

# **I N H A L T**

<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich .....	2
1.2 Topographie .....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umge- bung.....	3
<b>2 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1 Planungsanlaß .....	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	4
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Rahmenbedingungen .....	4
3.2 Erschließung Verkehr .....	5
3.3 Geplante Bebauung .....	5
3.4 Immissionen und Emissionen .....	6
3.5 Ver- und Entsorgung .....	6
3.6 Umweltverträglichkeit.....	6
<b>4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b> .....	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	9
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.5 Grünflächen.....	9
4.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	10
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	10
<b>5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN</b> .....	<b>12</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich**

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im August 1990 die Aufstellung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan „Stephansstück“ beschlossen. Für den Geltungsbereich bestand bereits seit 1977 ein Bebauungsplan. Dieser wies jedoch einen formalen Mangel (fehlender Ausfertigungsvermerk) auf und war somit nicht rechtskräftig. Der Fehler wurde nicht geheilt. Auch inhaltlich schien dem Plangeber eine Überarbeitung geboten, da sich die allgemeinen Rahmenbedingungen, insbesondere auch die städtebaulichen Leitbilder, grundsätzlich gewandelt haben.

Handlungsbedarf wurde insbesondere hinsichtlich einer stärker verdichteten und damit bodenschonenden Bebauung, einer vermehrten Berücksichtigung ökologischer Belange sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes gesehen. Aus diesen Gründen wurde der bestehende Bebauungsplan nicht erneut zur Rechtskraft gebracht, sondern der vorliegende Bebauungsplan neu aufgestellt.

### **1.2 Topographie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilweise stark geneigten Hang. Das Gelände fällt dabei von Norden nach Süden bzw. Osten ab. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich steilere Bereiche. Im nordöstlichen Bereich ist das Plangebiet nur gering geneigt. Insgesamt weist das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Höhenunterschied von ca. 13 m auf. Zum Teil wird der Höhenunterschied durch Trockenmauern im Plangebiet aufgefangen.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche enthalten. Der Flächennutzungsplan befindet sich seit 1992 in der Fortschreibung. Im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist die bisher unbebaute Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Baubestand entlang der Hauptstraße ist im Flächennutzungsplanentwurf als gemischte Baufläche enthalten. In dem Entwurf wird ausgeführt, daß es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint, die ortskernnahe Fläche in den Siedlungskörper einzubeziehen, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das landespflegerische Zielkonzept sieht für diesen Bereich die Erhaltung der reich strukturierten Kulturlandschaft vor. Empfohlen wird in diesem Konzept die Ausweisung als Grünfläche und die Nachpflanzung von Obstbäumen. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine Reduzierung der Bebauung und als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung von Streuobstwiesen in Ortsnähe vorgeschlagen.

Zusammenfassend wird ausgeführt, daß hier zwar widerstreitende Belange vorhanden sind, eine ökologisch orientierte Planung mit reduzierten Bebauungsmöglichkeiten städtebaulich jedoch vertretbar erscheint.

## **1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt teilweise bereits bebaute Bereiche entlang der Hauptstraße. Hierbei handelt es sich um Gebäude in typischer Straßenrandbebauung. Im nördlichen Teil ist der historische Scheunenriegel noch vorhanden. Die Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldach.

Im Westen des Plangebietes befinden sich mehrere Wohngebäude in offener Bauweise. Hier schließt sich ein Kindergarten mit Behindertentagesstätte (Lebenshilfe) sowie der Dorf- und Festplatz mit Kinderspielplatz an. Im Nordwesten grenzt ein neueres Baugebiet, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern, an das Plangebiet.

Im Süden bildet der Schlittgraben (Woogbach) die Geltungsbereichsgrenze.

Der sonstige Geltungsbereich wird im wesentlichen durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Rebflächen, geprägt. Teile des Plangebietes werden als Grünland genutzt. Im Laufe des Planungsverfahrens verbrachten diese Flächen.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich zwischen Dorfplatz und Rotsteiger Weg eine 20 kV Erdleitung. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist diese Leitung mit einem Leitungsrecht dargestellt.

## **2 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **2.1 Planungsanlaß**

Bad Dürkheim ist als Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Landkreis zu betrachten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3.000 Einwohnern bis zum Jahre 2010 prognostiziert. Dies erfordert einen Flächenbedarf von über 50 ha.

