

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 5

Teil D - Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 7

Teil E - Begründung _____ Seite 11

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele
- (2) Gestaltungsplan
- (3) Schnitte A bis F
- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

**in der
Stadt
Wachenheim an der Weinstraße**

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -
- (2) Gestaltungsplan -
- (3) Schnitte A bis F -
- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereiche A bis D sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereiche A bis D**, sind gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) und nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- ausnahmsweise zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
- unzulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

In den **Bereichen A bis D** darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Für die **Bereiche A, B und C** ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse der Erschließungsstraße unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes, ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhäushälften. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes beziehen.

Für den **Bereich D** wird der untere Bezugspunkt für Gebäude auf 163,30 ü. NN festgesetzt und hat die Gebäudehöhe 0,0 m auf die sich alle Höhenangaben der Gebäude beziehen.

3.2 Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3.3 Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss.

3.4 Für die **Bereiche A bis D** wird die max. Firsthöhe der Gebäude (FH max.) auf jeweils 9,5 m und die maximale Wandhöhe der Gebäude (WH max.) auf jeweils 6,5 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m festgesetzt.

3.5 In **allen Bereichen** sind die Gebäudeklassen 1, 2 und 3 gem. § 2 Abs. 2 LBauO i. V. m. Ziffer 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) zulässig.



4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig ist in allen Bereichen ausschließlich offene Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke beträgt in allen Bereichen für Einzelhäuser mind. 400 m² und für Doppelhaushälften mind. 300 m².

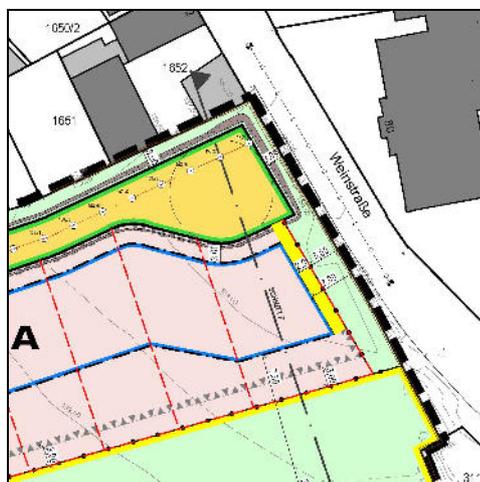
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In allen Bereichen sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

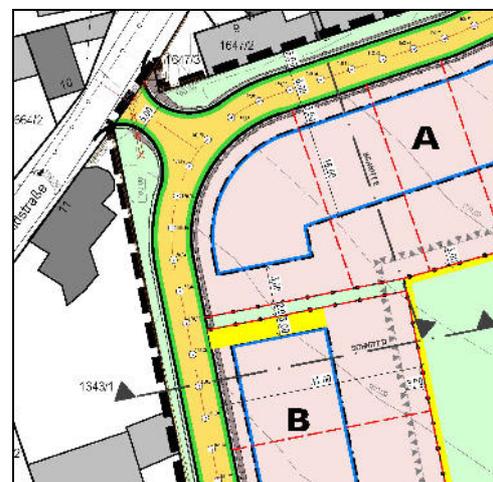
7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In den **Bereichen A und B** sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch auf der Grundstücksfläche im **Bereich A** im Osten zwischen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche (s. Piktogramm A, gelb markierte Fläche) und auf der Grundstücksfläche im **Bereich B** im Norden zwischen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche zulässig (s. Piktogramm B, gelb markierte Fläche).



Piktogramm A



Piktogramm B

Garagen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 5,50 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,00 m einhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

In den **Bereichen C und D** sind Stellplätze, Carports und Garagen auf den Baugrundstücken zulässig, wobei Carports einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m und Garagen einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten müssen.



In den **Bereichen A und B** sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einrichtungen für Abfall- und Wertstoffbehälter nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind Nebenanlagen auf der Grundstücksfläche im **Bereich A** im Osten zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche (s. Piktogramm A, gelb markierte Fläche) und auf der Grundstücksfläche im **Bereich B** im Norden zwischen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche zulässig (s. Piktogramm B, gelb markierte Fläche).

In den **Bereichen C und D** sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig, wobei sie - mit Ausnahme von Einrichtungen für Abfall- und Wertstoffbehälter - einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

8. **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

9. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

- generell Aufschüttungen und Abgrabungen in einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 (vertikal : horizontal) und
- Mauerstufen, Natursteinmauer o. ä. entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Abstand zur öffentlichen Grünfläche von mindestens 6 m

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

Die maximal zulässige Böschungshöhe / Mauerhöhe beträgt 1,30 m senkrecht gemessen vom Urgelände bis zur Böschungsoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Mauer.

10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 10.1 Maßnahme 1: Die vorhandene spaltenreiche Trocken- und Sandsteinmauer im Plangebiet entlang des Verbindungsweges Weinstraße / Raingasse und entlang der Raingasse bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Raingasse bzw. entlang der Weinstraße ist zu erhalten und zu sichern. Instandhaltungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unterbrochen werden darf die Trockenmauer durch die Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche.



