

GEMEINDE BISSERSHEIM

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 16.01.1992

AZ.: 610-13163-051 Bi-51 Ei-De



Im Auftr.

Eichner
(Eichner)

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

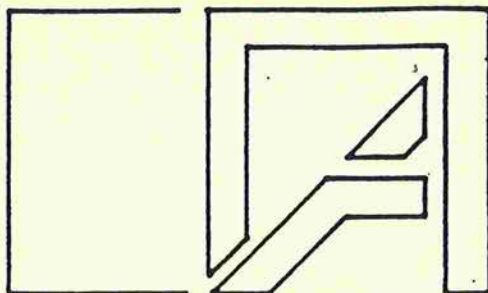
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"AN DER ROTTWEGSHOHL"

ENTWURF OFFENLEGUNG 30.5.91, ERGÄNZT 25.07.91



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

2. Ausfertigung

Amtsplan

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER
ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

§2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG
VOM 8. DEZEMBER 1986 IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
(BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990.

1. ZEICHNERISCHER TEIL

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

2. SCHRIFTLICHER TEIL

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
=====

(§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)
=====

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BAUGB +

§ 1 BAUNVO (4+5))

A1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

- (1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.
(2) ZULÄSSIG SIND
1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND
SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEIT-
LICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.
(3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN
1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
4. GARTENBAUBETRIEBE

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO
5. TANKSTELLEN,

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO)

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHST-
WERT. DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, SOWIE DIE VORSCHRIFTEN
DER LBAUO, NICHT ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN.

C) BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH WIRD OFFENE BAUWEISE FESTGELEGT.
ES SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG. DIE GEBÄUDELÄNGE DARF 30 M
NICHT ÜBERSCHREITEN.
AUSNAHME: SÄNGERHEIM GEBÄUDELÄNGE BIS 40 M.

DIE GARAGEN SIND ENTWEDER GEBÄUDEINTEGRIERT ODER INNERHALB DER BEBAU-
BAREN FLÄCHEN ODER AUF DEN FÜR GARAGEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZU
ERRICHTEN (VERGL. AUCH ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN WEGEN DACHFORM UND
DACHNEIGUNG).

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN (§ 23 ABS. 3 BAUNVO) ZU ERRICHTEN. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND GEMÄSS PLANEINTRAG WAHLWEISE ODER ZWINGEND FESTGELEGT.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB)

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE ODER GEBÄUDEINTEGRIERT ZULÄSSIG, WENN DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAUWEISE VORRANGIG EINGEHALTEN SIND.

VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAU-RAUM ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE (STASSEN-BEGRENZUNGSLINIE) VON MINDESTENS 6,00 M VORZUSEHEN. NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND/ODER PERGOLEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 16 M² FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 M² FÜR LETZTERE ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

F) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

DIE ZAHL DER WOHNUNGEN IST AUF ZWEI STÜCK JE WOHNGEBÄUDE BEGRENZT.

G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRAßENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT DES FLIEßENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. (VGL. AUCH PUNKT 2.2 + II)

H) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

BEZUGSHÖHE $\pm 0,00$ IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE. DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS IST SO ZU PLANEN, DASS DIESES NICHT MEHR ALS 1,40 M IM MITTEL ÜBER DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE HINAUSRAGT. (VERGL. LBAUO §2 ABS.4) VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG, SOFERN DIE REGELUNGEN ÜBER DIE HÖHE DER DACHRINNE ERFÜLLT SIND. DIE HÖHE DER OBERKANTE DER DACHRINNE WIRD WIE FOLGT FESTGELEGT:

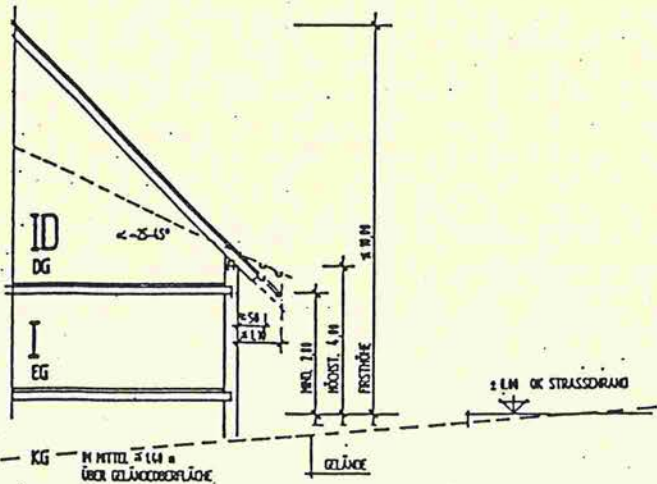
GEBÄUDE AN DER SÜDSEITE DER VERKEHRSFLÄCHEN	:	MIND.	2,80 M
		HÖCHST.	4,80 M
GEBÄUDE AN DER NORDSEITE DER VERKEHRSFLÄCHEN	:	MIND.	2,80 M
		HÖCHST.	4,00 M
GEBÄUDE AN DER OST- U. WESTSEITE DER VERKEHRSFLÄCHEN:		MIND.	2,80 M
		HÖCHST.	3,80 M

BEI ECKGRUNDSTÜCKEN IST DIE SEITE DES HAUSEINGANGES FÜR DIE HÖHENFESTLEGUNG MASSGEBEND.