Für den Stadtteil Leistadt wird ein Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern bis zum Jahre 2010 erwartet. Dieser beträchtliche Siedlungsdruck erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in diesem Stadtteil. Die Nachfrage nach Bauland ist zur Zeit erheblich größer als das Angebot. Ausgewiesene Baugebiete sind erfahrungsgemäß in kurzer Zeit nahezu komplett bebaut.

Der seit 1977 bestehende Bebauungsplan „Stephansstück“ litt an einem formalen Mangel und entsprach auch nicht mehr den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt. Aus diesen Gründen wurde der Bebauungsplan 1990 formell aufgehoben.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Plangebiet erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadtrat von Bad Dürkheim hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung eines Änderungsplanes I zum Bebauungsplan „Stephansstück“ gefaßt.

## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das künftige Wohngebiet „Stephansstück“ soll den dringenden Bedarf an Flächen für die Wohnnutzung decken helfen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diese erforderlichen neuen Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes für diese Fläche sind so zu optimieren, daß den Grundstückseigentümern kein wesentlicher Schaden entsteht.

Die für die Erschließung des Gebietes notwendigen Verkehrsflächen sowie die angrenzende Bebauung sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Ortsgemeinde bauplanungsrechtlich festzusetzen.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine sehr exponierte Hangfläche mit teilweise ökologisch wertvollem Bewuchs handelt, sollen die landespflegerischen sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes umfassend bei der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere die innergebietlichen, stark geneigten Hangflächen sollen deshalb weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden.

Für Leistadt, als altem Winzerdorf mit touristischer Tradition, ist das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Daher wird durch die Bebauungsplanung bezweckt, Gestaltqualitäten des historischen Ortskerns aufzugreifen und die wesentlichsten Gestaltmerkmale im Bebauungsplan festzusetzen.

## 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 3.1 Rahmenbedingungen

Die Aufstellung des Änderungsplanes I zum Bebauungsplan „Stephansstück“ schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das neue Baugebiet soll zusammen mit dem benachbarten Baugebiet "Rotsteiger Weg" ein Bindeglied zwischen dicht bebautem Altort und lockerer Neubebauung werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden bereits im Rahmen der Dorferneuerung verschiedene städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet.

Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurde dem Stadtrat dargestellt und ausführlich diskutiert.

Die besondere topographische Situation prägt maßgeblich den städtebaulichen Entwurf. Der bestehende Kindergarten sowie der Festplatz sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Bebauung entlang der Südgrenze haben ihre Freibereiche in der Regel nördlich des Schlittgrabens (Woogbach). Diese Freibereiche sind soweit wie möglich planungsrechtlich zu sichern.

Zusätzlich sind innerörtliche Grünflächen vorzusehen, die zum einen ökologischen Funktionen wie auch der Wohnwertsteigerung in diesem Gebiet dienen sollen. Die Baukörperhöhen sind gestaffelt vorzunehmen. Die für Leistadt im Kernbereich typische Straßenrandbebauung in Haus-Hof-Bauweise soll auch Vorbild für die Bebauung im Wohngebiet „Stephansstück“ sein.

### 3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung für das Gebiet ist eine Erschließungsstraße, die an drei Punkten an das bestehende Straßennetz angebunden werden soll. So ist ein Anschluß an die Waldstraße, Im Obergarten und die Hauptstraße vorgesehen. Der Anschluß an die Hauptstraße gestaltet sich aufgrund des Baubestandes problematisch. Idealerweise soll über den Anschluß an die Hauptstraße das Ein- und Ausfahren möglich sein. Dazu werden Umgestaltungsmaßnahmen im Einmündungsbereich und das Aufstellen eines Verkehrsspiegels erforderlich sein. Sollte sich diese Lösung zunächst aufgrund von Einwohnerwidersprüchen als nicht realisierbar erweisen, ist eine Einbahnstraßenregelung (Zufahrt) möglich. Für die Realisierung dieses Anschlusses an die Hauptstraße ist im Zweirichtungsverkehr ein Teilabriß des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nebengebäudes erforderlich.

Ansonsten wird das Gebiet verkehrlich durch Stichstraßen, die an den Rotsteiger Weg und Im Obergarten angebunden sind, erschlossen.

