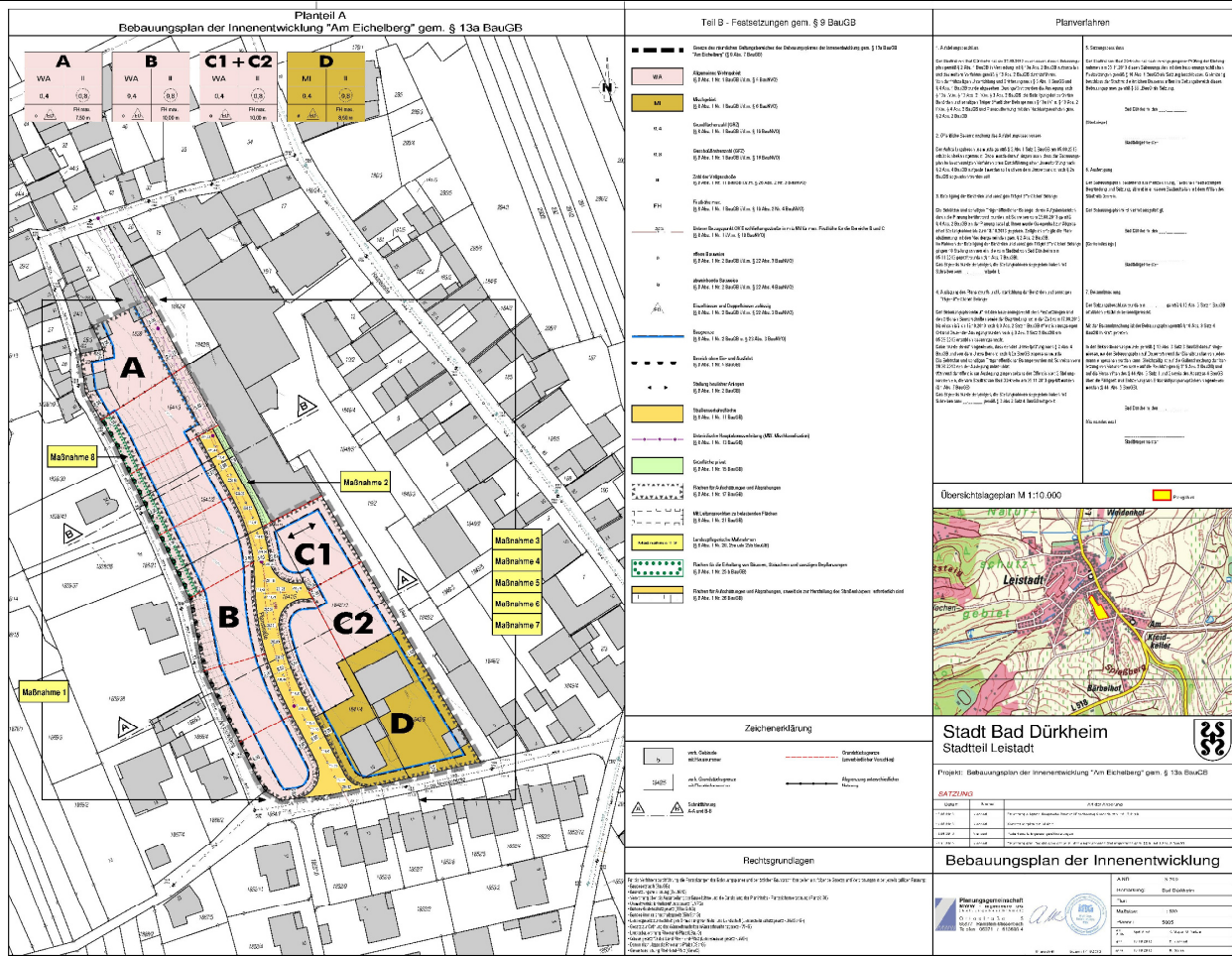


der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

in der

**Stadt
Bad Dürkheim
Stadtteil Leistadt**

Stand: Satzungsexemplar



O t t o s t r a ß e 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 7

Teil D - Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 9

Teil E - Begründung _____ Seite 13

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Am Eichelberg“**

**in der
Stadt
Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt**

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

**in der
Stadt
Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt**

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt



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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), **Bereiche A, B, C1 und C2**, sind gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

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

1.2 Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI), **Bereich D**, sind gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig die Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO
- unzulässig die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für alle Bereiche mit 0,4 festgesetzt.

Im **Mischgebiet, Bereich 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.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für alle Bereiche mit 0,8 festgesetzt.



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

3.1 Für den **Bereich A** ist die Höhenlage der Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Eichelberg“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Für die **Bereiche B, C1 und C2** ist die in Planteil A festgesetzte Höhenlage der Straßenachse der Erschließungsstraße unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Für den **Bereich D** ist die Höhenlage der Straßenachse der öffentlichen Verkehrsfläche „In der Nonnenhecke“ unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des an sie angrenzenden Gebäudes.

Ermittelt wird der jeweilige untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse; bei Doppelhäusern jeweils in der Mitte der Doppelhaushälften. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben des Gebäudes 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 Für die **Bereiche A bis D** wird die maximale Firsthöhe der Gebäude (FH max.) wie folgt festgesetzt:

	Bereich A (WA)	Bereich B (WA)	Bereiche C1 und C2 (WA)	Bereich D (MI)
Max. zulässige Firsthöhe	7,50 m	10,00 m	10,00 m	8,50 m

3.4 Sockelhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Oberkante Fertigfußboden des auf Straßenniveau liegenden Geschoßes. Für den **Bereich B** wird die max. Sockelhöhe mit 1,0 m, für die **Bereich C1 und C2** auf max. 0,5 m festgesetzt.

3.5 Für die **Bereiche A bis D** wird die max. Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

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

4.1 Zulässig ist im **allgemeinen Wohngebiet (Bereiche A, B, C1 und C2)** ausschließlich offene Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

4.2 Für das **Mischgebiet (Bereich D)** wird eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (sog. halboffene Bauweise) festgesetzt; als Hausformen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Zulässig ist Grenzbebauung an der gemeinsamen Nordwest-Südost verlaufenden Grundstücksgrenze. Zu den anderen Grenzen sind Abstände einzuhalten.

5. Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Ausrichtung der Hauptgebäude ist im Bereich C1 die im Planteil vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend.

6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A: Ein- und Ausfahrten sind entlang der an der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Eichelberg“ angrenzenden Grundstücksgrenzen des **Bereichs B** unzulässig.



7. 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.

8. 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 bis D** sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dabei ist im **Bereich A** zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von $\geq 3,0$ m einzuhalten.

In den **Bereichen B, C1, C2 und D** ist zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie der Planstraße bzw. der Straße „In der Nonnenhecke“ ein Stauraum von $\geq 5,0$ m einzuhalten.

In den **Bereichen A bis 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.

9. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist gem. Maßnahme 2 (s. Ziffer 11.2) zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung zulässig

- Aufschüttungen und Abgrabungen in einem max. Neigungsverhältnis von 1:1 (vertikal : horizontal), wobei im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,5 m einzuhalten ist,
- die Terrassierungselemente Mauerscheiben, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Gabionen und Findlingen sowie
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,

wobei

- Mauerscheiben, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Gabionen und Findlingen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der „Planstraße“ und Straße „In der Nonnenhecke“

nicht zulässig sind.

Die Standsicherheit des Straßenkörpers und der bestehenden baulichen Anlagen darf durch die Aufschüttungen, Abgrabungen und Terrassierungselemente nicht beeinträchtigt werden.

Die maximal zulässige Höhe der Terrassierungselemente wird senkrecht gemessen vom Urgelände bis zum oberen Abschluss der Mauer und beträgt max. 2,00 m.

Bei einer gestaffelten Geländeterrassierung hat die Breite einer Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländeterrassierung) min. 1,00 m zu betragen.

Geländestaffelungen durch Böschung und Bermen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.



11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Maßnahme 1

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet 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 10). Diese Maßnahme dient der Kompensation der Neuversiegelung, der gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Wiederherstellung von Gehölzbestand.

11.2 Maßnahme 2

Die private Grünfläche entlang der neuen Erschließungsstraße ist mit einer einreihigen Gehölzhecke mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Artenliste siehe Teil D, Ziffer 10) und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme dient der Teilkompensation für den Verlust von Gehölzstrukturen sowie der Optimierung von Lebensraumstrukturen für Tiere.

11.3 Maßnahme 3

Flachdächer von erstmalig hergestellten Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Es ist mindestens eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung und gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen.

11.4 Maßnahme 4

Die in Ziffer 10 genannten Terrassierungselemente sind so zu bepflanzen (Artenliste für Pflanzmaßnahmen siehe Teil D, Ziffer 10), dass diese dauerhaft verdeckt werden. Den Mauerscheiben ist eine Trockenmauer vorzusetzen. Diese Maßnahme dient der Schaffung von Habitatrequisiten zur Förderung von Reptilien und Käferarten.

11.5 Maßnahme 5

Hauszugänge und Gartenwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Diese Maßnahme dient der Reduzierung der Neuversiegelung biologisch aktiver Fläche.

11.6 Maßnahme 6

Das Niederschlagswasser von Dachflächen von erstmalig hergestellten privaten Gebäuden, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, ohne Schädigung Dritter zu versickern sowie in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dach und Freiflächen ist auf den privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von mindestens 8 m³ / 100 m² versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten. Für starke Regenereignisse kann ein geordneter Überlauf an den nächstgelegenen Kanal hergestellt werden. Auf Antrag kann bei nachgewiesener und von der Stadt genehmigter funktionierender Versickerung oder/und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Einzelfall das geforderte Rückhaltevolumen entsprechend verringert werden. Diese Maßnahme dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dadurch wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert und trägt zur Neubildung von Grundwasser bei.

**11.7 Maßnahme 7**

Die Entfernung der Gehölzstrukturen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient dem Schutz der Fortpflanzungs- und Lebensstätten für Tierarten.

11.8 Maßnahme 8

Die Gehölze im Bereich der Böschungskrone sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Maßnahme dient dem Schutz von potentiell in der Böschung überwinternden Einzelexemplaren von Reptilien und anderen Kleintieren, Erhalt des Lebensraums für Tierarten, Schutz der erhaltenswerten Gehölze und der gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes.

12. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung im Planteil A: Beidseitiger 2,00 m Schutzstreifen für die unterirdische Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanalisation).

13. 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 Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (siehe Planteil A). Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der Verkehrsflächen nicht angelegt.

14. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**14.1 Stellplatzsatzung der Stadt Bad Dürkheim**

Es gilt die Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 19.03.2004.

14.2 Regelungen für den Denkmalschutz

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim wird in direkter Nachbarschaft nordöstlich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ein Grabungsschutzgebiet gem. § 5 Abs. 4 BauGB ausgewiesen.

15. Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Gebäude, die die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten, dürfen ausnahmsweise geändert, erneuert oder wiederaufgebaut werden. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise vorhandene Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt

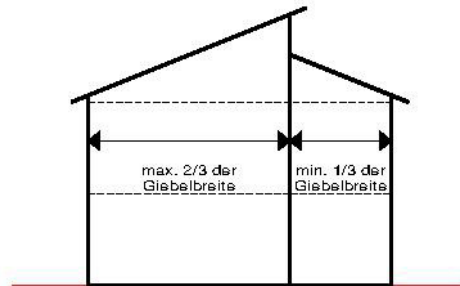
Teil C

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 Satteldächer, Walmdächer und zueinander höhenversetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° i. V. m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3 wobei bei zueinander höhenversetzten Pultdächern das Breitenverhältnis der Giebelseite von 1/3 : 2/3 nicht überschritten werden darf.



Die Dachform und Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) haben sich der Dachform/-neigung der Hauptbaukörper anzupassen. Alternativ hierzu können Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze, die im Bereich C1 zwischen künftigem Wohngebäude und südlicher Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1842/8 errichtet werden, sind mit einem Flachdach auszuführen.

Flachdächer sind gem. der landespflegerischen Festsetzung (s. Teil B, Ziffer 11.3) zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer generell zulässig.

2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Einzelne Dachgauben oder einzelne Zwerchgiebel dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Schleppgauben sind zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

3. Dacheindeckung

Harte Bedachungsarten (Ziegel oder Dachstein) in roter Farbe sowie Solar-, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünung sind zulässig.



4. 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 m Höhe. Bei aneinandergrenzenden Gartenterassen von Doppelhaushälften sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Länge bis zu 5 m zulässig. Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen haben im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie einen Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,6 m (Lichtraumprofil) einzuhalten.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt



Teil D Empfehlungen und Hinweise

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

1. Öffnende Garagentore dürfen nicht über die Straßenbegrenzungslinie hinausragen (z.B. mit Sektionaltoren kann dies sichergestellt werden).
2. Notwendige Anzahl von Stellplätzen: es gilt die Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 19.03.2004.
3. 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.
Anmerkung: der Begriff "lokal" bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Planungsgemeinschaft Trier lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor.
Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
 - Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
 - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen
4. Rückstauenebene ist OK Straße.



5. 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.

6. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die 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/Bauherren 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 Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

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. Hierfür ist nachstehende Artenliste für Pflanzmaßnahmen zu verwenden.

9. Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Artenliste A – Bäume

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Quercus robur | - Stieleiche |
| 2. Fraxinus excelsior | - Esche |
| 3. Ulmus minor | - Feldulme |
| 4. Ulmus laevis | - Flatterulme |
| 5. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 6. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 7. Fagus silvatica | - Rotbuche |

Pflanzqualität: mind. Hochstamm STU 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt



Artenliste B - Sträucher

- | | | | |
|-----|-----------------------------|---|--------------------|
| 1. | <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| 2. | <i>Clematis vitalba</i> | - | Waldrebe |
| 3. | <i>Viburnum opulus</i> | - | Wasserschneeball |
| 4. | <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel |
| 5. | <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| 6. | <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| 7. | <i>Crataegus oxyacantha</i> | - | Zweigr. Weißdorn |
| 8. | <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| 9. | <i>Sambucus racemosa</i> | - | Roter Holunder |
| 10. | <i>Rhamnus frangula</i> | - | Faulbaum |

Pflanzqualität: 1 Strauch / 1,5 m² Pflanzfläche, 90 – 100 cm h

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

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

- 10.** Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- 11.** Der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 12.** Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
- Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber (Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen) abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E Begründung

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt



Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.05.2013 (GVBl. S. 139) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat der Stadtrat Bad Dürkheim in seiner Sitzung am 05.11.2013 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Am Eichelberg“ als Satzung beschlossen.

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

Bad Dürkheim, den _____.____._____

Dienstsiegel

Bürgermeister Wolfgang Lutz



1. Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Am Eichelberg“ wird erstmals aufgestellt. Auf einem in innerstädtischer Lage gelegenen Grundstück, das bisher größtenteils als brachliegende Grünfläche in Erscheinung tritt, soll Wohnraum mit 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
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 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; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan festgesetzt und mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim abgestimmt
- 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

WA-Gebiet (Grundstücksfläche):	5.152 m ²	x	0,4 (GRZ)	=	2.061 m ²
MI-Gebiet (Grundstücksfläche):	1.425 m ²	x	0,4 + 0,1 (GRZ)	=	713 m ²
Gesamt:					2.774 m ²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 2.774 m² < 20.000 m².

1.3 Verfahrensschritte

[wird mit Fortschritt des Planverfahrens ergänzt]

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	27.08.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der B-Plan 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	05.09.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	29.08.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	18.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	05.09.2013
Offenlage (gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	17.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	05.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1839,
- im Osten durch Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1842/2. durch das Grundstück Fl.-Nr. 1842/3 und durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1844,
- im Süden durch Teilbereich der Straße „In der Nonnenhecke“ Fl.-Nr. 1864/7,
- im Westen durch Teilbereich der Straße „Am Eichelberg“ Fl.-Nr. 166/21.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Eichelberg“ mit insgesamt 0,74 ha -

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

3.1 Beschaffenheit des Plangebietes

Das in innerstädtischer Lage liegende ca. 7.400 m² große Plangebiet tritt z. Z. als brachliegende private Grünfläche - von der bestehenden Bausubstanz im südöstlichen Plangebietsbereich abgesehen - in Erscheinung. Es grenzt an die Straßen „Am Eichelberg“ und „In der Nonnenhecke“ sowie an die Bebauung der Hauptstraße an. Das Gelände fällt von der Straße „Am Eichelberg“ (Südwesten) nach Nordosten. Der Hochpunkt des Plangebietes liegt im Einmündungsbereich „Am Eichelberg / In der Nonnenhecke“ bei ca. 237,70 m ü. NN. Der Tiefpunkt befindet sich am nördlichsten Punkt des Plangebietes. Der Geländesprung an der Straße „Am Eichelberg“ wird durch eine zwischen 4,50 m und 8,00 m hohen Böschung mit Gehölzstrukturen aufgefangen. Der südlichste Teilbereich der Straße „Am Eichelberg“ ist von einer Mauer begrenzt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude nebst Scheune und Doppelgarage. Im Norden befinden sich vereinzelt Nebengebäude.



3.2 Umgebungssituation

Die angrenzende Bebauung entlang der Straße „Am Eichelberg“ ist im Norden und Süden kleinteilig, im mittleren Abschnitt grenzt Bebauung auf größeren Grundstücken an. Die Nutzung ist geprägt von Wohnen. Ihre Gebäude und Mauern stehen teilweise auf der seitlichen und zur Straße hin orientierten Grundstücksgrenze.

Die Gebäude an der Straße „In der Nonnenhecke“ südlich des Plangebietes sind 1 ½-geschossige Doppelhäuser mit aneinander gesetzten Garagen. Auch hier ist die Nutzung geprägt von Wohnen.

Im Nordosten gelegen, befindet sich die Außenstelle der Fa. T.A.C. X-Synrg Solutions. Deren Halle steht unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Plangebietes und wird als Lager und Abstellplatz genutzt. Die Lärmemissionen werden vom Eigentümer als unproblematisch bzgl. der geplanten Wohnbebauung eingeschätzt; in den Nachtstunden wird das Gelände nicht genutzt. Ein Gewerbe ist derzeit nicht angemeldet. Die Zufahrt des Geländes erfolgt über die „Hauptstraße“ und „In der Nonnenhecke“.

Darüber hinaus wurden während der Planaufstellung von der Stadtverwaltung alle Betriebsinhaber der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen bzgl. Betriebsart und -umfang befragt. Die Betriebsstellen werden lediglich als Abstell- und Lagerflächen verwendet. Somit ist in Übereinstimmung mit den Betriebsinhabern mit keinen Lärmimmissionen zu rechnen, die die geltenden Grenzwerte überschreiten könnten.

3.3 Planungsrechtliche Situation, Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Für das größtenteils unbebaute Gebiet besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Diese ursprüngliche Planungsabsicht wird z. T. aufgegeben. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes auf dem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche wird mit dem Übergang in eine konkretere Planstufe in Verbindung mit einer Abstufung von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet gerechtfertigt und ist mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar. Seitens der Stadtverwaltung Bad Dürkheim (Planungsträger des Flächennutzungsplanes) besteht grundsätzliches Einvernehmen mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Am Eichelberg“.

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 2.774 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. Daher wurde im Plangebiet eine artenschutzfachliche Potentialeinschätzung durchgeführt, auf deren Grundlage Aussagen zur Auswirkung auf den B-Plan im Sinne des § 44 BNatSchG ausgearbeitet wurden (s. Anlage 3). Ergebnisse der Potentialeinschätzung flossen in die Bauleitplanung ein, indem Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

4. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Für das Plangebiet wurden bisher keine Plankonzepte erarbeitet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Eichelberg“ soll Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern i.S. der Innenentwicklung geschaffen werden. Hierfür gibt es eine große Nachfrage.



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, Plankonzeption

In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und seiner Umgebung mittels Ortsbegehungen / Fotodokumentation (Bebauung, Nutzung, Freiraum, Topographie) durchgeführt. In einem zweiten Schritt folgte die Analyse. Danach wurde ein digitales Geländemodell als Planungsgrundlage erstellt (dritter Schritt). In einem vierten Schritt wurde ein Plankonzept als Diskussionsgrundlage erarbeitet. In das Plankonzept flossen Vorgaben der Stadtverwaltung Bad Dürkheim -Sachgebiet 2.1, Stadtplanung einschließlich Raumordnung- und Ergebnisse der durchgeführten Betriebsbefragung und der artenschutzfachlichen Potentialeinschätzung ein (fünfter Schritt).

7. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Analyse sowie den Vorgaben der Stadtverwaltung und den Ergebnissen der Betriebsbefragung auf. Der Gestaltungsplan veranschaulicht die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1: „Gestaltungsplan“):

- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf Grundstücken mit Grundstücksgrößen von ca. 400 m² bis ca. 685 m²
- Abrücken der Planstraße von bestehender Bebauung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes
- Neue Straße zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung (Bereiche B, C1 und C2) mit integrierter Wendeanlage - konzipiert für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs - zur ordnungsgemäßen häuslichen Abfallentsorgung
- Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Breite sowie des Ausbauzustandes der Straße „Am Eichelberg“ wird lediglich das nördlichste Grundstück (Bereich A) über die bestehende Erschließungsanlage erschlossen
- Bereich D (Mischgebiet) wird über die Straße „In der Nonnenhecke“ erschlossen
- Gestaltung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Dorferneuerungskonzepts Leistadt

7.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan trifft überwiegend einheitliche Festsetzungen für die Bebauung, die in den Bereichen A, B und C2 gleichermaßen gelten:

- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,8,
- mit maximal zwei Vollgeschossen,
- 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,
- mit max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen (max. Wandhöhe, max. Firsthöhe) berücksichtigt die Topographie und die Höhenlage der maßgeblichen Erschließungsstraße („Am Eichelberg“ oder „Planstraße“) mit Bezug zum Plangebiet. Zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen wird im Bereich C1 eine Firstrichtung vorgegeben, um eine Verschattung der Photovoltaikanlage auf dem Dach der direkt nördlich angrenzenden Lagerhalle zu minimieren.



7.2 Mischgebiet (MI)

Für die Mischgebietsfläche (Bereich D) werden hinsichtlich GRZ, GFZ, zulässige Hausformen, Zahl der Vollgeschoße, Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte; Dachform, Dachneigung und Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchgiebel die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes übernommen, wobei die GRZ 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 darf.

Die vorhandene Bausubstanz der Mischgebietsfläche ist maßgebend für die max. zulässige Firsthöhe und Bauweise. Die max. Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. In abweichender Bauweise ist einseitige Grenzbebauung (sog. halboffene Bauweise) an der gemeinsamen Nordwest-Südost verlaufenden Grundstücksgrenze zulässig. Zu den anderen Grenzen sind Abstände einzuhalten. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

7.3 Umweltschutz und Grünordnung

Die Wohngebäude können so errichtet werden, dass Anlagen für erneuerbare Energien, insbesondere Solaranlagen, optimal eingesetzt werden können. Dies ermöglichen die geeigneten Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° bei freigestellter Firstrichtung.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000; Schutzzone: NTP-073-056). Da jedoch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt wird, gelten gem. § 8 (Ausnahmen) der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 die Schutzbestimmungen des § 7 Abs. 1 und 2 der vorgenannten Rechtsverordnung nicht.

Der Geltungsbereich tangiert darüber hinaus keine weiteren Eintragungen im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, wie z.B. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Darstellungen im Biotopkataster etc.

Parallel zur Bebauungsplanerarbeitung wurde eine artenschutzfachliche Potentialeinschätzung von Herrn Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt, durchgeführt. Details sind den Seiten 12 und 13 der Anlage 3 zu entnehmen.

Maßnahmen:

1. Eine Gefährdung der Schwalben und Mauersegler im Sinne des § 44 BNatSchG wird nicht gesehen, dies ist u.a. auch damit begründet, dass die Scheune als potentielle Fortpflanzungsstätte durch das Vorhaben unberührt bleibt. Aufgrund der Ergebnisse und des aktuellen Planungsstands sind keine Maßnahmen erforderlich. Dessen ungeachtet bleibt die Verpflichtung, bei einer Nutzungsänderung der Scheune (z.B. Ausbau zu Wohnraum) die Präsenz von Fledermausquartieren im Innern sorgfältig zu prüfen.
2. Von dem Vorhaben bleiben durch Rodungsmaßnahmen im Böschungsgehölz die sicheren und potentiell möglichen Brutvögel der Tabelle 1 (siehe Anlage 3) betroffen. Dabei handelt es sich durchweg um noch häufige, nicht gefährdete Arten mit gutem Erhaltungszustand ihrer Population. Dessen ungeachtet gelten auch für diese Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. Daher wurden folgende Maßnahmen in den B-Plan aufgenommen:
 - a. Rodungsfristen nach § 39, Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (s. Maßnahme 7) - Abgesehen von Pflegeschnitten und schonender Zuwachs-Entfernung ist die Rodung von Hecken in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt. Folglich liegt eine erlaubte Rodung außerhalb der üblichen Brutperiode heimischer Vögel und das Tötungs-/Verletzungsverbot aller Entwicklungsstadien (incl. der Gelege) wird somit in der Regel beachtet.



- b. Erhalt von Teilen der Böschungshecke (s. Maßnahme 8) - Die Gehölze des oberen Böschungsbereichs entlang der Straße „Am Eichelberg“ sind, abhängig vom Maß der Erdanschüttung, auf mehrere Meter Breite zu erhalten. Eine Rodung soll nur insoweit erfolgen, als dies für eine akzeptable Gestaltung der Wohngrundstücke notwendig ist.
3. Aufgrund der Ergebnisse sind keine gezielten Maßnahmen mit Bezug auf Eidechsen erforderlich. Mit dem Erhalt der Böschungsgehölze (s. Maßnahme 8) bleiben überdies Lebensraum und mögliche Winterquartiere für etwaig einwandernde Tiere erhalten. Die laut Planung vorgesehene Terrassierung der Grundstücke mit Abstützungen durch Gabionen (s. Maßnahme 4) kann darüber hinaus positive Kleinstrukturen für Eidechsen anbieten. Das Auftreten von Eidechsen wäre dann in erster Linie durch die Pflegeintensität der Grundstücke beeinflusst.
4. Weitere Tierarten - In der Literatur wird zur Förderung von Wildbienen das Angebot von Neststandorten als probate Maßnahmen zum Schutz und Erhalt lokaler Populationen empfohlen. Dazu sind, auch für die im Fachbericht genannte Falterart, die schon erwähnten Gabionen (s. Maßnahme 4) durchaus geeignet. Des Weiteren gilt auch hier, dass bei einer Umnutzung der Scheune (Fortpflanzungsstätten gehen beim Verfugen und Verputzen des Sandsteinmauerwerks verloren) für angemessene Ersatzstrukturen zu sorgen ist.

Fazit:

Anhand der artenschutzfachlichen Potentialeinschätzung ergeben sich keine Hindernisse für die Durchführung des Vorhabens. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen vermieden werden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die daraus abgeleiteten Maßnahmen-Empfehlungen wurden am 12.07.2013 mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Naturschutzbehörde - diskutiert und protokolliert. Am 22.07.2013 erfolgte durch Herrn Bäume telefonisch die Zustimmung seitens der Behörde.

7.4 Erschließung, Infrastruktur

Eine 6 m in im weiteren Verlauf 5 m breite Planstraße mit Anbindung an Straße „In der Nonnenhecke“ und einer Wendeanlage, erschließt das Plangebiet. 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. zulässige Firsthöhe der Gebäude in den Bereichen B und C liefern. 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 Nordosten zu der Halle des Nachbargrundstücks einen Abstand von 2 m ein. Dieser Abstand ist aus statischen Gründen erforderlich. Die Abstandsfläche der Straße zu dem Nachbargrundstück wird begrünt.

In der neuen Erschließungsstraße können die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Mischwasserkanal wird an die vorhandene Entsorgungsleitung im Verlauf der Straße „Am Eichelberg“ nördlich des Geltungsbereichs angebunden. Lediglich die Bereiche A und D im Norden und Südosten des Plangebietes werden über die vorhandenen Straßen „Am Eichelberg“ und „In der Nonnenhecke“ her erschlossen und an die dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bereiche (Bereiche A, B, C1 und C2) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was den mit der Planung verbundenen Zielen entspricht und andererseits die Umgebungsnutzung berücksichtigt.



Im allgemeinen Wohngebiet werden 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 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).

Für den Bereich D wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches die vorhandene Bausubstanz berücksichtigt, die sich auch für mischgebietsverträgliche Nutzungsarten eignet.

Zulässig im Mischgebiet sind die Nutzungen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Mischgebiet werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und/oder des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Bereichen A, B, C1 und C2 (Allgemeines Wohngebiet) orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 an der für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 liegt unter der Obergrenze mit 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

In dem Bereich D (Mischgebiet) bleibt sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (die zulässige Grundfläche darf 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) als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 unter den Obergrenzen mit 0,6 bzw. 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

In allen Bereichen sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen.

8.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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 B, C1 und C2.

Für die Bereiche A und D, die von der Straße „Am Eichelberg“ bzw. „In der Nonnenhecke“ aus erschlossen werden, wird der jeweils untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für Gebäude mit der Höhenlage der bestehenden Straße (Straßenachse) festgesetzt.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist eine optimale Gebäudeeinbindung in das Gelände möglich. Die max. Gebäudehöhen werden für Bereiche, die von der Planstraße her erschlossen werden, einheitlich festgesetzt, wobei die Firsthöhe max. 10 m betragen darf. Sie ermöglichen max. zwei Vollgeschosse. Da der untere Bezugspunkt der Gebäude in den Bereichen B, C1 und C2 an die Höhenlage der Straßenachse gekoppelt ist, folgt - bei gleichen absoluten Gebäudehöhen - deren Höhenentwicklung dem Höhenverlauf der Straße.



Der Bereich A im Norden des Plangebietes wird über die vorhandene Straße „Am Eichelberg“ erschlossen. Aufgrund der exponierten Lage darf die Firsthöhe max. 7,50 m betragen.

Die festgelegte Firsthöhe im Bereich D orientiert sich an die vorhandene Bausubstanz und wird mit max. 8,50 m festgesetzt.

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen die zur Herstellung der Straßenkörpers erforderlich sind. Sie liegen auf den Wohn- und Mischgebietsgrundstücken und sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Weiterhin sind im Plan eingetragen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung. In den Textfestsetzungen (Teil B, Ziffer 10) werden Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis und der Mauerhöhe (unterer Bezugspunkt ist das ursprüngliche Gelände) getroffen. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Gartenterrassen, Freisitze u. ä. in die Topographie. Die Einschränkungen und Abstandsvorgaben im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dienen der Straßenraumgestaltung und Gewährleistung des Lichtraumprofils der Verkehrsfläche.