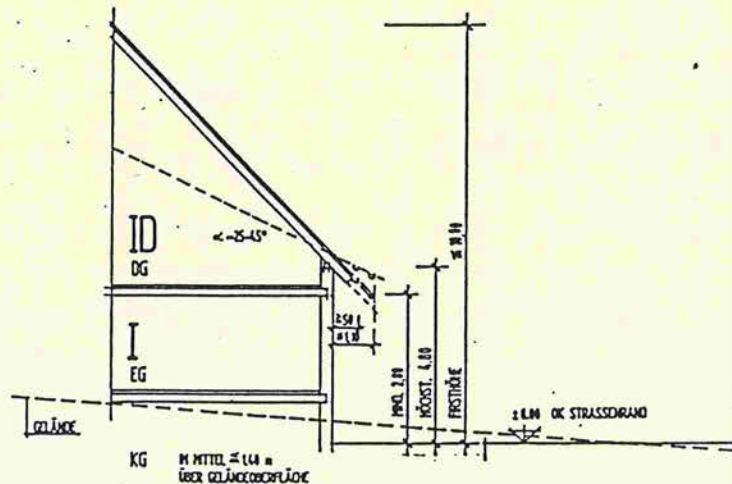
BEI GIEBELSTÄNDIGER BAUWEISE GELTEN DIE VORGENANNTEN MASSE SINNGEMÄSS.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I + ID 10,00 M. DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON $+ 0,20$ M NICHT ÜBERSTEIFEN.

HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIEßEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN.



GEBÄUDE NORDSEITE DER STRASSE



GEBÄUDE SÜDSEITE DER STRASSE

H) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

MIT SCHREIBEN VOM 29.04.91 BITTET DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
UM FOLGENDEN HINWEIS:

DIE AUSFÜHRENDEN BAUFIRMEN WERDEN EINDRINGLICH AUF DIE BESTIMMUNGEN
DES DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZES VOM 23.03.1978 (GVBI. 1978,
NR. 10 SEITE 159 FF) HINGEWIESEN. DANACH IST JEDER ZUTAGEKOMMENDE
ARCHÄOLOGISCHE FUND UNVERZÜGLICH ZU MELDEN, DIE FUNDSTELLE SOWEIT ALS
MÖGLICH UNVERÄNDERT ZU LASSEN UND DIE GEGENSTÄNDE GEGEN VERLUST ZU
SICHERN.

BEI DER AUSFÜHRUNG DER ERDARBEITEN HAT DIE AUSFÜHRENDE BAUFIRMA
DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

AMT SPEYER
KLEINE PFAFFENGASSE 10
6720 SPEYER
TEL.: 06232/107-300

ZU GEBENER ZEIT RECHTZEITIG DEN BEGINN DER ARBEITEN ANZUZEIGEN, DAMIT
DIESE ÜBERWACHT WERDEN KÖNNEN.

2.2. FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND

SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BE-

PFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR.25 A. UND B. BAUGB)

2.2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
NACH § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
SIND EINHEIMISCHE GEHÖLZARTEN GEMÄSS DER ARTENLISTE ANZUPFLANZEN
UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

ES IST EIN GEHÖLZ AUF 1,5 BIS 2,5 M² ZU PFLANZEN. AUF JEDEM
GRUNDSTÜCK SIND IN DEN O. G. FLÄCHEN MINDESTENS ZWEI BÄUME ZU
PFLANZEN.

AUF DEM GRUNDSTÜCK WESTLICH UND SÜDLICH DES SÄNGERHEIMES SIND
DIE VORHANDENEN GEHÖLZFLÄCHEN DER NATÜRLICHEN SUKZESSION ZU
ÜBERLASSEN.

IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HIERFÜR HOCHSTÄMME MIT EINEM
STAMMUMFANG VON MINDESTENS 14 - 16 CM ZU VERWENDEN. DIE BAUM-
SCHEIBEN SIND DURCH BAULICHE MASSNAHMEN VOR STREUSALZEINWIRKUNG ZU
SCHÜTZEN.

IN DEN GÄRTEN KÖNNEN ANSTELLE VON HOCHSTÄMMEN AUCH HEISTER MIT
EINER MINDESTHÖHE VON 200 CM GEPFLANZT WERDEN.

FÜR DAS ANPFLANZEN VON OBST- UND NUSSBÄUMEN GELTEN KEINE EIN-
SCHRÄNKUNGEN, JEDOCH IST DAS NACHBARRECHT WEGEN DER ERFORDERLICHEN
GRENZABSTÄNDE ZU BEACHTEN.

DIE IN DER PLANDARSTELLUNG ENTSPRECHEND GEKENNZEICHNETEN BÄUME
SIND ZU ERHALTEN. SIE SIND WÄHREND DER BAUMASSNAHMEN VOR BESCHÄDI-
GUNGEN ENTSPRECHEND DIN 18 920 ZU SCHÜTZEN.

ARTENLISTE

BÄUME ERSTER ORDNUNG:

- SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES)
- BERGAHORN (ACER PSEUDOPLATANUS)
- HÄNGBIRKE (BETULA PENDULA)
- ROTBUCH E (FAGUS SILVATICA)
- GEMEINE ESCH E (FRAXINUS EXCELSIOR)
- STIELEICHE (QUERCUS ROBUR)
- TRAUBENEICHE (QUERCUS PETRAEA)

BÄUME ZWEITER ORDNUNG:

- HAINBUCH E (CARPINUS BETULUS)
- FELDAHORN (ACER CAMPESTRE)
- EBERESCH E (SORBUS AUCUPARIA)
- ELSBEERE (SORBUS TORMINALIS)
- VOGELKIRSCH E (PRUNUS AVIUM)

STRÄUCHER:

- ROTES HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA)
- WALD-HASEL (CORYLUS AVELLANA)
- WEISSDORN (CRATAEGUS MONOGYNA)
- SPINDELSTRAUCH (EUONIMUS EUROPAEUS)
- LIGUSTER (LIGUSTRUM VULGARE)
- FAULBAUM (RHAMNUS FRANGULA)
- SCHWARZER HOLUNDER (SAMBUCUS NIGRA)
- GEMEINER SCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS)

2.2.2. VERKEHRSGRÜN

IM VERKEHRSRAUM SIND AN DEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN BÄUME DER AUSWAHLLISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HIERFÜR HOCHSTÄMME MIT EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 14 - 16 CM ZU VERWENDEN. DIE BAUMSCHEIBEN SIND DURCH BAULICHE MASSNAHMEN VOR STREUSALZEINWIRKUNG ZU SCHÜTZEN.