Die Straßen im Baugebiet sind zur Reduzierung der Bodenversiegelung sowie zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten gering dimensioniert. Da der Straßenraum neben seiner Verkehrsfunktion auch Aufenthaltsfunktion aufweisen soll, ist eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, daß die Bewohner ausreichend Parkraum auf ihren Grundstücken bereitstellen. Der Straßenraum selbst soll von parkenden Autos weitgehend frei bleiben. Lediglich im Bereich der östlichen Zufahrt sind in der Nähe der Kirche einige öffentliche Parkplätze vorgesehen. Im nördöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen, insbesondere für die nahegelegenen Hausgruppen, geplant. Zusätzlich wird die Erschließung von Gartengrundstücken (Flurstücke Nr. 100, 101) über das Straßennetz gesichert.

Separat geführte innergebietliche Fußwege gewährleisten eine gute und sichere fußläufige Verbindung zum Dorfplatz und Kindergarten sowie zum Ortskern.

Im Dialog mit den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücke wurde dieses Erschließungsgerüst entwickelt. Insbesondere sollte Erschließung und Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksteile geklärt werden. Die Lösungen wurden im Verfahren auch auf ihre erschließungsbeitragsrechtliche „Gerechtigkeit“ geprüft. In der 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurden von zwei Anwohnern Widersprüche vorwiegend aus beitragsrechtlichen Gründen formuliert. Im Rahmen der Abwägung wurde diesen Widersprüchen nicht Rechnung getragen und die Erschließung beibehalten. Gründe hierfür sind die wirtschaftliche Erschließung des Gebietes sowie konkurrierende Wünsche benachbarter Grundstückseigentümer. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung der Flächen sinnvoll.

### 3.3 Geplante Bebauung

Städtebauliches Ziel der Kommune ist die Schaffung eines Baugebietes, das die gestalterischen Grundformen der orts- und regionaltypischen Bauweise aufnimmt und eine individuelle, den heutigen Anforderungen an Wohnqualität und Baugestaltung entsprechende Interpretation zuläßt. Die Bebauung soll bezüglich Gebäudestellung und -anordnung sowie Maßstäblichkeit und Gestaltung in Anlehnung an die historische Straßenrandbebauung erfolgen. Im angrenzenden Baugebiet „Rotsteiger Weg“ wurde ein Baugebiet mit fast gleichartigen Gestaltungsansprüchen bereits realisiert. Nach den gleichen gestalterischen Leitbildern soll nun auch die Bebauung des Wohngebietes „Stephansstück“ erfolgen.

Die festgesetzte Bauweise übernimmt die Haus-Hof-Bebauung des Altortes. Im überwiegenden Teil des Gebietes ist die giebelseitige Straßenrandbebauung durch eine Baulinie festgesetzt.

Um eine individuelle Gebäudebreite zu ermöglichen, geht diese Baulinie beiderseits in eine Baugrenze über. Die Beigaben zum Bebauungsplan enthalten den Hinweis, daß entlang von Straßenabschnitten mit stärkerem Längsgefälle Probleme bei horizontalen Garagenzufahrten in diesen Straßenrandgebäuden entstehen können. Bei der Gebäudeplanung sollte und kann dies berücksichtigt werden, da Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile zulässig sind.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen wurden entsprechend der topographischen Lage und der Belichtungs-/Besonnungssituation der Gebäude festgesetzt.

Aufgrund der sehr exponierten Lage des Baugebietes und der damit verknüpften Fernwirksamkeit des Baugebietes werden hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene bauordnungsrechtliche Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen.

### **3.4 Immissionen und Emissionen**

Als bestehende potentielle Emissionsquelle ist bei der Planung insbesondere der angrenzende Dorf- und Festplatz zu berücksichtigen. Dieser Platz wird jedoch nur einmal im Jahr als Kerweplatz genutzt. In Leistadt wird seit einigen Jahren überwiegend eine „Straßenkerwe“ abgehalten, so daß sich das Fest nicht ausschließlich auf den Platz konzentriert. Da die Kerwe nur einmal im Jahr stattfindet, erscheinen diese Beeinträchtigungen für die Anwohner gering. An den restlichen Tagen des Jahres wird der Platz als Zufahrt zum Kindergarten sowie von Anliegern zum gelegentlichen Parken genutzt.

Verkehrsimmissionen innerhalb des Gebietes werden überwiegend nur durch Anliegerverkehr erzeugt. Dieser ist jedoch sehr gering. In den Einmündungsbereichen kommt es zu unwesentlichen Erhöhungen des Verkehrslärms.