Die Systemschnitte A-A und B-B (s. Anlage 2) zeigen Straßendeckenhöhe und Straßenachse als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhen. Die Gebäude sind mit max. Firsthöhe und teilweise mit max. möglicher Sockelhöhe eingezeichnet. 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.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist in den Bereichen A, B, C1 und C2 ausschließlich offene Bauweise, wobei als Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Die straßenseitige Baugrenze des Bereichs A, der von der Straße „Am Eichelberg“ erschlossen werden muss, hält einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzung und ermöglicht dadurch eine wirtschaftliche Bebaubarkeit des topographisch bewegten Baugrundstückes. Die straßenabgewandte Baugrenze hält einen 5 m-Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ein und bietet genügend Freiraum für die geplante Abwasserleitung.

Die Baugrenzen entlang der Planstraße (Bereiche B, C1, C2 und D) verlaufen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Die zur Straße „Am Eichelberg“ orientierte Baugrenze des Bereichs B hält einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie um einen ausreichenden Straßenraum gewährleisten zu können.

Die rückwärtige Baugrenze in den Bereichen C1 und C2 verläuft in einem 3 m-Abstand zur vorhandenen Grundstücksgrenze.

Im Bereich D ist eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (sog. halboffene Bauweise) festgesetzt; als Hausformen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Zulässig ist Grenzbebauung an der gemeinsamen Nordwest-Südost verlaufenden Grundstücksgrenze. Somit wird eine Nutzung/Umnutzung der bestehenden Bausubstanz über den Bestandsschutz hinaus ermöglicht. Die Baugrenzen halten zu den Straßenbegrenzungslinien der „Planstraße“ und der Straße „In der Nonnenhecke“ sowie zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3 m ein.

Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und Zwerchgiebel

Für Dachformen (Satteldach, Walmdach und zueinander höhenversetzte Pultdächer) und Dachneigungen (30° bis 45°) gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung in den Bereichen A, B, C2 und D - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum ei-



nen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht.

Im Bereich C1 wird eine Firstrichtung zur Minimierung der möglichen Verschattung der Photovoltaikanlage auf der Dachfläche der nördlich angrenzenden Halle vorgegeben. Demnach verläuft der First in Ost-West-Richtung. Anlagen für erneuerbare Energien können auch hier auf dem nach Süden ausgerichteten Dach wirtschaftlich eingesetzt werden.

Reine 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; zueinander höhenversetzte Pultdächer i.V.m. der festgesetzten max. Firsthöhe (s. Teil B, Ziffer 3.3) und den örtlichen Bauvorschriften (s. Teil C, Ziffer 1) werden jedoch zugelassen.

Die Dachform und Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) haben sich der Dachform/-neigung der Hauptbaukörper anzupassen. Flachdächer sind für Carports und Garagen zulässig, sofern sie begrünt oder als Terrasse genutzt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind Flachdächer generell zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze, die im Bereich C1 zwischen künftigem Wohngebäude und bestehender Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1842/8 errichtet werden, sind mit einem Flachdach auszuführen. Diese Festsetzung dient der Minimierung einer möglichen Verschattung der Photovoltaikanlage nördlich angrenzender Halle.

Als Dacheindeckung sind Ziegel od. Dachstein in roter Farbe zulässig. Die Farbvorgabe wird begründet mit dem Dorferneuerungskonzept Leistadt, welches mit seinen Aussagen zum „Schutz der Kulturlandschaft“, zu „Nähe zum Haardtrand“ und „Tourismus“ in o.g. Festsetzungen Berücksichtigung findet.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden nach einem einheitlichen Grundsatz festgesetzt, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

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

In allen Bereichen (Bereiche A, B, C1, C2 und D) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen - mit unterschiedlichen Abstandsvorgaben zur Straßenbegrenzungslinie - zulässig (s. Teil B, Ziffer 8). In den Bereichen B, C1, C2 und D gilt generell, dass Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße bzw. der Straße „In der Nonnenhecke“ einzuhalten haben. Im Bereich A dürfen Garagen und Carports topographisch bedingt bis zu 3 m zur Straßenbegrenzung herangebaut werden.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gem. der Satzung der Stadt Bad Dürkheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 19.03.2004 nachzuweisen.

Weiterhin sind in allen Bereichen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei sie - mit Ausnahme von Einrichtungen für Abfall- und Wertstoffbehälter - einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen.

Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.7 Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen

Die Vorschriften hierzu dienen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Offene Einfriedungen, beispielsweise aus Holz oder Metall werden auf max. 1,00 m Höhe begrenzt. Die Längenbegrenzung von Sichtschutzeinrichtungen bei Doppelhäusern wird ebenfalls zugunsten einer großzügigen und zusammenhängenden Gartengestaltung vorgeschrieben. Generell haben zur Einhaltung des Lichtraumprofils (das Lichtraumprofil ist der Raum, der freigehalten werden muss, um den



Verkehr zu ermöglichen) Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtung einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,6 m einzuhalten.

8.8 Umweltschutz - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan verankerten landespflegerischen Maßnahmen dienen

- Schutz der Fortpflanzungs- und Lebensstätten für Tierarten,
- Schutz von potentiell in der Böschung überwinternden Einzelexemplaren von Reptilien und anderen Kleintieren,
- Erhalt des Lebensraums für Tierarten,
- Schutz der erhaltenswerten Gehölze,
- gestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes,
- der Optimierung von Lebensraumstrukturen für Tiere,
- dem Orts- und Landschaftsbild,
- der Durchgrünung, Gliederung und Einbindung der baulich genutzten Flächen,
- der gestalterischen Einbindung der Baukörper/Terrassierungselemente,
- der Wiederherstellung von Gehölzbestand,
- der Regulierung des Regenwasserabflusses,
- der Reduzierung der Neuversiegelung biologisch aktiver Fläche und
- der Einbindung der neuen Erschließungsstraße.

Um eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sicherzustellen, sind diese zu begrünen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die private Grünfläche ist mit einer einreihigen Gehölzhecke und Gräsern zu begrünen.

Die Terrassierungselemente (Mauerscheiben sind mit einer vorgelagerten Trockenmauer zu versehen) sind abzupflanzen.

Dach und Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Für die Pflanzmaßnahmen ist die Artenliste (s. Teil D, Ziffer 13) heranzuziehen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Regenwassernutzung, -rückhaltung und -versickerung.

Ergänzt werden diese Festsetzungen zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hauszugänge und Gartenwege.

8.9 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser der Bereiche A, B, C1 und C2 wird der örtlichen Mischwasserkanalisation in der Straße „Am Eichelberg“ nördlich des Plangebietes zugeführt. Das Einverständnis der Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 1839 mit der Verlegung der Abwasserleitung und der Eintragung eines Leitungsrechts als Dienstbarkeit auf dem Grundstück liegt vor. Zu wessen Gunsten das Leitungsrecht eingetragen werden soll (Erschließungsträger oder beschränkter Personenkreis) kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht festgesetzt werden.

Bereich D erhält einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation im Verlauf der Straße „In der Nonnenhecke“.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen von privaten Gebäuden, Wegen, Zufahrten und Freiflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen, ohne Schädigung Dritter zu versickern sowie in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Zur Rückhaltung des Niederschlags-



wassers von Dach und Freiflächen ist auf den privaten Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von mindestens $8 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ versiegelte Grundstücksfläche vorzuhalten.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird der geplanten Abwasserleitung (Mischwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße „Am Eichelberg“ nördlich des Plangebietes) zugeführt.

Die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde vorab mit Vertretern der Stadtwerke Bad Dürkheim und des Sachgebiets 2.1 der Stadtverwaltung Bad Dürkheim abgestimmt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem neuen Wohngebiet wird in innerstädtischer Lage in aufgelockerter Bebauung Wohnraum geschaffen, für den in der Stadt Bad Dürkheim 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 Rücksicht auf die umgebende Bebauung und Nutzung. Wesentliche Einwirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch vorgesehene Maßnahmen vermieden werden.

Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeträchtigungen in der Umgebung. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Mittels Schleppkurven wurde die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes „Am Eichelberg“ nachgewiesen. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein Sattelzug mit Auflieger gewählt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die außerhalb des Plangebiets verlaufenden Leitungen angeschlossen werden. Im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist das Niederschlagswasser zu nutzen, ohne Schädigung Dritter zu versickern sowie in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zurückzuhalten. 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

Erschließung, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sind erstmals herzustellen. Des Weiteren ist eine Bodenordnung durchzuführen; hierbei ist eine private Bodenordnung vorgesehen.

Zur Realisierung des Gesamtprojektes wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt. Hierzu erging ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Dürkheim, Mannheimer Straße 24, 67098 Bad Dürkheim vertreten durch Bürgermeister Wolfgang Lutz nachfolgend „Stadt“ genannt und Nösner/Ruetz/Jörg Immobilienverwertungs- GbR, Im Obergarten 17, 67098 Bad Dürkheim nachfolgend „Projektentwickler“ genannt.

Der Projektentwickler oder ein beauftragter Dritter beabsichtigt die Innere Erschließung des Gebietes selbst auf eigene Rechnung zu bauen. Der Stadt entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verpflichtung das Gebiet im Sinne des § 123 BauGB zu erschließen. Der Projektentwickler verpflichtet sich, auf seine Kosten die Entwürfe aller Unterlagen (u. a. Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Einwendungen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie eventuell notwendige Gutachten) für das Planverfahren zu erarbeiten.



10.2 Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Beleuchtung, Straßenentwässerung, Mischwasserkanalisation, Wasserversorgung und Bodenordnung einschließlich Nebenkosten werden auf 285.000 € brutto geschätzt.