- 10.2** Maßnahme 2: Die Böschungen im Einmündungsbereich der Planstraße in die Waldstraße sind beidseitig auf einer Länge von jeweils mindestens 10 m mit Sandsteinen unter Einhalten des Lichtraumprofils (60 cm Abstand zum Fahrbahnrand) anzulegen. Die neuen, zwischen 20 und 40 cm hohen Mauerabschnitte sind in Trockenmauerbauweise, d. h. ohne Bindemittel, herzustellen.
- 10.3** Maßnahme 3: Die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen des Plangebietes entlang der neuen Erschließungsstraße sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Artenliste siehe Teil D, Ziffer 11) und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.4** Maßnahme 4: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, im Osten des Plangebietes sind mind. 2 heimische standortgerechte Bäume (Artenliste siehe Teil D, Ziffer 11) Mindest-Qualität StU 18/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich zu den Bäumen sind heimische standortgerechte Sträucher (Artenliste siehe Teil D, Ziffer 11) auf einer Fläche von mind. 120 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Standorte der Bäume und Sträucher sind mit den Trägern der Leitungen abzustimmen. Freiflächen sind als geschlossene Grasdecke anzulegen. Wegeflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 10.5** Maßnahme 5: Vollständiger Erhalt der vorhandenen Säume und ihrer Pflanzen entlang der Mauern im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch Entwicklung und Pflege eines extensiv genutzten 2 m breiten Wiesensaums. Der Saum muss durch geeignete, den Lebensraum für Reptilien aufwertende Strukturen vor Befahren mit Autos gesichert werden. Dies kann durch das Setzen von Findlingen, das Schütten von Steinhäufen und/oder durch Gabionen (gefüllt mit größeren Sandsteinen) erfolgen.
- 10.6** Maßnahme 6: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum, StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (Artenliste siehe Teil D, Ziffer 11).
Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen, Hauszugänge, Gartenwege und Terrassen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Die Flächen auf den Wohnbaugrundstücken zwischen Einfriedungen und öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind so zu bepflanzen, dass die Einfriedungen dauerhaft verdeckt werden.
- 11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (siehe Planteil A). Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -



Teil C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Die Bereiche A bis D sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Dachform, Dachneigungen

In allen Bereichen sind zulässig nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 40°, wobei Pultdächer unzulässig sind.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° i. V. m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3.4 sind zulässig zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer Abschluss von untergeordneten Vorbauten wie Wintergärten, Erker, und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen.

Weiterhin sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

3. Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind zulässig Hecken und ähnlich geschlossene Anpflanzungen bis max. 2 m Höhe und offene bauliche Anlagen wie Holz- oder Metalleinfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, soweit sie von Pflanzungen verdeckt werden.

Bei aneinandergrenzenden Gartenterrassen von Doppelhaushälften sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Länge bis zu 5 m zulässig.

4. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -



Teil D Empfehlungen und Hinweise

Die Bereiche A bis D sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.
2. Rückstauenebene ist OK Straße.
3. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit der Direktion Landesarchäologie Speyer 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 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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 Direktion Landesarchäologie Speyer.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
4. Es wird empfohlen, bei Wohngebäuden ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 40\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Für das östlichste Wohngebäude des Bereiches A ist zumindest ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} > 35\text{dB}$ einzuhalten.
5. Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen. Für das östlichste Wohngebäude des Bereiches A werden in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern in der Ostfassade fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen erforderlich, sofern diese Zimmer keine Fenster an den anderen weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen.
6. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.



7. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
Weitere Hinweise für Gas- und Wasserleitungen sind dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu entnehmen.
8. Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie genutzt werden.

9. Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Artenliste A - Bäume

1.	<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
2.	<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
3.	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
4.	<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
5.	<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
6.	<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
7.	<i>Malus silvestris</i>	-	Holzapfel
8.	<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
9.	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
10.	<i>Prunus dulcis</i>	-	Mandelbaum
11.	<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
12.	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
13.	<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
14.	<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Artenliste B - Sträucher

1.	<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
2.	<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
3.	<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
4.	<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
5.	<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
6.	<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide
7.	<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
8.	<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
9.	<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
10.	<i>Viburnum opulus</i>	-	Wasserschneeball
11.	<i>Lavandula angustifolia</i>	-	Lavendel

Pflanzqualität: 1 Strauch / 1,5 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 100-150



Artenliste C - Fassadenbegrünung (S = Selbstklimmer, K = mit Kletterhilfe)

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Hedera helix | - Efeu (S) |
| 2. | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ | - wilder Wein (S) |
| 3. | Clematis montana | - Anemonen-Waldrebe (K) |
| 4. | Clematis vitalba | - Gemeine Waldrebe (K) |
| 5. | Vitis vinifera | - Echter Wein (K) |
| 6. | Rosa spec. | - Kletterrosen (K) |
| 7. | Lonicera caprifolium | - Jelängerjeliieber bzw. Geißblatt (K) |

- 10.** Es wird empfohlen, für die öffentliche Grünfläche im Südosten ein Gestaltungskonzept zu erstellen.
- 11.** Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Darüber hinaus wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.
- 12.** Empfehlung für Trocken- und Sandsteinmauer im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen
Entlang der vorhandenen spaltenreichen Sandsteinmauer im Bereich der privaten bzw. öffentlichen Grundstücksflächen entlang der Raingasse bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße und entlang der Weinstraße sollten auf einer Breite von mindestens 0,5 m keine beschattenden Gehölze gepflanzt werden, so dass die Eidechsen hier weiterhin einen Sonnenplatz vorfinden. Krautige Stauden/Pflanzen können jedoch vereinzelt auf der Mauerkrone gepflanzt werden.
Im Bereich der Mauern sollten keine Herbi- bzw. Insektizide ausgebracht werden, um den Reptilien Insekten als wichtigste Nahrung zu erhalten.
- 13.** Aus siedlungshygienischer Sicht wird empfohlen, Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen von dichter Sonneneinstrahlung geschützt einzurichten.
- 14.** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- 15.** Bei Bau von Solaranlagen und Auswahl der Materialien ist darauf zu achten, dass von ihnen keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ausgeht.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E Begründung