2.2.3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHE BENÖTIGT WERDEN. SITZPLATZFLÄCHEN UND WEGE SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN.

FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN DER VORGENANNANTEN PUNKTE SINNGEMÄSS.

2.2.4. REGENWASSERVERSICKERUNG AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN

DIE RÜCKWÄRTIGEN, DEM GARTEN ZUGEWANDTEN DACHFLÄCHEN VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN KÖNNEN ÜBER GEEIGNETE, BAULICHE EINRICHTUNGEN WIE SICKERSCHACHT, ZISTERNE, FEUCHTMULDEN ODER TEICHANLAGEN AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ENTWÄSSERT WERDEN. DIE AUSBILDUNG DER VERSICKEREINRICHTUNG IST MIT DER ZUSTÄNDIGEN WASSERBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

2.2.5. GRENZABPFLANZUNGEN

FICHTEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

=====

- LANDESBYUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28.NOVEMBER 1986
(GVBL. 1987 S.48)

A. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLAN-
EINTRAG SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte
DÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER PLAN-
EINTRAGUNG VORGESCHRIBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS 30 CM
NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM
GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN.

AUSNAHME: FÜR GARAGEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND AUCH FLACH-
DÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER ZULÄSSIG.

DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLAN-
EINTRAG. BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN
DÜRFEN DIE DACHNEIGUNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN.
DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS
GLEICHE NEIGUNGSWINKEL AUFWEISEN.

DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR NATURROTE ODER DUNKELBRAUNE ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE
ALS DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN
SIND NICHT ZULÄSSIG.

DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFLSEITE MEHR ALS 50 CM UND WENIGER
ALS 1,10 M UND AM ORTGANG MEHR ALS 20 CM BETRAGEN. ENTGEGEN DEN FEST-
SETZUNGEN ÜBER DACHÜBERSTÄNDE KÖNNEN IN AUSNAHMEFÄLLEN BEFREIUNGEN
AUSGESPROCHEN WERDEN, WENN EINE BESONDERE ARCHITEKTONISCHE UND
FUNKTIONELLE ABSICHT ERKENNBAR IST, ÜBERDACHUNGEN VON EINGÄNGEN,
LOGGIEN UND TERRASSEN IN DIE GESAMTGESTALTUNG DES DACHES ZU IN-
TEGRIEREN.

GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG BEI I
+ ID .ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN
(HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRAßENSEITIG DARF DIE
EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 M BETRAGEN, GEMESSEN AN DER
BREITESTEN STELLE.

+

AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN.
DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM ALS LOGGIA ODER DACH-
BALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM ABGE-
WANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN BIS ZU
EINER GRÖßE VON 40% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE
ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

B. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

FENSTERÖFFNUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM SIND FENSTER SO ZU GESTALTEN, DAß
STEHENDE FORMATE ENTSTEHEN, D.H. DIE FENSTERHÖHE MUß GRÖßER SEIN
ALS DIE FENSTERBREITE. BREITERE FENSTERÖFFNUNGEN SIND MÖGLICH, DOCH
SIND SIE DURCH RAHMENHÖLZER ODER PFEILER SO ZU GLIEDERN, DAß STEHENDE
FENSTERFORMATE ENTSTEHEN.

FENSTERELEMENTE, SOWIE TÜREN UND TORE MIT METALLISCH GLÄNZENDER OBER-
FLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ODER FARBIG ELOXIERTES ODER
FARBBSCHICHTETES LEICHTMETALL.

AUSSENWÄNDE:

FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:

PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SAND-
STEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:

DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG. VORGESCHLAGEN
WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUßENWÄNDE UNZULÄSSIG:

- MATERIALIEN MIT GLÄNZENDER OBERFLÄCHE, WIE Z.B. GLASIERTE FLIESEN
ODER KERAMIKPLATTEN. AUSNAHME: FÜR GEBÄUDESOKKEL ODER ALS GLIEDERUNGS-
ELEMENT IM ERDGESCHOSS SIND MATTE KERAMIKPLATTEN IN ERDFARBEN MÖGLICH,
DEREN PLATTENGRÖßE JEDOCH NICHT GRÖßER IST, ALS DAS DIN-FORMAT
EINES NF-ZIEGELSTEINES.
- KUNSTSTOFF-, ASBESTZEMENT-, TEERPAPP- ODER METALLAUßENWANDVER-
KLEIDUNGEN, SOWIE VERKLEIDUNGEN AUS MARMOR ODER KUNSTSTEINPLATTEN.
AUSNAHME: SENKRECHTE FLÄCHEN VON DACHGAUBEN
- GLASBAUSTEINE IN FENSTERN ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM.

C. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 ABS.1 NR.3 LBAUO)

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN.

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS.

ALS NADELGEHÖLZ SOLL VORWIEGEND DIE GEMEINE EIBE (TAXUS BACCATA) GEPFLANZT WERDEN.

STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGARTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DAß SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMDELLIERUNG.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 ABS. 1 NR.3

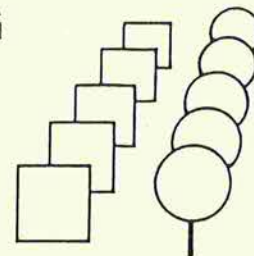
LBAUO

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON 80 CM ERLAUBT.

SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZLAMELLEN ODER HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 M ABGEGRENZT WERDEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 M UND EINE GESAMTLÄNE VON 6,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN BZW. WEGEN IM SÜDEN, OSTEN UND NORDEN DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN, D. H. DIE EINFRIEDUNGEN MÜSSEN 50 CM VOR DER GRENZE AUF DEM GRUNDSTÜCK ERRICHTET WERDEN.