Erschließungskosten nach BauGB: Straßenbau, Beleuchtung, Straßenentwässerung	Bruttokosten	ca.	100.000 €
Kosten nach KAG: Mischwasserkanalisation	Bruttokosten	ca.	140.000 €
Baunebenkosten: Honorare, Vermessung, Gutachten, Bodenordnung	Bruttokosten incl. Nebenkosten	ca.	45.000 €
Gesamtbruttosumme		ca.	285.000 €

10.3 Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet:	ca.	5.150 m ²
davon überbaubare Grundstücksflächen:	ca.	2.060 m ²
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca.	3.090 m ²
Mischgebiet:	ca.	1.425 m ²
davon überbaubare Grundstücksflächen:	ca.	715 m ²
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca.	710 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca.	795 m ²
Private Grünfläche	<u>ca.</u>	<u>70 m²</u>
Fläche Geltungsbereich:	ca.	7.440 m ²

11. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Stadt werden genutzt.
- Bevölkerung wird mit Wohnraum versorgt.
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Mit Festsetzungen/Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht, insbesondere die Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden gewahrt.
- Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen vermieden werden.
- Mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird das Dorferneuerungskonzept Leistadt berücksichtigt.
- Abgegebene Stellungnahmen i. R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



12. Abwägungsvorgang

Der Planentwurf wurde mit der Stadtverwaltung Bad Dürkheim erörtert. Dabei wurde sich insbesondere intensiv damit auseinandergesetzt, wie in Leistadt zentrumsnaher Wohnraum mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden kann.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013 gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein.

Von den mit Schreiben vom 29.08.2013 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen bis zum 18.10.2013 insgesamt 10 Stellungnahmen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ ein.

Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von einer Behörde vorgebracht; sieben der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden enthalten Hinweise bzw. Anregungen und zwei beteiligte Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Die abgegebenen Stellungnahmen i. R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

13. Abwägungsergebnis

Der Stadtrat Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 05.11.2013 die i.R. der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Gebietsausweisung vorgetragen, die zum Einen mit einer Verschattung einer bestehenden Photovoltaikanlage, zum Anderen mit der Zunahme des Fahrzeugverkehrs und Verschärfung der Parkplatzsituation in der Straße „In der Nonnenhecke“ begründet werden.

Um eine mögliche Verschattung der Photovoltaikanlage zu minimieren wurden folgende Maßnahmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer vereinbart:

1. Vorgabe der Gebäudestellung (Firstrichtung) im Bereich C (an die Lagerhalle direkt angrenzendes Baugrundstück) mit Ausrichtung des Daches nach Süden. Damit die Vorgabe der Firstrichtung nicht für den gesamten Bereich C greift, wurde der Bereich C in C1 und C2 zu unterteilt.
2. Garagen und überdachte Stellplätze, die im Bereich C1 zwischen künftigem Wohngebäude und bestehender Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1842/8 errichtet werden, sind mit einem Flachdach auszuführen.
3. Bei Bedarf werden die ersten drei PV-Reihen nach Norden verlagert. Durch solch eine Verlagerung würde praktisch keine Verschattung mehr auftreten.

Die vorhandene Fahrbahnbreite der Straße „In der Nonnenhecke“ ist ausreichend für den Begegnungsfall „Pkw / Pkw“ (in Teilbereichen sogar für den Begegnungsfall „Lkw / Pkw“) und ist für die Aufnahme von bis zu 200 KFZ / Spitzenstunde und für den Anschluss von 250 – 500 Wohnungen ausgelegt. Mittels Schleppkurven wird die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes „Am Eichelberg“ nachgewiesen; die Abwicklung des zukünftigen Fahrzeugverkehrs über die Straße „In der Nonnenhecke“ ist gewährleistet.

Durch Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Dürkheim vom 19.03.2004 wird der Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes gedeckt. Zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation im Verlauf der Straße „In der Nonnenhecke“ wird es durch die Ausweisung des Neubaugebietes „Am Eichelberg“ i.V.m. der Stellplatzsatzung nicht kommen. Eine Ausweisung öffentlicher Parkräume bedarf es daher nicht.



Die Erschließung des Plangebietes soll über die Straße „In der Nonnenhecke“, die in die L 517 einmündet erfolgen. Die Verkehrsverhältnisse im Bereich dieser Anbindung werden vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland Pfalz (Speyer) als beengt eingestuft. Seitens des LBM bestehen somit Zweifel, ob eine ausreichende Erschließung gegeben ist und fordern den Nachweis per Schleppkurvendarstellung, dass eine verkehrsgerechte Erschließung möglich ist.

Mittels Schleppkurven wurde die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes „Am Eichelberg“ nachgewiesen. Als Bemessungsfahrzeug wurde ein Sattelzug mit Auflieger gewählt.

Die in den Stellungnahmen der Pfalzgas GmbH (Frankenthal), Landesamt für Geologie und Bergbau RLP (Mainz), Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie (Speyer), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Neustadt a.d.Wstr.), Pfalzwerke Netz AG (Ludwigshafen) und Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH genannten Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und -soweit wie möglich- in den Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelm, Mutterstadt



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

(1) Gestaltungsplan

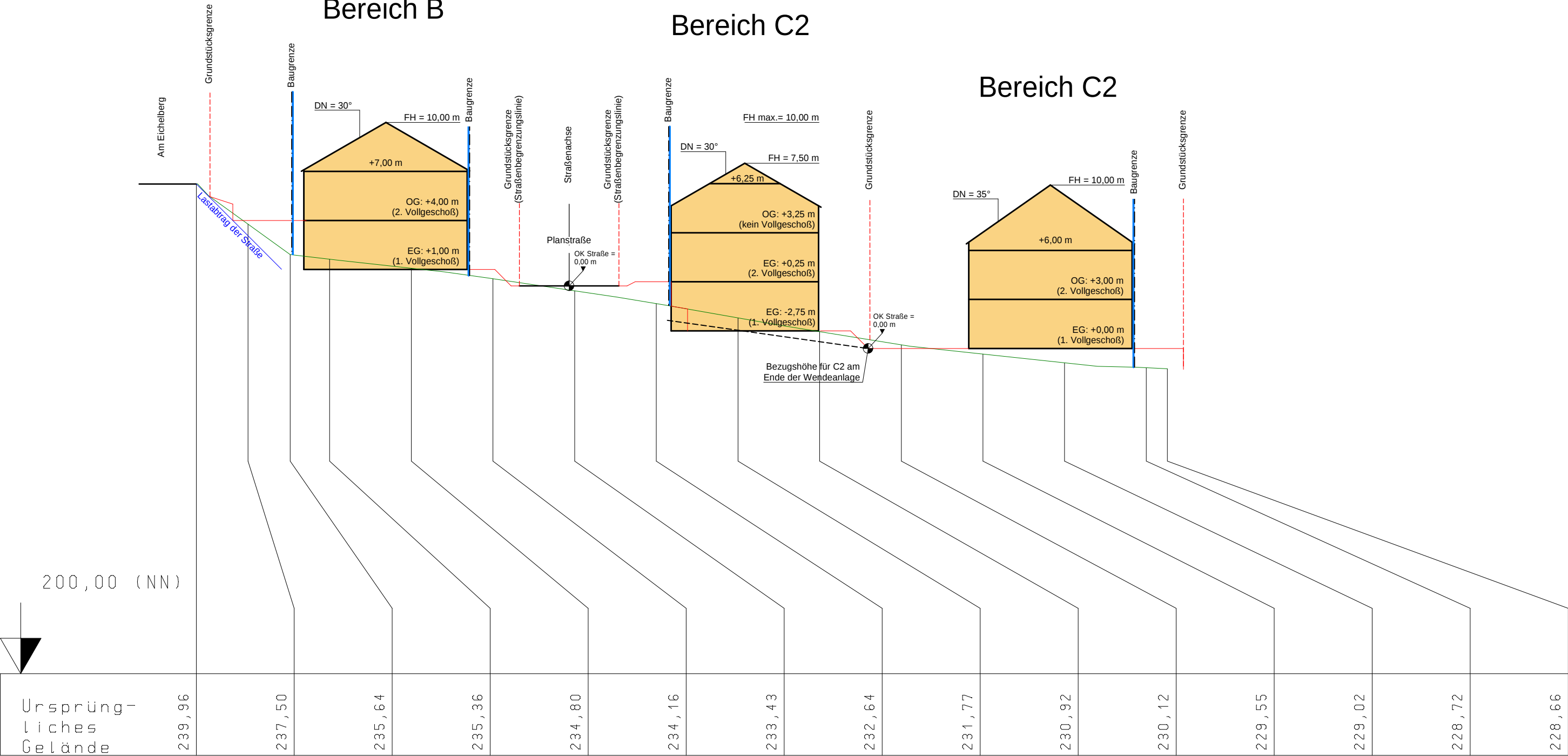
(2) Schnitte A-A und B-B

(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung (Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt

Bereich B

Bereich C2

Bereich C2



Schnitt A - A



**Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG**
(haftungsbeschränkt)
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4



Unterschrift

Datum: 23.10.2013

A.NR. 13-709

Gemarkung: Bad Dürkheim

Flur:

Maßstab: 1 : 250

Plannr.: 8004

örtl.
Aufn.

gez.