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -



Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), hat der Stadtrat Wachenheim in seiner Sitzung am 17.03.2014 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Pforte“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Stadtrats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Wachenheim a. d. Weinstraße, den ____ . ____ . ____

Dienstsigel

Stadtbürgermeister Torsten Bechtel



1. Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Pforte“ wird erstmals aufgestellt. Auf einem in innerstädtischer Lage gelegenen Grundstück, das bisher für Weinbau genutzt wird, soll zentrumsnaher Wohnraum mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt. Eine artenschutzfachliche Betrachtung liegt vor
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²

1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Bereiche A, B, C und D

WA-Gebiet (Grundstücksfläche): 7.105 m² x 0,35 (GRZ) = 2.487 m²

Gesamt: 2.487 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 2.487 m² < 20.000 m².

1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	18.06.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	13.07.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	12.09.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	14.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	06.09.2013
Offenlage (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	13.09.2013 bis einschließlich 14.10.2013
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	17.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

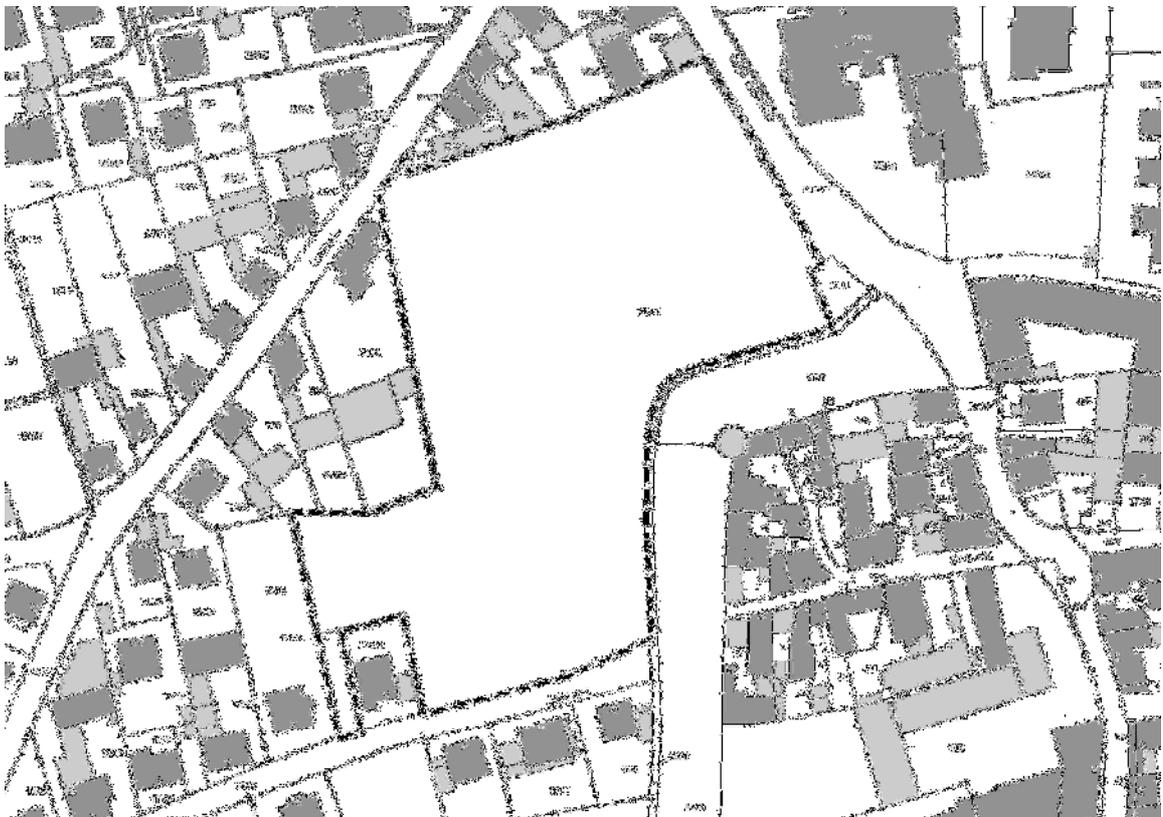


2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Pforte“ hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 1647/3, 1647/2, 1648, 1649, 1651 und 1652,
- im Osten durch Teilbereich der Weinstraße Fl.-Nr. 2815/18, durch das Grundstück Fl.-Nr. 311/1 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 329/9,
- im Süden durch Teilbereich der Raingasse Fl.-Nr. 1630/6 und durch das Grundstück Fl.-Nr. 1646/10,
- im Westen durch das Grundstück Fl.-Nr. 1633/6, durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1641 sowie durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 1642/2 und 1643/1.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pforte“ mit insgesamt 1,2 ha -

3. Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation / Planungsrechtliche Situation / Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Das in innerstädtischer Lage liegende s-förmige ca. 12.030 m² große Grundstück wird z. Z. als Weinberg genutzt. Es grenzt an Weinstraße, Stadtmauerweg, Raingasse und an die Bebauung der Raingasse, der Waldstraße und der Weinstraße. Weiterhin verfügt es über eine Zufahrt von der Waldstraße.