GEMEINDE BISSERSHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"AN DER ROTTWEGSHOHL"

- Erläuterungsbericht -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. **Einleitung**
 - 1.1. Darstellung des Vorhabens
 - 1.2. Aufgabenstellung und Zielsetzung des landespflegerischen Planungsbeitrages

2. **Ausgangslage**
 - 2.1. Naturräumliche Einordnung des Planungsgebietes, klimatische und geologische Voraussetzungen
 - 2.2. Räumliche Lage
 - 2.3. Nutzungen
 - 2.4. Vegetation
 - 2.5. Tierwelt
 - 2.6. Landschafts- und Ortsbild
 - 2.7. Erholung
 - 2.8. Schutzstatus
 - 2.9. Vorbelastungen

3. **Zustandsbewertung**
 - 3.1. Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 3.2. Zusammenfassende Bewertung

4. **Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

5. **Landespflegerische Zielvorstellungen**

6. **Landespflegerische Maßnahmen**
- 6.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- 6.2. Ausgleichsmaßnahmen
- 6.3. Ersatzmaßnahmen
- 6.4. Flächenbilanzierung zur Bewertung des
Verhältnisses Eingriff - Ausgleich

Abbildungen:

- Abb. 1 Vegetationsbestand
- Abb. 2 Fläche für Ersatzmaßnahmen
- Abb. 3 Lage der Fläche für Ersatzmaßnahmen

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM
BEBAUUNGSPLAN "AN DER ROTTWEGSHOHL",
GEMEINDE BISSERSHEIM

Grundlagen und Erläuterung

1. Einleitung

1.1. Darstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Bissersheim beabsichtigt, für die Bereitstellung von Wohnbauflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Fläche des Planungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha.

1.2. Aufgabenstellung und Zielsetzung des
landespflegerischen Planungsbeitrages

Hinter allen Bemühungen der Landespflege nicht nur in der Bauleitplanung stehen die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege, wie sie im Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz in § 1 formuliert sind. Hiernach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da ein Bebauungsplan im allgemeinen die Grundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft darstellt, muß in der Planung auch dargestellt werden, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen (nach § 17 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Hieraus werden die grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 18, 20 und 25 BauGB entwickelt und in den Bebauungsplan integriert.

2. Ausgangslage

Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages ist eine Beurteilung des Ausgangszustandes. Hierbei werden die natürlichen Landschaftsfaktoren, die Nutzungen sowie die Vorgaben der übergeordneten Planungen für den Planungsraum berücksichtigt.

2.1. Naturräumliche Einordnung des Planungsgebietes, klimatische und geologische Voraussetzungen

Bissersheim liegt im Bereich der sog. "Vorderpfälzer Riedel". Es handelt sich hierbei um den Raum zwischen den Vorhügeln des Haardtrandes und den Rheinterrassen. Als "Riedel" werden die flachen Rücken zwischen den am gesamten Haardtrand in West-Ost-Richtung verlaufenden Tälchen bezeichnet.

Das Klima ist, wie im gesamten Vorderpfälzer Tiefland, mit mehr als 9° C im Jahresmittel ausgesprochen mild. Der mittlere Jahres-Niederschlag liegt bei ca. 560-580 mm.

Die geologischen Verhältnisse sind geprägt von den pleistozänen Lösssedimenten, welche in wechselnden Schichtdicken die Kiese und Sande bzw. Kalksteine und Kalkmergel des Tertiär überdecken.

Die anzutreffenden Bodentypen sind laut Bodenkarte 1:25000 im Westteil des Planungsgebietes ein erodierter, Braungrauer Tschernosem und im Ostteil ein Kolluvium aus Löß über Löß. Beide Bodentypen sind geprägt durch hohe Wasserdurchlässigkeit und Regenkapazität, ein geringes physikochemisches Filtervermögen sowie eine mittlere Erodierbarkeit.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist die sog. "Heutige, potentiell natürliche Vegetation" (HPNV) der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum).

2.2. Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Nordhang des Eckbachtalles im oberen Hangbereich und schließt südwestlich an die vorhandene Be-

bauung an. Die Höhe über NN beträgt ca. 150 m. Die Geländeneigung liegt zwischen ca. 10 und 15 Prozent.

2.3. Nutzungen

Der überwiegende Teil der Untersuchungsfläche ist landwirtschaftlich intensiv genutzt (vor allem Weinbau, vereinzelt Obst). Ausgenommen ist hiervon das Grundstück im NO mit dem Sängersheim, welches z.T. als Dorfgemeinschaftshaus dient.

Entlang dieses Grundstückes wird ein etwa 10 m breiter Streifen offenbar schon seit über 10 Jahren nicht mehr genutzt und ist verwildert.

Im derzeit noch gültigen, in Überarbeitung befindlichem Flächennutzungsplan sind ca. 25% des Planungsgebietes als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4. Vegetation

Zwischen den intensiv genutzten Rebstöcken kommt je nach Bewirtschaftung der einzelnen Parzellen entweder Gras, "Un"-Kräuter oder gar kein Untervuchs hoch.

Inmitten der Reihen befindet sich eine Parzelle mit intensiv genutzten Obstbäumen und -sträuchern. Neben Pflaumen, Kirschen und einer Birne stehen dort auch ein paar Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie ein junger Walnußbaum (*Juglans regia*).

Die Böschung im Norden des Planungsgebietes sowie ein ca. 10 m breiter Streifen westlich des Sängersheim-Grundstücks (Flurstück 797) sind mit wilden Sträuchern wie Holunder (*Sambucus nigra*), Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und mit z.T. verwilderten Obststräuchern wie Zwetschge (*Prunus domestica*) und Pfirsich (*Prunus persica*) bewachsen.

An Baumarten kommt noch die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) hinzu.

6. Landespflegerische Maßnahmen

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die vorhandenen naturnahen Gehölzstrukturen im Bereich des Sängersheimes und der anschließenden Nord-Böschung werden weitestgehend erhalten und größtenteils als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Bereich der geplanten Bebauung können zwei Obstbäume (Kirsche, Birne) sowie der Nußbaum erhalten werden. Sie sind während der Bauarbeiten besonders zu schützen.

Durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für alle zu befestigenden Flächen wird eine Verringerung der Grundwasserneubildung weitestmöglich vermieden. Im Zusammenhang mit Auflagen an die Versickerung der privaten Dachabwässer wird darüberhinaus die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und damit die zusätzliche mengenmäßige Belastung von Kläranlage und Vorfluter minimiert.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Um einen Funktionsausgleich, wie er im Landespflegegesetz gefordert wird, zu schaffen, muß u.a. das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden. Dies wird versucht, durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Laubbäumen zu erreichen. Die Gemeinde ist hierbei gefordert, ^{in der} die einzelnen Bauherren darauf zu drängen, daß sie diese Festsetzung auch umsetzen.

6.3. Ersatzmaßnahmen

Ein Ausgleich des landwirtschaftlichen Ertragspotentials ist nicht möglich. Ein Funktionsausgleich an anderer Stelle ist, da keine entsiegelbaren Flächen zur Verfügung stehen, allenfalls durch eine Extensivierung anderer landwirtschaftlicher Flächen möglich, da hierdurch die Nachhaltigkeit der Ertragsfunktion verbessert wird.

Die von der Ortsgemeinde vorgeschlagene Fläche ist insofern grundsätzlich geeignet.

Diese findet sich auch in ca. 30-40 -jährigen Exemplaren im gepflegten Vorgartenbereich des Sängerheimes. An der NO-Eckes des letzteren steht eine große, schöngewachsene Esche.

Besonders geschützte Pflanzen wurden nicht gefunden.

2.5. Tierwelt

Über die Tierwelt lagen keine Daten vor. Mit dem Vorkommen besonders seltener oder gefährdeter Tierarten ist jedoch aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen nicht zu rechnen.

2.6. Landschafts- und Ortsbild

Durch ihre Lage am Ortsrand beeinflußt die Untersuchungsfläche sowohl das Orts- wie auch das Landschaftsbild. Die vorhandenen Gehölzelemente (Bäume am Sängerheim, Sträucher an der Böschung) wirken als Ortsrandabschluß und schirmen den Ort von den intensiv genutzten Weinbauflächen ab. Sie binden gleichzeitig den Ort an dieser Stelle in die Landschaft ein.

Die Bedeutung der landschaftlichen Einbindung wird durch die reliefbedingte schlechte Einsehbarkeit des Ortes in diesem Bereich eingeschränkt.

2.7. Erholung

Die Brachfläche am Sängerheim wird vermutlich von spielenden Kindern genutzt. Die zum großen Teil gut befestigten landwirtschaftlichen Wege im Untersuchungsbereich bieten gute Voraussetzungen für die ortsgebundene Naherholung. Eine darüber hinausgehende Bedeutung für die Erholung kann nicht festgestellt werden.

2.8. Schutzstatus

Das Planungsgebiet unterliegt keinem Schutzstatus.

2.9. Vorbelastungen

Die wesentlichen Belastungen für den Naturhaushalt gehen im Planungsgebiet von der Landwirtschaft aus. Die gerade im Weinbau im allgemeinen hohen Einträge von Dünger und Pestiziden in den Boden stellen in Verbindung mit der hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden und ihrem geringen physikochemischen Filtervermögen eine mögliche bis wahrscheinliche Gefährdung des Grundwassers dar.

Demgegenüber steht die negative Wasserbilanz während der Vegetationsperiode, die eine Grundwasserneubildung in diesem Zeitraum nur ausnahmsweise zuläßt. Ein Nitrateintrag in das Grundwasser während der Herbst- und Wintermonate ist jedoch nicht auszuschließen.

Eine starke Belastung stellt die Landwirtschaft auch für Flora und Fauna dar. Die erkennbare Artenarmut und eine von Gehölzen weitgehend ausgeräumte Landschaft im Planungsgebiet sind deren Folgen.

3. Zustandsbewertung

Um den Zustand von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung zu bewerten, ist zunächst eine Analyse der vorhandenen Landschaftsfunktionen (in Bezug auf die Ziele nach Abschnitt 1.2.) erforderlich. Diese können von den vorhandenen Landschaftsfaktoren abgeleitet werden. Im Falle des Planungsgebietes sind folgende Faktoren bzw. Funktionen relevant:

Landschaftsfaktor	zugeordnete Landschaftsfunktion
Boden	Lebensraum (Biotoppotential) Wasserspeicher (Abflußverminderung) Wasserfilter (Grundwasserbildung) Landwirtschaftliche Produktionsfläche
Wasser	Trinkwasser (Grundwasserneubildung)
Geländeklima	Frischluftzufuhr Kaltluftentstehung Kaltluftabfluß Staubbindung (durch Feuchtigkeit)
Pflanzenbedeckung	Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren Windschutz Erosionsschutz Immissionsschutz Klimatische Ausgleichswirkung Landschaftsbild (Ästhetik)

Die einzelnen Landschaftsfunktionen stehen miteinander in komplexen Wechselbeziehungen und bilden entsprechend ihrer Intaktheit ein den Zielen unter 1.2. mehr oder weniger entsprechendes Ökosystem. Bei einer Bewertung müssen die planungsrelevanten Landschaftsfunktionen und ihre Wechselbeziehungen analysiert, prognostiziert und beurteilt werden.

3.1 Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß die hier getroffenen Aussagen über die Landschaftsfunktionen auf einer lückenhaften Datenbasis beruhen und insofern zum Teil nur Wahrscheinlichkeitscharakter besitzen. Eine detaillierte Untersuchung einzelner Aspekte kann daher u.U. auch zu abweichenden Beurteilungen führen.

Eine Bewertung ist aufgrund dieser Analyse dennoch zulässig und notwendig, da sie als Grundlage einer Beurteilung eines sehr schwerwiegenden Eingriffs dient (Bebauung der freien Landschaft), der mit gravierenden Veränderungen für die einzelnen Landschaftsfunktionen verbunden ist.

Boden als Lebensraum (Biotoppotential)

Die Untersuchungsfläche hat keine außergewöhnlichen Standorteigenschaften. Das Biotoppotential als Maß für die Bedeutung eines Standortes in Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz ist demzufolge gering.