Ansonsten sind keine weiteren Immissionen planungsrelevant.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Wasserleitung über Privatgrundstücke geführt werden, um die Stichstraße mit Wasser zu versorgen. Die Trasse wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mit elektrischer Energie versorgt.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen soll gesammelt und in den öffentlichen Grünflächen zurückgehalten werden.

### **3.6 Umweltverträglichkeit**

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages durchgeführt. Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan kann festgestellt werden, daß in der neuen städte-

baulichen Konzeption der Stadt für den Geltungsbereich die ökologischen Belange in erheblich größerem Umfang berücksichtigt werden.

Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Um die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenem Umfang zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan eine Reihe von stadtökologischen Festsetzungen getroffen.

Folgende Maßnahmen werden nach Abwägung unterschiedlicher Interessen und Belangen in Plan und Text diesbezüglich getroffen:

- Festsetzungen von überwiegend verdichteten, flächensparenden Bauweisen (Doppel-Reihenhäuser)
- Festsetzung mehrerer großzügiger öffentlicher Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen. Hier soll u.a. in Anlehnung an historische Streuobstgürtel eine landschaftsgerechte und ökologische Bepflanzung des Hanges mit Obstbäumen geschaffen werden. Außerdem sind die bestehenden Sukzessionsflächen weitgehend zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum (Artenliste ist beigegeben) oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser soll dezentral gesammelt oder als Brauchwasser genutzt werden.
- Es wird eine am jeweiligen Baugrundstück orientierte Grundflächenzahl festgesetzt.

Mittels der oben genannten Festsetzungen und Maßnahmen wird eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers bezweckt. Den Forderungen der Landschaftsplanung wird im Bebauungsplan weitgehend Rechnung getragen. Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz den Baugrundstücken als Sammelkompensationsnahmen zugeordnet. Die Stadt Bad Dürkheim stellt hierzu auf Grundlage von Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eine Satzung auf, nach der die Kosten für aufgrund privater Eingriffe erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichen und privaten Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

36,3 %	öffentlicher Eingriff (neue Erschließungsanlagen)
63,7 %	privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche incl. Überschreitungsmöglichkeiten gem. Punkt 1.2.2 der textlichen Festsetzungen)

## 4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest. Hierzu werden die bereits bebauten Bereiche entlang der Hauptstraße und der Straße „Am Rotsteiger Weg“ als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die sonstigen Bauflächen werden in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und gemäß der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Bad Dürkheim. Sie hat bereits mit dem Aufhebungsbeschluß des bisherigen Bebauungsplanes und dem Beschluß zur Neuaufstellung ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf den Ortskern zu konzentrieren und eine hohe Wohnqualität zu sichern. Tankstellen werden wegen den mit ihrem Betrieb verbundenen Immissionen und sonstigen für das Wohnen möglichen Störungen und Belästigungen nicht zugelassen. Ebenso werden wegen der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden verschiedene Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Hierzu sind Regelungen bzgl. der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhen der Gebäude im Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich wird auch eine Mindesttraufhöhe für die Gebäude am Straßenrand festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten in diesem Baugebiet getroffen. Nach Willen des Plangebers soll ein Baugebiet entstehen, das überwiegend dem Familienwohnen dient. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hier an den für diese Nutzung üblichen Gebäudegrößen.

Die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die besondere topographische Lage sowie das konkrete städtebauliche Konzept des Plangebers erfordern eine stringente Reglementierung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe der Traufe soll eine homogene Gestaltung des Straßenraumes sicherstellen.

### 4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

#### **Begründung:**

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Baugebiet ist hauptsächlich für das „Familienwohnen“ vorgesehen. Geplant ist eine verdichtete, flächensparende Bebauung. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

### 4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird für die Neubebauung überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt. In den bereits bebauten Bereichen orientieren sich die Festsetzungen am tatsächlichen Baubestand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze oder in Teilbereichen im Straßenbereich per Baulinie vorgegeben.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan festgesetzt. Die vorhandene Hangneigung ist ein zusätzlicher Grund für die Festsetzung der Straßenrandbebauung, da so die notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen minimiert werden. Daher werden die „Baufenster“ relativ gering dimensioniert. Durch die gewählten Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen soll eine Bebauung gemäß den gestalterischen Leitbildern des Plangebers erfolgen - allerdings soll den Bauherren trotzdem soweit möglich Spielraum für eine variable Gebäudestellung auf dem Grundstück verbleiben.