Das Gelände steigt nach Südwesten von der Weinstraße (ca. 157,50 m ü.NN) um ca. 6 m zur Raingasse (ca. 163,50 m ü.NN) auf einer Länge von ca. 150 m (i. M. 4 %) Der Geländesprung an der Weinstraße wird durch eine bis zu 2 m hohe Mauer aufgefangen. Der Höhenunterschied zur Waldstraße beträgt im Bereich der heutigen Zufahrt ca. 1,20 m. Entlang des Stadtmauer-Fußweges und zur Raingasse hin ist das Gelände mit einer Sandsteinmauer begrenzt.



3.2 Umgebungssituation

Die angrenzende Bebauung an der Weinstraße und an der Waldstraße ist im Norden kleinteilig, im Westen grenzt Bebauung auf größeren Grundstücken an. Die Nutzung ist geprägt von Wohnen und kleineren nicht wesentlich störenden Gewerbe- bzw. Handelsbetrieben. Ihre Gebäude und Mauern stehen teilweise unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Plangebietes.

Die Gebäude an der Raingasse sind freistehende, i. W. zweigeschossige Wohngebäude, in denen auch - untergeordnet - freiberufliche oder ähnliche Nutzungen stattfinden.

Das Stadt- und Landschaftsbild prägen vor allem die denkmalgeschützten Bauwerke, die historische Stadtmauer, der Gründerzeitbau „Ehemaliges Spital“, und das Kriegerdenkmal 1866, 1870/71 sowie die Sandsteinmauern entlang der Weinstraße, entlang des Stadtmauerweges und an der Raingasse. Letztere sind zum größten Teil Bestandteil des Plangebietes.

3.3 Planungsrechtliche Situation, Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Für das bisher unbebaute Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim stellt das Plangebiet als „Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen“ dar. Diese ursprüngliche Planungsabsicht wird aufgegeben. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 2.487 m²) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine artenschutzfachliche Betrachtung wurde durchgeführt (s. Anlage 4: „Artenschutzfachliche Betrachtung“), deren Ergebnisse in den Bebauungsplan aufgenommen wurden bzw. für die Maßnahme an einem anderen Standort eine Vereinbarung zu treffen ist.

4. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Für das Plangebiet wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Plankonzepte erarbeitet, die nicht zum Tragen kamen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Pforte“ soll zentrumsnaher Wohnraum mit Einfamilienhäusern in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Hierfür gibt es eine große Nachfrage. Die Planung soll der herausgehobenen örtlichen Situation und den in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes gelegenen denkmalgeschützten Anlagen Rechnung tragen.

5. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Weiterhin wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.



6. Vorgehensweise, Bestandsaufnahme, Analyse, Rahmenbedingungen, Ziele

In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und seiner Umgebung mittels Ortsbegehungen / Fotodokumentation (Bebauung, Nutzung, Freiraum, Topographie) durchgeführt. In die Analyse (zweiter Schritt) flossen Denkmalschutzfestlegungen und vorhandene Plankonzepte ein. In einem dritten Schritt wurden Rahmenbedingungen erarbeitet und in einem vierten Schritt Ziele für die Planung formuliert (s. Anlage 1: „Rahmenbedingungen und Ziele“). In einem fünften Schritt wurde ein digitales Geländemodell als Planungsgrundlage erstellt.

7. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse sowie den erstellten Rahmenbedingungen und Zielen auf. Der Gestaltungsplan veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 2: „Gestaltungsplan“):

- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken von Stadtmauer und Weinstraße abgerückt (mit Grundstücksgrößen von ca. 360 m² für Doppelhaushälften bis über 600 m² für freistehende Einzelhausbebauung)
- Großer öffentlicher Freiraum im Bereich des Schussfeldes der Stadtmauer
- Neue Straße zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung mit Anschluss an Raingasse und Waldstraße mit Wendeanlage - konzipiert für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs zur ordnungsgemäßen häuslichen Abfallentsorgung - zur Weinstraße hin

7.1 Wohnbebauung

Der Bebauungsplan trifft einheitliche Festsetzungen für die Wohnbebauung, die in allen Bereichen (Bereiche A, B, C und D) gleichermaßen gelten:

- mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA)
- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,7,
- mit maximal zwei Vollgeschossen,
- mit einheitlichen maximalen Gebäudehöhen (max. Wandhöhe: 6,50 m, max. Firsthöhe: 9,50 m)
- mit ausschließlich offener Bauweise, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind,
- mit einheitlichen Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$.

Die Größe der Baugrundstücke beträgt in allen Bereichen für Einzelhäuser mindestens 400 m² und für Doppelhaushälften mindestens 300 m². Auch mit diesen Festsetzungen soll eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt werden. Diesem Ziel dient auch, dass je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig ist.

7.2 Umweltschutz, Freiraumgestaltung und Grünordnung

Mit ca. 3.440 m² werden nahezu 30 % des Plangebietes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche schließt an die vorhandene Grünfläche entlang der Stadtmauer an. Von neuer Umgebungsbebauung freigehalten, wird die Stadtmauer als historische Anlage im Stadtbild hervorgehoben. Die geplante öffentliche Grünfläche geht im Norden und Westen in die großzügigen Gärten der geplanten Häuser der Wohnbereiche A und B über, die zur Stadtmauer hin orientiert sind. Von der Weinstraße wird die Bebauung zurückgesetzt und durch eine vorgelagerte Begrünung abgeschirmt. Diese Maßnahme dient dem Ortsbild, das an dieser Stelle vor allem durch den Gründerzeitbau



„Altes Spital“ geprägt wird, aber auch dem Immissionsschutz der geplanten Wohnbebauung. Über einen neuen Fußweg werden geplante Erschließungsstraße, öffentliche Grünfläche und Stadtmauerweg miteinander verbunden. Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Sandsteinmauern an der Weinstraße, am Stadtmauerweg und an der Raingasse bleiben bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Raingasse erhalten. Dafür werden neue Trockenmauern beidseits der neuen Erschließungsstraße im Bereich zur Waldstraße hin angelegt, Erhalt und Neuanlage der Mauern dienen in gleicher Weise auch dem Naturschutz, vor allem den dort vorkommenden Reptilienarten (Mauer-eidechse und Blindschleiche).