Boden als Wasserspeicher und -filter

Der Boden im Untersuchungsgebiet ist in der Lage, große Niederschlagsmengen aufzunehmen. Der Oberflächenabfluß ist daher relativ klein, dementsprechend gering ist auch die bei Starkregen den Vorfluter (Eckbach) belastende Wassermenge.

Durch die während der Vegetationsperiode negative Wasserbilanz der Fläche ist ihr Beitrag zur Grundwasserneubildung relativ klein. In den Wintermonaten kann bei starken Niederschlägen dennoch ein Teil des Niederschlagswassers in den Untergrund versickern und führt dann wegen des relativ schlechten Filtervermögens des Bodens in Bezug auf gelöste Stoffe zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser (Nitrat, Pestizide).

Die starke Verzögerung zwischen dem Zeitpunkt des Eintrags dieser Stoffe in den Boden und dem ihres Erscheinens im Grundwasser führt

in der Regel dazu, daß selbst bei sofortiger Nutzungsaufgabe bzw. -extensivierung noch einige Jahre mit einem Anstieg des Schadstoffeintrages in das Grundwasser gerechnet werden muß.

Inwieweit eine Grundwassergefährdung des betreffenden Brunnes bereits vorliegt, konnte den vorhandenen Daten nicht entnommen werden. Da die Untersuchungsfläche jedoch nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt und außerdem relativ klein ist, dürfte ihr Einfluß auf die aktuelle Trinkwassersituation sehr gering sein.

Boden als landwirtschaftliche Produktionsfläche

Die im Planungsgebiet vorkommenden Böden sind sehr ertragreich. Die Bedeutung dieser Tatsache wird durch die gegenwärtige Überproduktion in der europäischen Landwirtschaft (auch im Bereich Weinbau) relativiert. Langfristig könnte das Ertragspotential jedoch wieder an Bedeutung gewinnen.

Wasser für die Grundwasserneubildung

siehe Boden als Wasserspeicher/-filter

Geländeklima

Die Untersuchungsfläche ist gleichzeitig Kaltluftentstehungs- und -abflußgebiet. Wegen ihrer geringen Größe ist sie jedoch für die ohnehin als problemlos einzustufende kleinklimatische Situation in Bissersheim von untergeordneter Bedeutung.

Erosionsschutz

Die in Gefällerrichtung angeordneten Reihen der Rebstöcke gewährleisten einen sehr geringen Schutz vor Wassererosion. Bei einer mittleren Erodierbarkeit der anstehenden Böden besteht Erosionsgefahr. Diese wird im Ostteil des Planungsgebietes durch die an die Böschung nach Süden anschließende Geländeabflachung wesentlich verringert sein.

Die Bodenerosion verschlechtert die Ertragsbedingungen. Außerdem werden nährstoffbeladene Bodenteilchen (Ton, Schluff, Humus) in die Kläranlage bzw. den Vorfluter geschwemmt.

Landschafts- und Ortsbild

Die im Ostteil des Planungsgebietes vorhandenen Gehölze wirken belebend auf das Landschafts- sowie das Ortsbild. Ihre Funktion als Ortsrandbegrünung übernehmen sie nur punktuell; die im Westen liegende, den Hang wesentlich weiter heraufgezogene und schlecht eingebundene Bebauung dominiert das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrandes.

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren

Obstbäume haben wegen ihrer Blüte eine gewisse Bedeutung für Fluginsekten. Durch den direkten Kontakt zu den intensiv genutzten Weinbauflächen und die damit verbundene Pestizidbelastung ist dieser Zusammenhang im Planungsgebiet derzeit vermutlich irrelevant.

Die Artenvielfalt der Flora ist gering bis mäßig.

3.2. Zusammenfassende Bewertung

Wesentliche Bedeutung hat im Planungsgebiet das landwirtschaftliche Ertragspotential. Gleichzeitig stellt die intensive Weinbaunutzung eine Belastung des Naturhaushaltes dar. Betroffen sind vor allem die Funktionen Grundwasserneubildung und Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, in gewissem Maße auch das Ertragspotential selbst (Erosion, Anreicherung von Schadstoffen im Boden).

Positiv ist die Wirkung der im östlichen Teil noch vorhandenen Gehölze als Restbiotop sowie für das Landschaftsbild zu verbuchen.

4. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundsätzlich ist jede Bebauung mit der Zerstörung des vorhandenen Lebensraumes und einer mehr oder weniger großflächigen Bodenversiegelung verbunden. Entsprechend schwierig ist es, bei einem solchen Eingriff adäquate Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (Funktionsausgleich).

Auch auf den Gartenflächen ist in der Regel zunächst mit einer Zerstörung der vorhandenen Biotope zu rechnen; hier wird an ihrer Stelle ein anderer Lebensraum geschaffen, der im vorliegenden Falle als etwas höherwertig einzustufen ist.

Der dieser Analyse zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf sieht eine Erhaltung des wilden Gehölzaufwuchses vor. Die geplante Bebauung beschränkt sich damit auf die intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bleiben daher auf diesen Bereich beschränkt:

- Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird durch die geplante Bebauung unumkehrbar zerstört.
- Bei Anschluß der Oberflächenentwässerung an die Kanalisation wird der Spitzenabfluß im Vorfluter erhöht. Gleichzeitig verringert sich damit die Grundwasserneubildung.

Im Bebauungsplanentwurf wird eine Ortsrandbegrünung durch Pflanzbindungen für Bäume im Bereich der privaten Grünflächen vorgeschlagen. Für das Landschaftsbild ergeben sich daher folgende Konsequenzen:

- Das vorhandene Ortsrandgrün bekommt z.T. die Funktion innerörtlichen Grüns
- Die Bebauung zieht sich weiter den Hang hinauf und ist damit aus wesentlich größerer Entfernung wahrnehmbar. Die geplante Ortsrandbegrünung gewährleistet nach einigen Jahren Aufwuchszeit wieder eine landschaftliche Einbindung des Ortes in diesen Bereich. Der ursprüngliche, dorftypische Ortsrandcharakter läßt sich allerdings nicht wiederherstellen.