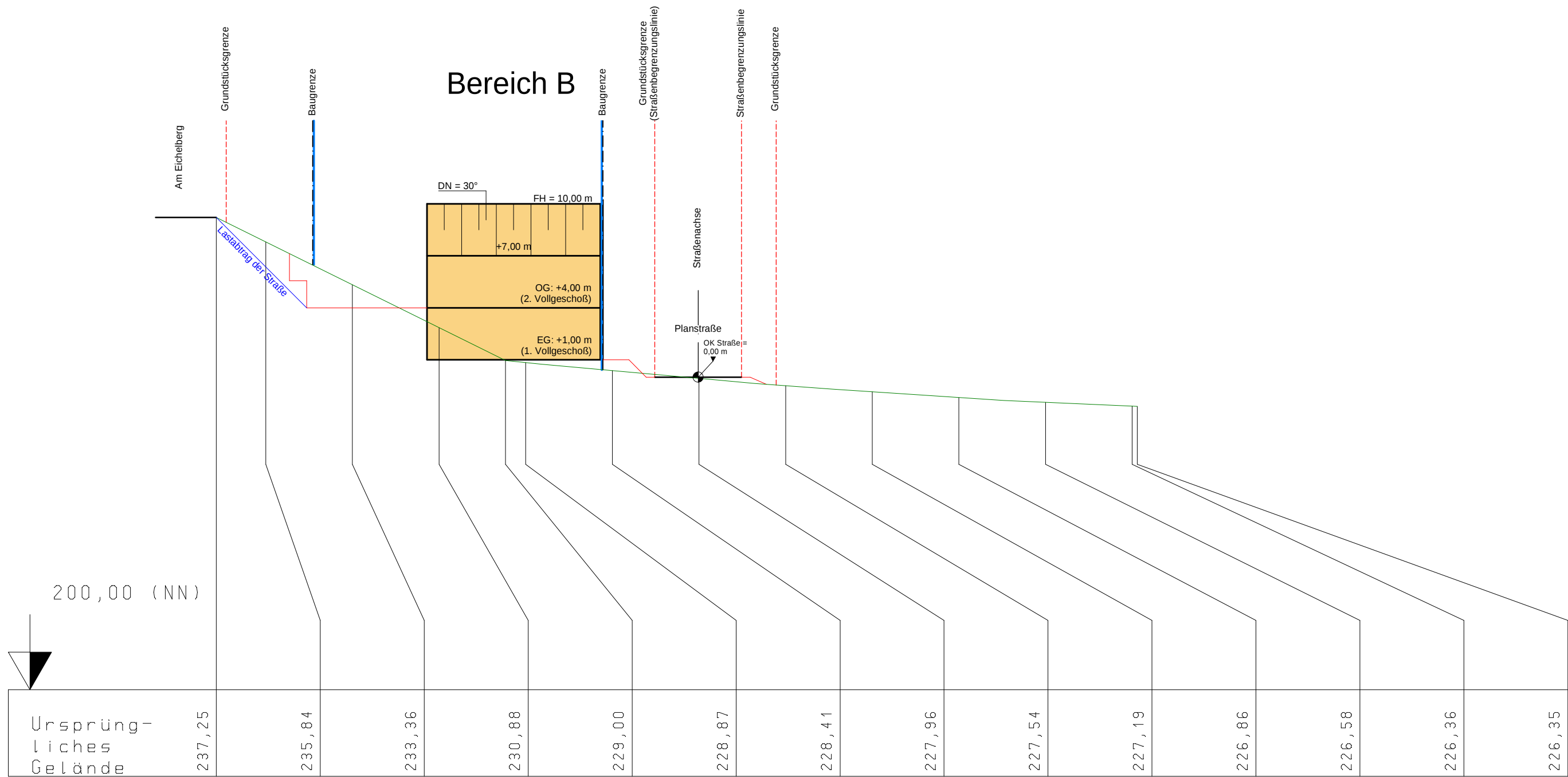
gepr.

23.10.2013

23.10.2013

T. Niendorf

R. Martin



Schnitt B - B



**Planungsgemeinschaft
MWW - Ingenieure UG**
(haftungsbeschränkt)
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Telefon 06371 / 613688-4



Unterschrift

Datum: 29.05.2013

A.NR. 13-709

Gemarkung: Bad Dürkheim

Flur:

Maßstab: 1 : 250

Plannr.: 8003

örtl.
Aufn.

gez. 29.05.2013

gepr. 29.05.2013

T. Niendorf

R. Martin

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“

in der Stadt Bad Dürkheim - Stadtteil Leistadt

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Eichelberg“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

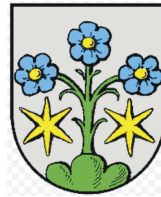
Anlagen

(1) Gestaltungsplan

(2) Schnitte A-A und B-B

**(3) Artenschutzfachliche Potentialeinschätzung
(Stand Juli 2013), Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt**

**STADT BAD DÜRKHEIM
ORTSTEIL LEISTADT**



**ARTENSCHUTZFACHLICHE POTENTIALEINSCHÄTZUNG
ZUM BAUVORHABEN DER INNENENTWICKLUNG
„AM EICHELBERG“**



Blick über das Gelände von Süd nach Nord – Standpunkt Scheune bei Haus Nr. 10

INHALT

1.	Anlaß	3
2.	Lage und Ausstattung des Gebiets	3
3.	Grundlagen	7
3.1	Rechtliche Grundlagen	7
3.2	Relevante Artengruppen	8
4.	Vorkommen der Tierarten im Gebiet	8
4.1	Erfassungsmethode	8
4.2	Vögel	9
4.3	Fledermäuse	10
4.4	Eidechsen	11
4.5	Weitere Arten	11
5.	Fazit und Empfehlungen	12
5.1	Vögel	12
5.2	Fledermäuse	12
5.3	Eidechsen	13
5.4	Weitere Tierarten	13
5.5	Schlußbemerkung	13

1 Tabelle

5 Abbildungen

1. Anlaß

Im Ortsteil Leistadt der Stadt Bad Dürkheim ist die Einzelhaus-Bebauung innerörtlich gelegener Parzellen gemäß § 13a BauGB geplant.

Der Geltungsbereich umspannt die folgenden Flurstücke:

Fl.-Nr.	Fläche
25/1	169 m ²
1839 teilweise	536 m ²
1841/2	827 m ²
1841/3	869 m ²
1841/4	500 m ²
1841/5	2.749 m ²
1842/9	925 m ²
1842/10	886 m ²
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>7.461 m²</u>

In einer frühzeitigen Korrespondenz wies die Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Sachgebiet 2.1 – Stadtplanung und Raumordnung – u.a. darauf hin, dass mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen ist. An bzw. in der im Geltungsbereich liegenden Scheune werden Brut- und Quartierplätze für Mauersegler, Schwalben und Fledermäuse erwartet. Außerdem ist das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, hier speziell Eidechsenarten, möglich.

In einer artenschutzfachlichen Einschätzung war zu prüfen, ob das vermutete Vorkommen bestätigt werden kann und inwieweit dann Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden können.

Des weiteren waren daraus bereits im Vorfeld Konsequenzen für die geplante Bebauung und die Gestaltung des Areals abzuleiten.

Die Querschnittserfassung des Bestands mit Fokus auf die genannten Artengruppen erfolgte am 07.06., 21.06. 31.06. 05.07. 10.07. und 15.07.2013 zu jeweils unterschiedlichen Tageszeiten.

2. Lage und Ausstattung des Gebiets

Das Gebiet liegt innerhalb eines aufgelockert bebauten Bereichs des Ortsteils Leistadt (Abb. 1).

Der aktuelle Bestand der Fläche und seiner Umgebung ist in Abb. 2 als Biotoptypen-Karte dargestellt.

Die Biotoptypen nach der Kodierung für Rheinland-Pfalz werden kurz charakterisiert:

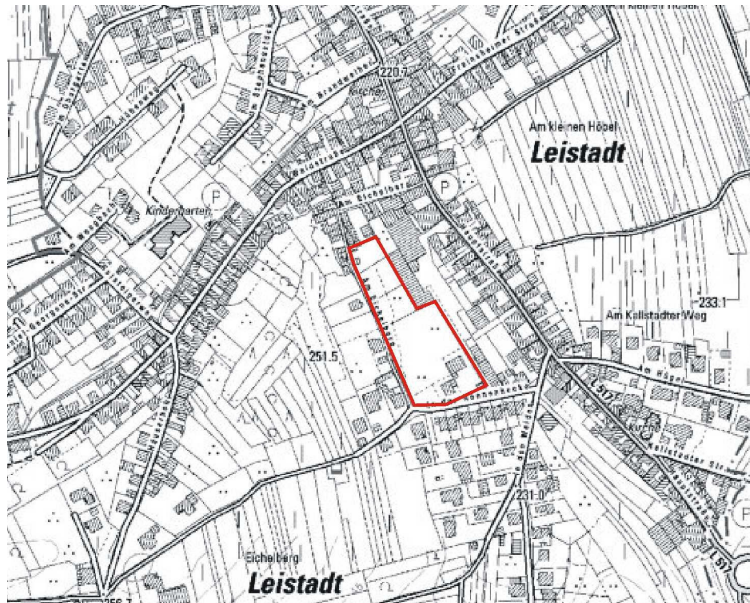


Abb. 1: Lage und räumlicher Bezug des Geltungsbereichs (rot)

LB2 Ruderale Hochstaudenflur

LB3 Neophyten-dominierte, ruderale Hochstaudenflur

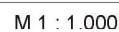
Der zentrale und größte Flächenanteil entfällt auf einen ehemaligen Weinberg, dessen Rebstöcke vor einigen Jahren gerodet wurden. Es hat sich eine typische Sukzessionsgesellschaft aus nitrophilen Ruderalarten und Arten der Weinbergfolgegesellschaften, einschließlich einiger Gartenflüchtlinge eingestellt. Im südlichen und größten Teil (**LB3**) dominiert die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), durchsetzt mit Breitblättrige Platterbse (*Lathyrus latifolius*). In diesem Abschnitt, nahe der westlichen Stützmauer steht eine Gruppe des Riesen-Bärenklaus/Herkulesstaude (*Heracleum mantegazzianum*); die Art dringt weiter in die Goldrutenflur vor.

Der nördliche Abschnitt (**LB2**) ist hinsichtlich des Artenspektrums etwas reichhaltiger – hier gedeihen auch mehr Gräser und weitere krautige Blütenpflanzen der Wiesen (auf eine ausführliche Liste der registrierten Arten wird in dieser Querschnittserfassung verzichtet). Das Areal ist bereits bis über 50% mit Brombeere überzogen, die sich aus dem westlichen Böschungsgehölz ausbreitet.

BD 4 kb2 Böschungshecke mit Einzelbäumen, Baumhecke

In den Bereichen, in denen die westliche Stützmauer eine Abböschung besitzt, stockt ein dicht gewachsener Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung. Der Bestand ist stellenweise durch Erdarbeiten am Böschungsfuß aufgerissen, aber an der breitesten Stelle noch über 8 Metern tief. Einige Bäume zeigen ein recht hohes Alter. Vorherrschende Arten sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Kirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) Flieder (*Syringa spe.*) sowie Nußbaum (*Juglans regia*) als Jungwuchs.

Der Bestand ist unterwachsen und zum Teil überzogen mit Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und Efeu (*Hedera helix*).