Der Bebauungsplan setzt Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese erstrecken sich sowohl auf die öffentlichen Grünflächen als auch auf die privaten Baugrundstücke. Diese Festsetzungen stehen auch in Übereinstimmung mit den in der „Artenschutzfachlichen Betrachtung“ aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Reptilien. Für die streng geschützte Zaunammer wird entsprechend der „Artenschutzfachlichen Betrachtung“ eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an den dafür vorgesehenen Standort durchgeführt. Dies wird vertraglich geregelt. Für die versiegelten Flächen wird ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich getroffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen Niederschlagswasser rückgehalten und versickern können und weiterhin in einer Rigolenrohrleitung. Die genaue Planung ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu erstellen und mit der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche abzustimmen. Die Privatgärten können nach Westen, Süden bzw. Südosten orientiert werden. Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geneigten Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° bei freigestellter Firstrichtung.

7.3 Erschließung, Infrastruktur

Eine 6 m breite Planstraße mit Anbindung an Raingasse und Waldstraße sowie einer Wendeanlage zur Weinstraße hin, erschließt die geplante Wohnbebauung. Die Straße wurde auf der Grundlage des digitalen Geländemodells lage- und höhenmäßig bereits auf einen Endausbau hin geplant. Damit kann die im Bebauungsplan festgelegte Straßenachse mit ihren Höhenpunkten exakte Bezugspunkte für die max. Wandhöhe und max. zulässige Firsthöhe der Gebäude liefern. Von der Raingasse (160,75 m ü.NN) steigt die neue Straße zunächst zur Waldstraße auf einer Länge von ca. 70 m um ca. 1,50 m an, um dann zum Kurvenbereich der Anbindung an die Waldstraße auf einer Länge von ca. 180 m um ca. 3,40 m zu fallen und fällt dann bis zur Wendeanlage um weitere ca. 1,60 m auf einer Länge von ca. 150 m. Die Straße passt sich dem Höhenverlauf des Geländes an und damit auch die auf sie Bezug nehmenden max. Höhenlagen der Gebäude. Die Planstraße hält im Norden und Westen zu den Liegenschaften der Waldstraße einen Abstand von 2 m in Nord-Süd-Richtung bzw. 3 m in Ost-West-Richtung ein. Diese Abstände sind aus statischen Gründen erforderlich. Gebäude und Mauern der Nachbargrundstücke stehen teilweise unmittelbar an der Plangrenze. Die Geländehöhen zwischen Plangebiet und vorhandener Nachbarbebauung sind teilweise unterschiedlich, Mauern fangen Geländesprünge auf. Die Abstandsflächen der Straße zu den Nachbargrundstücken werden begrünt. In der neuen Erschließungsstraße können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Bereich D wird wie der angrenzende Bereich C ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erschlossen.



8. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für alle Bereiche (Bereiche A, B, C und D) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was einerseits dem mit der Planung verbundenen Zielen entspricht und andererseits die Umgebungsnutzung berücksichtigt. Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 13 BauNVO).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Bereichen (Bereiche A, B, C und D) bleiben sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 unter den Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Zwei Vollgeschosse sind max. zulässig. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.

8.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Geländehöhen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

Die geplante Erschließungsstraße ist in Verlauf und Höhenlage festgelegt und beachtet die vorhandene topographische Situation. Die im Plan eingetragene Höhenlage der Straßenachse bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude in den Bereichen A, B und C. Für den Bereich D, der nicht unmittelbar an die neue Erschließungsstraße angrenzt, wird der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für Gebäude auf 163,30 m ü.NN festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände möglich. Die max. Gebäudehöhen werden für das ganze Wohngebiet einheitlich festgesetzt, wobei die Firsthöhe max. 9,50 m und die Wandhöhe max. 6,50 m betragen darf. Sie ermöglichen max. zwei Vollgeschosse. Da der untere Bezugspunkt der Gebäude in den Bereichen A, B und C an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt - bei gleichen absoluten Gebäudehöhen - deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße.

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen die zur Herstellung der Straßenkörpers erforderlich sind. Sie liegen auf den Wohnbaugrundstücken oder parallel auf den zum Straßenkörper verlaufenden öffentlichen Grünflächen. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Weiterhin sind im Plan eingetragen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Wohngebiete. In den Textfestsetzungen (Teil B, Ziffer 9) werden zur Steuerung der Höhenentwicklung Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis, dem Verlauf von Mauerscheiben, Natursteinmauern entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen getroffen. Die Böschungshöhe/Mauerhöhe darf max. 1,30 m über dem ursprünglichen Gelände liegen. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Gartenterrassen, Freisitze u. ä. in die Topografie. In der „Übergangszone“ öffentliche Grünfläche / private Gärten sind in den Bereichen A und B in einem 3 m-Bereich keine Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig. Mauern entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen müssen einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

Weiterhin sind in den Gärten der Bereiche A und B zur öffentlichen Grünfläche hin, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen unzulässig (s. Teil B, Ziffer 7). Diese Maßnahmen tragen mit dazu bei, dass private Gärten und



öffentliche Grünfläche einen großzügigen, optisch zusammenhängenden Grünbereich im Umfeld der Stadtmauer und zur Weinstraße hin schaffen.