5. Landespflegerische Zielvorstellungen

Der vorliegende FNP mit integriertem Landschaftsplan empfiehlt eine Verbesserung der Ortsrandbegrünung, vor allem im Bereich der Neubaugebiete. Diese Zielvorstellung wurde bereits in dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt.

Als weitere, vorhabenbezogene Zielvorstellungen sind zu nennen:

- Erhaltung der vorhandenen Kleinbiotope (Streifen am Sägerheim sowie Böschung), ggf. Ergänzung
- Bestandssicherung von Bäumen, die der geplanten Bebauung nicht entgegen stehen
- Möglichst weitgehende Erhaltung der Infiltrierbarkeit des Bodens (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für alle Verkehrsflächen)
- Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen im Bereich des Planungsgebietes (z.B. in privaten Sickergruben)
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Es handelt sich hierbei um eine intensiv genutzte Ackerfläche im Auenbereich des Eckbaches (siehe Anlage). Aus landespflegerischer Sicht wäre hier die optimale Nutzungsform extensives Grünland.

Diese Nutzung würde auch einer Renaturierung des Eckbaches in diesem Bereich nicht entgegenstehen. Im Gegenteil wäre z.B. eine periodische Überflutung der Fläche sowohl aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Retention als Ausgleich der Abflusserhöhung im Baugebiet) wie auch aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes (Feuchtwiesen sind bestandsgefährdete Biotoptypen) zu begrüßen.

Bei den zur Umwandlung erforderlichen Maßnahmen wird auf eine Wiesenansaat bewußt verzichtet. Damit wird die Gefahr des Einbringens von standortuntypischen Pflanzenarten vermieden. Wesentlich bessere Ergebnisse im Hinblick auf die optimale Artenzusammensetzung bietet das Mulchen mit im Sommer gewonnenem Mähgut von einer anderen Wiese auf vergleichbarem Standort.

Eine solche ist in diesem Falle direkt im Bachoberlauf noch zu finden und sollte dementsprechend genutzt werden.

6.4. Flächenbilanzierung zur Bewertung des Verhältnisses Eingriff - Ausgleich

Grundlage dieser Flächenwertbilanzierung ist der vorläufige Bewertungsrahmen für Biotoptypen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz. Zweck der Bilanzierung ist, bei der Ermittlung der erforderlichen Flächengrößen für Ersatzmaßnahmen einen allgemeingültigen Maßstab zu verwenden, sofern hierfür keine anderen Anhaltspunkte zur Verfügung stehen.

Der Bewertungsrahmen enthebt den Eingriffverursacher jedoch nicht, auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der beeinträchtigten Landschaftsfunktionen nach Möglichkeit genau diese auch auszugleichen.

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes ist von folgenden Flächen- und Wertkategorien auszugehen:

Flächentyp	Größe	Wert- index	Biotoptypen- potential
Vorhandene Bebauung (Sängerheim)	1000 m ²	Bestandserhaltung	
Weinbaufläche	10850 m ²	0,3	3255
Parzelle mit Obstbäumen und Sträuchern	460 m ²	0,5	230
Böschung im Norden	160 m ²	0,6	96
Gehölzfläche am Sängerheim	530 m ²	0,7	371
<hr/>			
Summe	13000 m ²		3952

Die Planung beinhaltet folgende Flächen und Wertkategorien:

Vorhandene Bebauung (Sängerheim)	1000 m ²	Bestandserhaltung	
Verkehrsfläche (wasserdurchlässiges Pflaster)	1000 m ²	0,1	100
Wohnbauflächen (9970 m ²)			
davon 45% überbaubare Fläche	4486 m ²	0,0	0
55% Hausgärten	5484 m ²	0,4	2193
Grünbestand	530 m ²	0,7	371
zusätzl. öffentl. Grün (südl. Sängerheim)	500 m ²	0,6	300
Einzelbäume per Pflanzbindung auf Verkehrsfl.	3 Stück à 20 Einh.		60
Einzelbäume per Pflanzbindung auf privatfl.	27 Stück à 10 Einh.		270
<hr/>			
Summe	13000 m ²		3294

Biotoptypenpotential-Defizit: 658 Einheiten

Erforderliche Flächen für Ersatzmaßnahmen:

z.B. Aufwertung von 2200 m² Ackerland (Wertindex 0,3) um 0,3 durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland (Wertindex 0,6):

2200 m² x 0,3 = 660 Einheiten.