Biotop-Kode

- | Biotop-Kode | |
|--------------------|--|
| LB2&3 | Ruderaler Hochstaudenflur, LB3 Neophyten-dominiert |
| BD4 | Böschungshecke mit Einzelbäumen |
| BD2 | Strauchhecke |
| GF0 | Rohboden, veg.-arm |
| HM4b | Extensivrasen |
| HL1/9 | Rebland / Rebland-Brache |
| HJ4 | Gartenbrache |
| HJ1 & 2 | Ziergarten, Rabatten & Nutzgarten, Intensivpflege |
| HM4 | Ruderalvegetation, Trittrassen |
| HT1 | Hoffläche, i.d.R. stark versiegelt |
| VA3/HV5 | Verkehrsflächen / Betriebshof |
| | Wohn-/Betriebsgebäude
WB0 Scheune, Schuppen |
| | Mauer, HN2 unverfugt
HN4 verfugt, Beton |
| | Einzelbaum |
| | Potentielle Vernetzungsachse für Reptilien |
| | Geltungsbereichsgrenze |

Abb. 2: Biotoptypen des Geltungsbereichs und seines Umfelds

GF0 Rohboden

Entlang des oben genannten Gehölzbestands zieht sich ein Band mit vegetationsfreiem Boden. Hier müssen zu Beginn der Vegetationsperiode Rodungs- und Erarbeiten stattgefunden haben. Astholz und Reisig lagen noch in Haufen auf der Ruderalfläche.

Rohboden ist auch im Baustellenbereich um Haus 10, das gerade renoviert wird, vorhanden. Hier auch ein Blocksteinhaufen (für spätere Verwendung), der mehrfach pro Begehung auf Eidechsen kontrolliert wurde.

HN2 Trockenmauer

HN4 verfugte Mauer, Betonmauer

Das Gelände ist gegenüber der Straße „Am Eichelberg“ mit einer hohen Mauer abgestützt, die im Bereich der Gehölze mit Erdmaterial abgebösch ist.

Im südlichen Abschnitt bis etwa zur Höhe des Hauses Nr. 24 ist dies eine freiliegende Betonmauer ohne Fugen und Nischen. Ab da sind Blocksandsteine erkennbar, die entweder die ganze Mauerstrecke oder Teile davon aufbauen. Im aufgerissenen Böschungsfuß sind weitere Grobsteine vorhanden.

Zwei weitere kleine Trockenmauern aus Sandstein befinden sich an der Scheune bei Haus 10 und an der Straße „Am Eichelberg“ bei Haus Nr. 18. Trockenmauern sind beliebte Aufenthaltsorte für Eidechsen; sie wurden daher bei jeder Begehung mehrfach kontrolliert.

HJ4 Gartenbrache mit älterem Baumbestand

Das Grundstück ist ein ehemaliger Garten, dessen Pflege aber weitestgehend aufgegeben wurde. Der Baumbestand ist für die Grundstücksgröße vergleichsweise hoch, ausladend und dicht – ein Hinweis, dass längere Zeit kein Rück- oder Pflegeschnitt erfolgte. Hervorzuheben ist ein zentral stehender, alter Kirschbaum. Die Bäume entlang des Perimeters sind Birken, heimische und fremdländische Nadelgehölze, Kirschlorbeer sowie Robinien.

WB0 Schuppe, Scheune

Bei dem Gebäude neben Haus Nr. 10 In der Nonnenhecke handelt es sich um eine alte Scheune mit recht guter Bausubstanz. Im Ortgang sind zahlreiche Nischen und Einflugmöglichkeiten vorhanden. Dieses Gebäude war der Grund, besonders auf Fledermäuse, Schwalben und Mauersegler zu achten.

HL9 Weinbergsbrache

BD2 Strauchhecke

Diese in Abb. 2 nur angeschnittenen Strukturen ziehen sich noch etwa 100 m bei einer Gesamtbreite von ca. 16 m nach Norden. Es handelt sich um eine jüngere Rebbrache mit bereits gutem Bestand an Hochstauden und Gräsern.

Die Fläche wird erwähnt, da sie sehr wahrscheinlich ein Reservoir und/oder Ersatzhabitat für die im Geltungsbereich registrierten Tierarten ist.

Bei den übrigen in Abb. 2 gezeigten Biotoptypen handelt es sich um stark anthropogen beeinflusste Standorte, die keiner weiteren Erläuterung bedürfen.

3. Grundlagen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. 05. 1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02. 04. 1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Dies ist im Bundesnaturschutzgesetz, in Kraft getreten im März 2010, umgesetzt.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung – de facto einer Vorstudie zur Artenschutzprüfung, werden

- die Möglichkeiten des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten ermittelt (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), hier alle Arten, die für das Vorhaben relevant sind. Die relevanten Artengruppen ergeben sich aus der Biotopausstattung der Lage im Ortsteil Leistadt. Aufgrund der stark versiegelten Umgebung und Kleinräumigkeit war es nicht sinnvoll, per Abschichtung aus einer Relevanztafel die möglichen Arten zu ermitteln.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind wie folgt gefasst:

Abs. 1: Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören." (Zugriffsverbote)

Abs. 2: Es ist ferner verboten,

Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten in Besitz oder Gewahrsam zu nehmen, in Besitz oder Gewahrsam zu haben oder zu be- oder verarbeiten (Besitzverbote)

§ 44 Abs. 5 besagt:

1. Für nach §15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, sowie die ökologische Funktion der

- vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-, oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b) der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (hier relevant Eidechsen und Fledermäuse):

- Das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern.
- Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern - Aufrechterhaltung des Status Quo (LBM Rheinland-Pfalz 2009, angepaßt an BNatSchG, Stand März 2010).

3.2 Relevante Artengruppen

Die relevanten Artengruppen waren im Vorfeld durch die Mitteilung der Stadtverwaltung vorgegeben:

- Schwalben
- Mauersegler
- Fledermäuse
- Eidechsen

Auf weitere Artengruppen wurde bei den Begehungen geachtet. Sie werden im Ergebnisteil erwähnt.

4. Vorkommen der Tierarten im Gebiet

4.1 Erfassungsmethode

An den Begehungstagen wurde das Gelände nach einem „Random Walk“-Modus langsam abgesprochen und die Beobachtungen notiert (vgl. Abb.3). Die Begehungstage wurden auf prinzipiell „erfolgversprechende“ Witterungsbedingungen gelegt.

Besonderes Augenmerk galt Vorzugsstrukturen für Eidechsen, sowie Nistmöglichkeiten und Neststandorten für Schwalben und Mauersegler an/in Gebäuden.

Speziell für die Eidechsen wurden auch nahegelegene, potentielle Strukturen kontrolliert. Dies diente u.a. dazu, eine mögliche Fehlbeobachtung am Standort aufgrund suboptimaler Tageszeiten und/oder Wetterlagen (ggf. auch nachlassender Aufmerksamkeit) zu justieren

Die Präsenz von Fledermäusen wurde an zwei Nachtbegehungen mit einem Ultraschalldetektor PETERSSON D240x erfaßt. Eine Artbestimmung über Digitalaufnahme und Spektografie von Rufsequenzen erfolgte nicht.

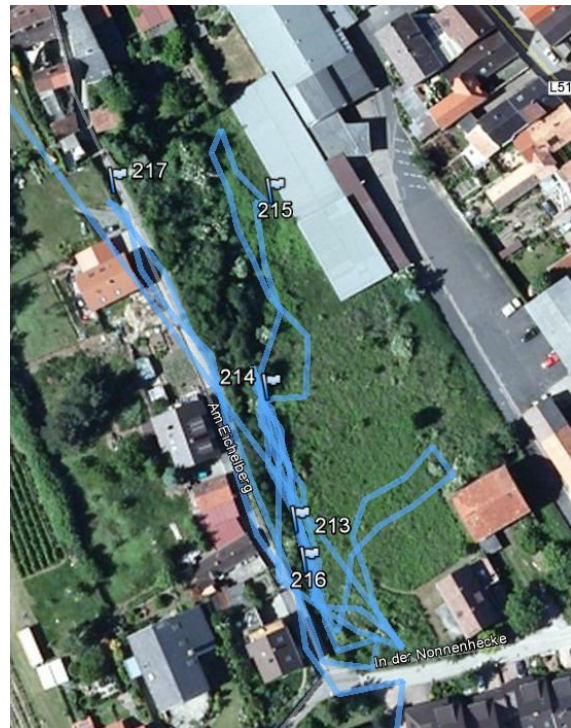
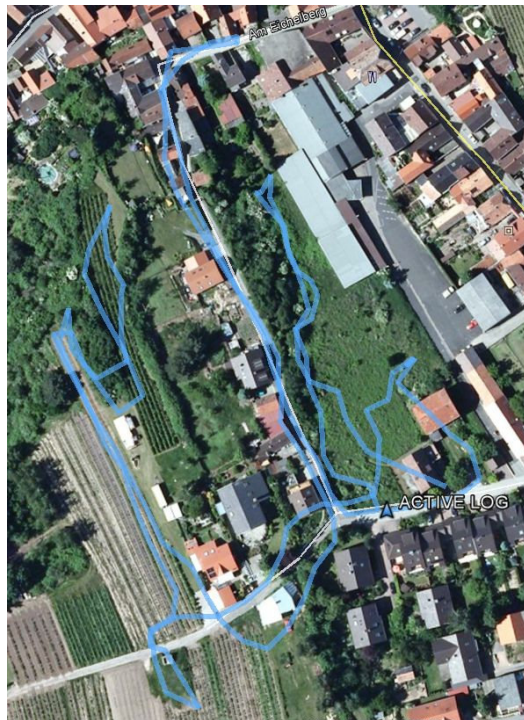


Abb. 3: Per GPS aufgezeichnete „Random Walks“ während der Begehungen; beispielhaft ist der 10.07. (li.) und der 21.06. (re.) gewählt.

4.2 Vögel

Saisonal bedingt war keine vollständige Erfassung der Brutvogelvorkommen möglich. Während der Begehungen wurden die Arten der Tabelle 1 im Gebiet und dessen näherem Umfeld registriert.

Insgesamt wurden 25 Vogelarten beobachtet, die z.T. nur in lockerem Bezug zum Plangebiet zu sehen sind, z.B. Arten des hohen Luftraums.

Sechs Arten brüten mit hinreichender Sicherheit im Böschungsgehölz entlang der Stützmauer oder in Bäumen der anschließenden Gartenbrache; für drei weitere Arten ist dies nicht auszuschließen. Die Mehrzahl ist als Nahrungsgast aus den östlich und westlich nur knapp 120 m entfernten Offenlandbereichen mit größeren Gehölzzüge zu werten.

Einzig denkbarer Brutstandort für die beiden Schwalbenarten und den Mauersegler ist die Scheune, bzw. deren Dachtrauf-Bereich. Hier wurden keine Schwalbennester gefunden. Lediglich bei einer Dachbalkennische wiesen Kotanhaftungen auf den Besuch von Vögeln hin. Da Mauersegler aber i.d.R. keine Kotpuren im Nestbereich hinterlassen, stammen diese wahrscheinlich von anderen Arten¹.