Die Systemschnitte A bis F (s. Anlage 3: „Schnitte“) zeigen Straßenquerschnitt, Deckenhöhe und Straßenachse als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Die Gebäude sind mit max. Firsthöhe und max. Wandhöhe eingezeichnet. Die Oberkante des EG-Fußbodens wird mit 20 cm angesetzt. Dargestellt sind auch die Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Straßenkörpers. Die grüne Linie gibt den natürlichen Geländeverlauf wieder und die rote Linie zeigt die Oberkante des modellierten Geländes. Weiterhin ist dargestellt, wo modelliertes Gelände Richtung öffentlicher Grünfläche sich wieder dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen hat.

Die Nennung der Gebäudeklassen dient der Klarstellung, dass durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Gelände- und max. Gebäudehöhen (Wand- und Firsthöhe) der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der definierten Geländeoberfläche liegt.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist in allen Bereichen (Bereiche A, B, C und D) ausschließlich offene Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Baugrenzen entlang der Planstraße verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die Baufenster haben eine Tiefe von 15 m. Die südliche Baugrenze des Bereichs D, der von der Raingasse aus erschlossen wird, hält einen Abstand von 7 m zur nördlichen Grundstücksgrenze des bereits bebauten Grundstücks an der Raingasse, Fl-Nr. 1646/10, ein. Die Baufenster des Bereichs C sind zweigeteilt. Das nördliche Baufenster schließt an den Bereich D an und das südliche Baufenster orientiert sich an der westlich angrenzenden vorhandenen Bebauung an der Raingasse. Zwischen beiden Baufenstern beträgt der Abstand insgesamt 15 m. Damit soll eine zusammenhängende Freifläche in den Bereichen C und D unter Einbindung der Freifläche des bebauten Grundstücks, Fl-Nr. 1646/10, erreicht werden. Die Planung ist so angelegt, dass die Gärten aller Wohngebäude nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet werden können.

8.5 Mindestgrößen der Baugrundstücke, Höchstzahl für Wohnungen

Die Festsetzungen der Größen für Baugrundstücke, die für Einzelhäuser mindestens 400 m² und für Doppelhaushälften mindestens 300 m² betragen müssen, korrespondieren zum einen mit der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern und zum anderen mit der Höchstzahl der Wohnungen, die je Einzelhaus auf max. zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt ist.

8.6 Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Zwerchgiebel

Für Dachformen (geneigte Dächer) und Dachneigungen (20° bis 40°) gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Pultdächer werden ausgeschlossen. Sie bestehen nur aus einer Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Die Wand am First heißt „hohe Wand“, die, wie der Name schon sagt, architektonisch heraussticht. Dies umso mehr mit den hier festgesetzten Dachneigungen. Pultdächer werden deshalb aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig.



Dachgauben und Zwerchgiebel werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt und sind zulässig bei Dachneigungen $\geq 30^\circ$, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

8.7 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Regelungen zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen

In den Bereichen A und B sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme von zwei zusätzlich festgesetzten Flächen. Stellplätze und Zufahrten sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig. Damit sollen die an die öffentliche Grünfläche anschließenden privaten Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt und als Wohngärten genutzt werden. Diese Festsetzungen werden wegen der besonderen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld der denkmalgeschützten Stadtmauer getroffen.

In den Bereichen C und D sind Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig. Generell gilt, dass Carports und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffbehältern, einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben und Garagen einen Abstand von mind. 5,50 m.

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die vorschriftsgemäße Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

8.8 Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen

Die Vorschriften hierzu dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Offene Einfriedungen, beispielsweise aus Holz oder Metall werden auf max. 1,20 m Höhe begrenzt und sind von Pflanzungen dauerhaft zu verdecken. Die Längenbegrenzung von Sichtschutzeinrichtungen bei Doppelhäusern wird ebenfalls zugunsten einer großzügigen und zusammenhängenden Gartengestaltung vorgeschrieben.

8.9 Umweltschutz

8.9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung und Versickerung

Mit ca. 3.440 m² werden nahezu 30 % des Plangebietes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Flächen und Maßnahmen dienen

- dem Orts- und Landschaftsbild sowie dem Naturschutz,
- der Durchgrünung, Gliederung und Einbindung der baulich genutzten Flächen,
- der Einbindung der neuen Erschließungsstraße, dem Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Elemente sowie dem Schutz von Eidechsen und Blindschleichen (Trocken- und Sandsteinmauern entlang des Stadtmauerweges, der Weinstraße und der Raingasse sowie Neuanlage von Trockenmauern im Einmündungsbereich zur Waldgasse hin),
- der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, wobei diese Flächen naturnah zu gestalten sind.

Bei der Gesamtgestaltung der öffentlichen Grünfläche, die in einem gesonderten Plan außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt wird, ist auf die Artenlisten für Bäume und Sträucher (s. Teil D, Ziffer 9) zurückzugreifen.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sollen extensiv begrünt werden. Bei Fassadenbegrünungen sollte die entsprechende Artenliste (s. Teil D, Ziffer 9) herangezogen werden.



Um eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sicherzustellen, sind diese zu begrünen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Da die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften mindestens 300 m² und für Einzelhäuser mindestens 400 m² betragen, ist je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Auch hier ist die Artenliste (s. Teil D, Ziffer 9) heranzuziehen. Ergänzt werden diese Festsetzungen zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Außenbereich der Grundstücke.

