 3xv., mind 18-20 StU., m.B.

Acer platanoides ssp.	Spitzahorn i. Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata ssp.	Winterlinde i. Sorten

Bäume 2.Ordnung:

Zu pflanzen als Hochstamm, 3xv., mind 16-18 StU., m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Weinahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Malus ssp.	Apfel in Sorten
Prunus dulcis	Mandel
Prunus ssp	Kirschen in Sorten
Sorbus aria	Mehleere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume (Öffentliche Grünfläche)

Hoch- und Halbstamm, StU mind. 12-14 cm, Pflanzung je Sorte mind. 2 Stck.

Von der Pflanzung ausgenommen sind Juglans-Arten (Walnussbäume)

Die Sorten Ontario und Clapps Liebling sind als Pollenspender anzupflanzen

Malus spec.: Bohnapfel, Geheimrat, Oldenburg, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Brettacher, Jakob Label, Landsberger Renette

Pyrus spec.: Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Luise, Die Köstliche von Charneu, Pastorenbirne

Prunus spec.: Schneiders Späte, Knorpelkirsche, Hedelfinger Morellenfeuer, Ludwigs Frühe

Prunus spec.: Pflaumen bzw. Zwetschgensorten: Bühlers Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Caraks Beste, Opal

Sträucher:

2xv, Mind. 60-100 cm als Solitär 2xv., m.B.

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel*
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weiss-Dorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera ledebourii	Großblättrige Heckenkirsche*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa-Arten	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis-Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber
Parthenocissus quinquefolia ‚engelmannii‘	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitcii“	Wilder Wein
Polygonatum aubertii	Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Vicia sepium	Zaunwicke

H ARTENSCHUTZ

I LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG / UMWELT- BERICHT

J BODENGUTACHTEN (IBES)

K OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPTION (DR. DÖLL)