### 4.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind größere, überwiegend zentral gelegene öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Zusätzlich werden entlang der Südgrenze sowie im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Hauptstraße private Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Begründung:**

Durch die Festsetzung der größeren zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen in der Gebietsmitte wird den Belangen der Landespflege sowie des Ortsbildes weitgehend Rechnung getragen.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind hauptsächlich die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu nennen. Vor allem die im Geltungsbereich vorhandenen Streuobstwiesenreste sind visuell wie auch ökologisch bedeutend. Die vorhandenen Strukturen sollen weitgehend erhalten und durch ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen ergänzt werden.

Die privaten Grünflächen werden als Nutz- oder Ziergärten von den Anwohnern genutzt. Diese Gärten sind in der Regel den angrenzenden Wohngebäuden zugeordnet und weisen für die Nutzer einen hohen Erholungs- und Freizeitwert auf. Die bestehenden Gärten werden durch die Neubebauung verkleinert, allerdings wurde bei der Festsetzung dieser privaten Grünflächen auf eine ausreichend große nutzbare Fläche geachtet. Zusätzlich sind im Bebauungsplan Regelungen zur baulichen Nutzbarkeit dieser Flächen enthalten. Insbesondere die Grünflächen am Schlittgraben (Woogbach) sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden.

#### **4.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Wesentlicher Bestandteil zum Ausgleich des mit der Bebauung des Gebietes verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Anpflanzvorschriften für öffentliche und private Flächen. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern getroffen.

##### **Begründung:**

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Die Motive für die die öffentlichen Grünflächen betreffenden Festsetzungen sind bereits unter dem Punkt Grünflächen dargestellt worden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf den Eingriffsgrundstücken in gewissem Umfang zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Der mit den vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen verbundene Aufwand sowie die Kosten und die eingeschränkte Nutzbarkeit der Gartengrundstücke sind aus oben genannten Gründen hinzunehmen.

#### **4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen. Daneben sind auch Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung und den Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Begründung:**

Das Ortsbild des Weinortes Leistadt ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Durch die exponierte Lage des Ortes am Haardtrand mit seinem markanten Landschaftsbild erhält die Erhaltung der Ortssilhouette ein besonderes Gewicht. Neben der Gebäudestellung und Baumassen ist diesbezüglich insbesondere die Dachlandschaft prägend. Die Bewahrung des Ortsbildes ist auch im Hinblick auf die Bedeutung des Wein- und Wandertourismus von maßgeblicher Bedeutung.

Um ein harmonisches Einfügen des neuen Siedlungskörpers in die Ortssilhouette und eine ausgewogene Gestaltung des Baugebietes sicherzustellen, werden Regelungen zur Gestaltung der Gebäudedächer im Bebauungsplan getroffen.

Ein weiterer Anspruch an das Baugebiet liegt in seiner harmonischen Gestaltung des Straßenraumes. Hier sollen Räume mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Entsprechend notwendige Regelungen zu Einfriedungen und zur Fassadengestaltung der Gebäude werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine gesetzliche Baulandumlegung beabsichtigt. Während der Planaufstellung fanden mehrere Rückkopplungen mit dem Katasteramt Bad Dürkheim statt. Die Ergebnisse dieser Gespräche trugen maßgeblich zur Notwendigkeit einer zweiten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes bei. Um die Realisierung der Planung nicht zu gefährden, wurde die Planung so überarbeitet, daß mehr kleine Grundstücke entstehen können, die öffentlichen Flächen auf etwa 30 % der Gesamtfläche reduziert wurde und die Aufnahme der Gärten entlang des Schlittgrabens (Woogbach) in das Umlegungsverfahren vermieden werden kann.

## **6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evtl. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig. Belangen der betroffenen Bürgerschaft soll - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung lösbar - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch Rechnung getragen werden. Im Zuge des Verfahrens wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, vielfach Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanung erscheint durch die dringende Notwendigkeit, Bauland zur Schaffung von neuem Wohnraum bereitzustellen, begründet und gerechtfertigt.

## 7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Fläche des Plangebietes</b>	<b>4,4 ha</b>
öffentliche Verkehrsflächen	5.800 qm
öffentliche Grünflächen	5.843 qm
Spielplatz	569 qm
Gemeinbedarfsflächen	3.641 qm
Versorgungsflächen	62 qm
Wasserflächen	569 qm
Baugrundstücksflächen (neu)	20.105 qm
überbaubare Grundstücksflächen	7.078 qm
neue Wohngebäude	ca. 46