8.9.2 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich für versiegelte Flächen

Abwasserbeseitigung

Folgende Festlegungen zur Abwasserbeseitigung wurden mit Vertretern der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim a.d. Wstr. -Abteilung Abwasserwerk- und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz getroffen:

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der „Weinstraße“ L 516 zugeleitet. Der Anschluss vom Wendehammer bis zur vorhandenen Kanalisation der „Weinstraße“ erfolgt in geschlossener Bauweise.
- Das Oberflächenwasser wird im Teilabschnitt von der „Raingasse“ bis zum Fußweg Richtung Stadtmauer oberflächennah (1 – 1,3 m) in Rohrleitungen bis zu einer großflächigen Versickerungsfläche [im Bereich der öffentlichen Grünfläche] abgeleitet. Dort kann das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone verdunsten und versickern. Die Versickerungseigenschaften des Bodens sind gem. Versickerungsgutachten generell als gut zu bezeichnen. Laut Berechnung ergibt sich für diesen Teilentwässerungsbereich bei einem 30-jährigen Ereignis eine max. Einstauhöhe von 0,08 m und eine rechnerische Entleerungszeit von 0,22 Stunden.
- Auch im zweiten Entwässerungsabschnitt (vom Fußweg bis zum Wendehammer) werden die Regenwasserleitungen oberflächennah bis zu einem Reinigungsschacht geführt. Dieser Schacht gewährleistet die Abscheidung von Schlamm und Leichtflüssigkeiten vor der Versickerung in der nachgeschalteten Rigolenrohrleitung und dient gleichzeitig als Notüberlauf für die großflächige Versickerung [im Bereich der öffentlichen Grünfläche]. Aus topographischen Gründen kann für den zweiten Entwässerungsabschnitt keine großflächige Versickerung geplant werden. In ca. 200 m Entfernung besteht eine Regenwasserleitung DN 500 bis in Höhe des „Blumenweges“, die an den verrohrten Burgtalgraben anschließt. Vom Reinigungsschacht aus wird eine Notentwässerung mit einem Anschluss an diese Regenwasserleitung gebaut. Im Zuge dieser Notentwässerung wird abschnittsweise eine Rigolenrohrleitung geplant, die eine Versickerung im Bereich der Weinbaufläche vorsieht, die parallel zur Stadtmauer verläuft. Laut Berechnung nach Arbeitsblatt 138 ist eine Rigolenlänge von ca. 45 m für ein 30-jähriges Ereignis und den gemessenen Durchlässigkeitsbeiwerten erforderlich.
- Um Schadstoffe aus dem abfließenden Oberflächenwasser der Straße vor der Einleitung über den Reinigungsschacht in die Rigole herauszufiltern und das Grundwasser zu schützen, werden die Straßenabläufe im zweiten Entwässerungsabschnitt mit einer Reinigungseinheit nach DIN 4052 durch eine Kombination von Oberflächenfiltration, Volumenfiltration und Adsorption ausgestattet.

Ausgleich der Wasserführung

Aufgrund der geplanten Neubaumaßnahme und der damit verbundenen Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird ein Ausgleich der Wasserführung nach §§ 61 und 62 LWG erforderlich. Wie bereits dargestellt ist der Ausgleich



der Wasserführung durch eine großflächige Versickerung über die leicht modellierte belebte Bodenzone im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie durch eine nachgeschaltete Rigolenrohrleitung (abschnittsweise) vorgesehen. Für das Plangebiet wurde das notwendige Speichervolumen nach ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 und gem. Verfahren nach Imhoff vorab ermittelt.

Die Detailplanung hat in Abstimmung mit dem Kanalwerk der Verbandsgemeinde Wachenheim, der zuständigen Genehmigungsbehörde und den betroffenen Grundstückseigentümern i. R. der Antragsstellung auf Erteilung einer einfachen Erlaubnis nach WHG und LWG zu erfolgen.

8.9.3 Artenschutzfachliche Betrachtung

Für den Bebauungsplan liegt eine Artenschutzfachliche Betrachtung mit folgendem Fazit vor (s. Anlage 4: „Artenschutzfachliche Betrachtung“ Ziffer 6):

„Sofern in die Bauleitplanung die in Kapitel 3 aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Reptilien übernommen werden, und die Ausgleichsmaßnahme für die Zaunammer vorgezogen im Herbst/Winter 2013 durchgeführt wird, treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein.“

Die aufgeführten Maßnahmen enthält der Bebauungsplan und eine CEF-Maßnahme soll durchgeführt werden.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem neuen Wohngebiet wird in innerstädtischer Lage in aufgelockerter Bebauung Wohnraum geschaffen, für den in der Stadt Wachenheim ein dringender Bedarf besteht. Der Bebauungsplan trägt somit auch dazu bei, zusätzliche Flächenansprüche am Stadtrand und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen und den ausgewiesenen Freiflächen Rücksicht auf die denkmalgeschützten Bauwerke und generell auf die umgebende Bebauung und Nutzung.

Eine frühzeitige geophysikalische Prospektion innerhalb des Plangebiets soll durchgeführt werden. Ziel der Maßnahme ist die Lokalisierung möglicher archäologischer Siedlungsreste, um das archäologische Potenzial des Areals abzuschätzen und damit eine denkmalpflegerische Beurteilung zu ermöglichen.

Mit den getroffenen Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Reptilien, die in Übereinstimmung mit denen der Artenschutzfachlichen Betrachtung stehen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die streng geschützte Zaunammer sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbelastungen in der Umgebung. Dies bestätigt die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 15.11.2013 zum Bebauungsplan „Pforte“. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die außerhalb des Plangebiets verlaufenden Leitungen angeschlossen werden und das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.