Mauersegler wurden beim Anfliegen von Dachgiebeln an den höher gelegenen Wohnhäusern „Am Eichelberg“ beobachtet. Diese exponierter stehenden Dächer sind ggbf. als Neststandort attraktiver.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro bleibt die Scheune vom Vorhaben unberührt.

¹ Es könnte durchaus auch Kot von Drosseln sein, die frei sitzende Greifvögel oder andere Prädatoren zur Vergrämung aus dem Flug mit Kot bespritzen.

Tab. 1: Registrierte Vogelarten im Gebiet

deutscher Name - lat. Name		Rote Liste		BArt	Erhaltungszustand					Status anhand der Erfassung
		RP	BRD	Sch VO	Areal	Pop.	Habitat	Trend	Gesamt	
allgemein häufige Arten										
§	besonders geschützt					günstig				NG =
§§	streng geschützt					ungünstig				Nahrungsgast
V	Vorwarnart der Roten Liste					schlecht				
Amsel Turdus merula				§						Brut
Blaumeise Parus caeruleus				§						NG
Distelfink Carduelis carduelis										Pot. Brut, NG
Elster Pica pica				§						NG
Gartenrotschwanz Phoen. phoenicurus				§						NG
Gartengrasmücke Sylvia borin										
Girlitz Serinus serinus				§						Pot. Brut, NG
Grünfink Carduelis chloris				§						Brut
Grünspecht Picus viridis				§§						Einmal verhört
Hausperling Passer domesticus	V			§						NG
Hausrotschwanz Phoen. ochruros				§						NG
Hänfling Carduelis cannabina				§						NG
Kohlmeise Parus major				§						NG
Mauersegler Apus apus				§						NG Luftraum
Mehlschwalbe Delichon urbicum		V		§						NG Luftraum
Mönchsglasmücke Sylvia atricapilla				§						Brut
Rabenkrähe Corvus corone				§						Nahrungsgast
Rauchschwalbe Hirundo rustica		V		§						NG Luftraum
Ringeltaube Columba palumbus				§						Pot. Brut, NG
Rotkehlchen Erithacus rubecula				§						Brut
Singdrossel Turdus philomela				§						NG
Star Sturnus vulgaris				§						NG
Turmfalke Falco tinnunculus				§§						NG
Zaunkönig Troglod. troglodytes				§						Brut
Zilpzalp Phylloscop. collybita				§						Brut

4.3 Fledermäuse

Im Gebiet waren zahlreiche Detektor-Kontakte festzustellen. Anhand des Frequenzbandes waren sie mit einiger Verlässlichkeit u.a. dem Großen Abendsegler (Nyctalus noctula) und der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) zuzuordnen.

Ersterer bezieht nahezu ausschließlich Baumhöhlen als Quartiere; die im Gebiet stehenden Bäume erscheinen allerdings zu schwach um auch als Winterquartier geeignete Höhlen zu bieten. Die Zwergfledermaus dagegen ist im Quartier in und an Gebäuden zu finden. Von ihr findet man im Einflugbereich von Gebäudequartieren in der Regel zerstreut Kotanhaftungen an Wänden. Eine Absuche der Scheunenwände erbrachte keinen Befund.

Ausfliegende Fledermäuse waren nicht zu sehen, bzw. über Detektor zu orten. Nachdem bestätigt wurde, dass die Scheune vom Vorhaben unberührt bleibt, wurde auf eine aufwändige Suche im Dachstuhl der Scheune verzichtet.

Der in der nördlichen Gartenbrache stehende Schuppen kommt als Fledermausquartier mit hinreichender Sicherheit nicht in Frage.

4.4 Eidechsen

Bei keiner der jeweils mehrstündigen Begehung wurden Zaun- und/oder Mauereidechsen (*Lacerta agilis*, bzw. *Podarcis muralis*) auf dem Gelände gesehen.

An der kleinen Trockenmauer Am Eichelberg, die auf einer denkbaren Vernetzungsachse zwischen Freiraum und Baugebiet liegt (vgl. Abb. 2), waren ebenfalls keine Eidechsen zu entdecken.

Dagegen wurde innerhalb von Minuten am Wasserhochbehälter nur 100 m WSW vom Gelände und auf der nahegelegenen Weinbergsbrache ein Individuum der Zauneidechse entdeckt.

4.5 Weitere Arten

Die Hochstaudenflur mit ihrem Blütenangebot ist ein ausgezeichnetes Nahrungshabitat für Insekten.

Die Präsenz von Wildbienen war sehr hoch – auffällig v.a. die hohe Individuenzahl der Holzbienne *Xylocopa violacea*. Sie wurde auch häufig bei der Inspektion der Scheunenmauern gesehen. In den z.T. erodierten Fugen wurde eine große Zahl von Wildbienen-Nestern entdeckt (s. Abb. 4).



Abb. 4: Wildbienen-Nester im Mauerwerk der Scheune



Abb. 5: Braunauge (*Lasiommata maera*) am Fuß der Betonmauer

Eine Besonderheit unter den vertretenen Schmetterlingen war das Braunauge (*Lasiommata maera*); die Art gilt in Rheinland-Pfalz als stark gefährdet, ist jedoch in der BArtSchVO nicht aufgeführt. Der Falter, der einen Verbreitungsschwerpunkt im Bereich der Mittelhaardt zeigt, wurde an zwei Tagen beim typischen Patrouillenflug entlang des Fußes der Stützmauer gesehen (Abb.5).

Mindestens vier Rehe, davon ein Jungtier, haben ihren Tageseinstand in der Deckung der Hochstaudenflur. Spuren und Fäzes belegen den Besuch der Fläche durch Wildschweine.

5. Fazit und Empfehlungen

5.1 Vögel

Für die seitens der Stadtverwaltung hervorgehobenen Arten der Schwalben und Mauersegler wird keine Gefährdung im Sinne des § 44 BNatSchG gesehen. Dies ist u.a. auch damit begründet, daß die Scheune als potentielle Fortpflanzungsstätte durch das Vorhaben unberührt bleibt².

Von dem Vorhaben bleiben durch Rodungsmaßnahmen im Böschungsgehölz die sicheren und potentiell möglichen Brutvögel der Tabelle 1 betroffen. Dabei handelt es sich durchweg um noch häufige, nicht gefährdete Arten mit gutem Erhaltungszustand ihrer Population.

Dessen ungeachtet gelten auch für diese Arten die Verbote des § 44 Abs. 1, 1-3 BNatSchG.

Daher sind folgende Vorgaben zu beachten bzw. als Maßnahme zu empfehlen:

1. Rodungsfristen nach § 39, Abs. 5.2 BNatSchG

Abgesehen von Pflegeschnitten und schonender Zuwachs-Entfernung ist die Rodung von Hecken in der Zeit vom 1. März bis 30. September untersagt.

Folglich liegt eine erlaubte Rodung außerhalb der üblichen Brutperiode heimischer Vögel und das Tötungs-/Verletzungsverbot aller Entwicklungsstadien (incl. der Gelege) wird somit in der Regel beachtet.

2. Erhalt von Teilen der Böschungshecke

Die Gehölze des oberen Böschungsbereichs entlang der Straße „Am Eichelberg“ sind, abhängig vom Maß der Erdanschüttung, auf mehrere Meter Breite zu erhalten. Eine Rodung soll nur insoweit erfolgen, als dies für eine akzeptable Gestaltung der Wohngrundstücke notwendig ist.

Aufgrund der innerartlichen Territorialität der hier erwarteten Brutvögel ist anzunehmen, daß unabhängig von der jetzigen Ausdehnung der Gehölze nur je ein bis maximal zwei Paare pro Art hier brüten. Durch den Erhalt von Teilen der Gehölze bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs-, oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Beide Vorgaben wurden mit der technischen Planung kommuniziert und werden in den Maßnahmenkatalog aufgenommen.

5.2 Fledermäuse

Aufgrund der Ergebnisse und des aktuellen Planungsstands sind keine Maßnahmen erforderlich.

Dessen ungeachtet bleibt die Verpflichtung, bei einer Nutzungsänderung der Scheune (z.B. Ausbau zu Wohnraum) die Präsenz von Fledermausquartieren im Innern sorgfältig zu prüfen.

² Zum Zeitpunkt der ersten Stellungnahme seitens der Stadtverwaltung Bad Dürkheim war dieser Punkt nicht bekannt.

5.3 Eidechsen

Aufgrund der Ergebnisse sind keine gezielten Maßnahmen erforderlich.

Mit dem Erhalt der Böschungsgehölze bleiben überdies Lebensraum und mögliche Winterquartiere für etwaig einwandernde Tiere erhalten.

Die laut Planung vorgesehene Terrassierung der Grundstücke mit Abstützungen durch Gabionen kann darüber hinaus positive Kleinstrukturen für Eidechsen anbieten. Das Auftreten von Eidechsen wäre dann in erster Linie durch die Pflegeintensität der Grundstücke beeinflusst.

5.4 Weitere Tierarten

In der Literatur wird zur Förderung von Wildbienen das Angebot von Neststandorten als probate Maßnahmen zum Schutz und Erhalt lokaler Populationen empfohlen.

Dazu sind, auch für die oben genannte Falterart, die schon erwähnten Gabionen durchaus geeignet.

Des weiteren gilt auch hier, dass bei einer Umnutzung der Scheune (Fortpflanzungsstätten gehen beim Verfugen und Verputzen des Sandsteinmauerwerks verloren) für angemessene Ersatzstrukturen zu sorgen ist.

5.5 Schlußbemerkung

Anhand der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung ergeben sich keine Hindernisse für die Durchführung des Vorhabens.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die daraus abgeleiteten Maßnahmen-Empfehlungen wurden am 12.07.2013 mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde – diskutiert und protokolliert. Am 22.07.2013 erfolgte durch Herrn Bäumeier telefonisch die Zustimmung seitens der Behörde.

Bearbeitung
Dr. Friedrich K. Wilhelmi
Dipl.-Biologe
Friedensstraße 30
67112 Mutterstadt

Auftraggeber
Nösner/Ruetz/Jörg
Immobilienverwertungs-GbR
Im Obergarten 17
67098 Bad Dürkheim