10. Planverwirklichung

10.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Da das Gelände bisher als Weinberg genutzt wird, sind Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie ergänzende Trockenmauern erstmals herzustellen und eine Bodenordnung ist durchzuführen.

Weiterhin ist an dem in der Artenschutzfachlichen Betrachtung genannten Standort eine vorgezogene CEF-Maßnahme durchzuführen. Grundlage hierfür ist ein entsprechender Vertrag.

10.2 Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Beleuchtung, Straßenentwässerung, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation einschließlich Rückhaltung und Versickerung, Wasserversorgung, Begrünungsmaßnahmen und Bodenordnung einschließlich Nebenkosten - ohne Kosten evtl. notwendiger Mauersanierung - werden auf 641.000 € brutto geschätzt.

Erschließungskosten nach BauGB: Straßenbau, Beleuchtung, Straßenentwässerung	Bruttokosten	ca. 240.000,00 €
Kosten nach KAG: Schmutzwasserkanalisation, Regenwasserkanalisation	Bruttokosten	ca. 280.000,00 €
Begrünungsmaßnahmen	Bruttokosten	ca. 21.000,00 €
Baunebenkosten: Honorare, Vermessung, Gutachten, Bodenordnung	Bruttokosten incl. Nebenkosten	ca. 100.000,00 €
Gesamtbruttosumme		ca. 641.000,00 €

10.3 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan „Pforte“ werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Allgemeines Wohngebiet:	7.105 m ²
davon überbaubare Grundstücksflächen:	2.487 m ²
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen:	4.618 m ²
Straßenverkehrsfläche:	1.485 m ²
Öffentliche Grünfläche	<u>3.440 m²</u>
Fläche Geltungsbereich:	12.030 m ²

11. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Stadt werden genutzt.
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt.
- Denkmäler befinden sich in der Umgebung des Plangebiets, ihre Belange werden beachtet.
- Hinsichtlich archäologischer Belange soll eine frühzeitige geophysikalische Prospektion durchgeführt werden.
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet.
- Die Ergebnisse der Artenschutzfachlichen Betrachtung werden beachtet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.



- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen insbesondere dem Schutz von Vögeln und Reptilien.
- Für die streng geschützte Zaunammer ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu ergreifen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt. Hinsichtlich des Schallschutzes bestätigt dies die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner.
- Die künftige Entwässerungsplanung wurde mit Abwasserwerk und Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, vorabgestimmt.
- Das Vorkaufsrecht von Angrenzern für das Grundstück Fl.-Nr. 1646/6 (bisheriger Wirtschaftsweg) wird berücksichtigt und der Bereich D wird wie der direkt angrenzende Bereich C ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erschlossen.

12. Abwägungsvorgang

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung im Stadtrat, dem Bau- und Umweltausschuss, mit der Verwaltung, dem Abwasserwerk und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, eingehend erörtert.

Im Rahmen der Planung haben sich die Beteiligten intensiv damit auseinandergesetzt, wie auf einem in innerstädtischer Lage gelegenen Grundstück, das bisher für Weinbau genutzt wird, Wohnraum geschaffen werden kann.

Mit der örtlichen Situation, den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen denkmalgeschützten Anlagen, der vorhandenen Bebauung und Nutzung, der geplanten Bebauung, ihrer Höhenlage und der der Erschließungsstraße und deren Anbindung an Raingasse und Waldstraße, den Umweltbelangen und der künftigen Entwässerung wurde sich intensiv auseinandergesetzt. Eine Artenschutzfachliche Betrachtung und eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan wurden erstellt; ebenso wurde die Höhenlage des Geländes und der Gebäude detailliert betrachtet. Für die künftige Entwässerungsplanung wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Abwasserwerk und der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, gemeinsam Festlegungen getroffen.

Da die Planerstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB erfolgte, wurde auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gingen 32 Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtrates und des Bau- und Umweltausschusses am 29.01.2014 waren die Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen sowie Beschlussvorschläge Gegenstand einer eingehenden Erörterung.

In seiner Sitzung am 25.02.2014 hat der Stadtrat zu den einzelnen Stellungnahmen Punkt für Punkt die Prüfung und Bewertung vorgenommen und die jeweiligen Beschlüsse gefasst.



13. **Abwägungsergebnis**

Die in der Stadtratssitzung am 25.02.2014 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis dar und wurden in das Satzungsexemplar eingearbeitet.

Dabei handelt es sich um Klarstellungen und Ergänzungen im Teil B „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ mit Ziffer 3.5 hinsichtlich zulässiger Gebäudeklassen und in Ziffer 10.5, dass neben Findlingen und Steinhaufen auch Gabionen den Wiesensaum vor Befahren mit Autos sichern können.

Die Ergänzungen der „Empfehlungen und Hinweise“ (Teil D) und der Begründung (Teil E) folgen Anregungen von Bürgerinnen und Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Dabei geht es um die Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes, einer durchzuführenden geophysikalischen Prospektion, Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden im Plangebiet, die Einhaltung einschlägiger Regelwerke, die Abwasserbeseitigung und dass auch der Bereich D ausschließlich über die geplante Erschließungsstraße erschlossen wird.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Rahmenbedingungen und Ziele

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

(2) Gestaltungsplan

- (3) Schnitte A bis F -

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

(3) Schnitte A bis F

- (4) Artenschutzfachliche Betrachtung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“

in der Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Pforte“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- (1) Rahmenbedingungen und Ziele -

- (2) Gestaltungsplan -

- (3) Schnitte A bis F -

(4) Artenschutzfachliche Betrachtung