VEGETATIONSBESTAND



Weinbaufläche



Wildwachsende Gehölze



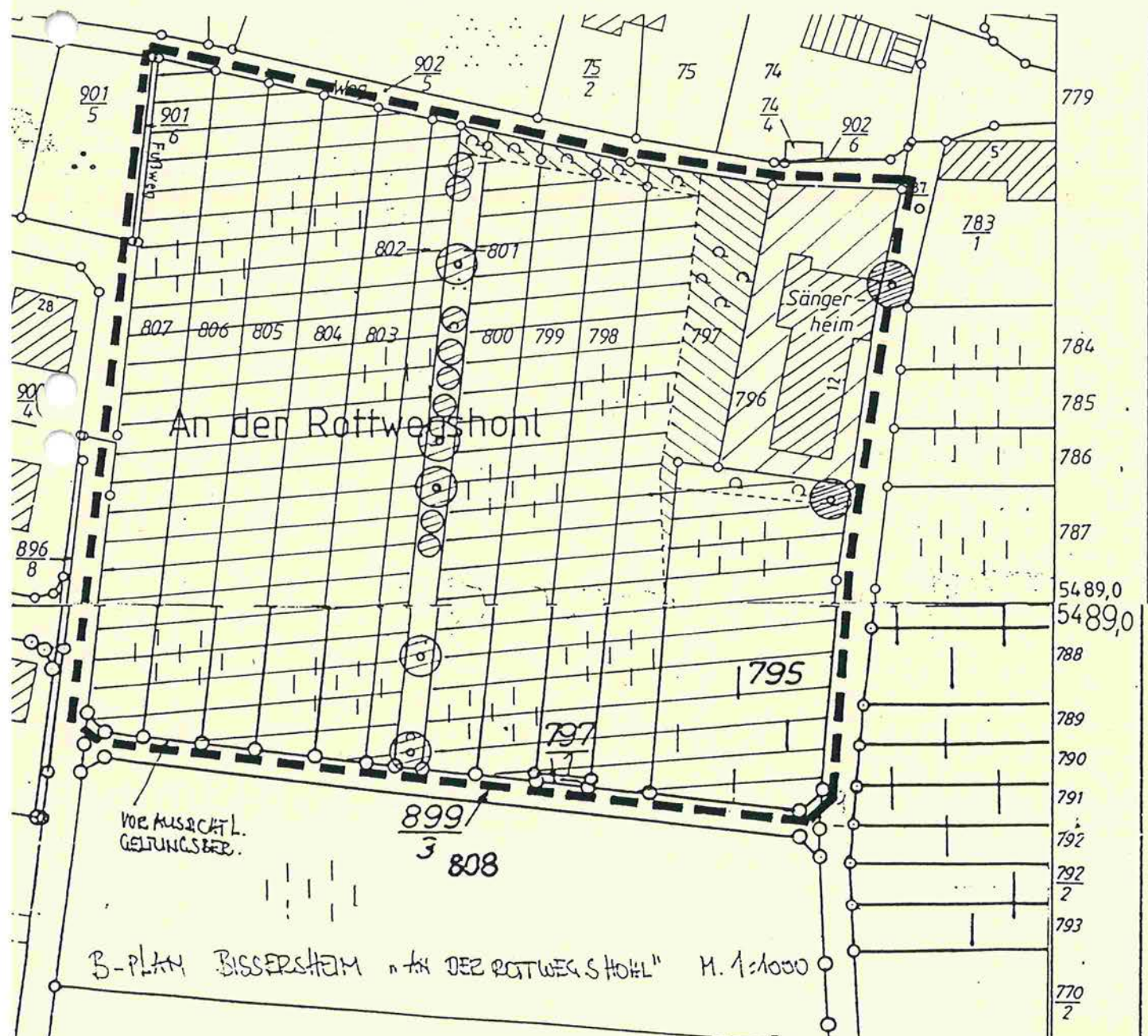
Garten mit Bäumen 1. Ordnung



Obstbäume und -sträucher



Freistehende Einzelbäume



GEMEINDE BISSERSHEIM



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

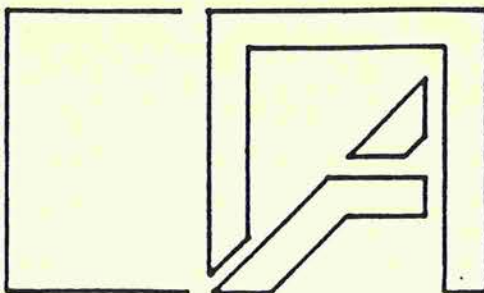
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"AN DER ROTTWEGSHOHL"

ENTWURF OFFENLEGUNG 30.5.91, ERGÄNZT 25.7.91



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

2. Ausfertigung

Amtsplan

1. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Bissersheim beschlossen, den Bebauungsplan "An der Rottwegshohl" aufzustellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Die Gemeinde Bissersheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "An der Rottwegshohl" die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich, dem Bedarf entsprechend, zu ordnen. Zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes der Gemeinde Bissersheim wurden auf der Grundlage des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes auch Grundstücksflächen in den Geltungsbereich einbezogen, die noch nicht im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehen sind.

Die zusätzlichen Flächen in östlicher Richtung werden gemäß § 1 Abs. 1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz in die "Änderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt Land" aufgenommen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan "An der Rottwegshohl" erstreckt sich im südöstlichen Bereich der Ortslage von Bissersheim. Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Weg "Hinter der Kirche". Im Westen grenzt der Geltungsbereich des B-Planes "Freinsheimer Weg, Erweiterung III" und die Straße "Südring" an. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereiches

des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Rottwegshohl" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben. Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie ein bebautes Grundstück (Sängerheim) betroffen. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südwest nach Nordost um rund 15 m.

Der Westen des Geltungsbereiches wird durch den "Südring" und einem Fußweg der Norden durch einen Anliegerweg und der Süden und Osten des Gebietes durch landwirtschaftliche Wirtschaftswege begrenzt.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigegeführten landespflegerischem Planungsbeitrag entnommen werden.

Nach mündlicher Überlieferung existiert auf dem Grundstück Plan Nr. 795 südlich des Sängersheimes ein unterirdischer Schutzraum, der während des 2. Weltkrieges von der Bevölkerung genutzt wurde. Der Schutzraum ist mit Holzverstrebungen zusätzlich gesichert.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes -WA- (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan, der "Wohnen" vorsieht, entwickelt. Die Wohnbauflächen sind zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Es sind Sattel- oder Walmdächer mit 25 bis 45 Grad Dachneigung zulässig. (alte Teilung)

Die Bauweise im gesamten Geltungsbereich ist als "Offene Bauweise" festgelegt. Hierbei sind Gebäudelängen bis 30 m zulässig. Die Garagen sind entweder innerhalb der bebaubaren Flächen oder auf den für Garagen vorgesehenen Flächen im seitlichen Bauwuch auf der Grenze mit Sattel- oder Walmdach zu errichten. Für die Dachneigung und Dacheindeckung der Garagen gelten die Vorschriften wie für das dazugehörige Wohnhaus.

Ausnahmsweise sind für Garagen auf Grundstücksgrenzen auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück je Gebäude begrenzt.

Wegen der Lage der Bauflächen am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft ist besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen - parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen - und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen gemäß Planeintrag die Firstrichtungen für die Gebäude im Wendepplatzbereich zwingend vorzuschreiben. (Hofbildung, sonstige Eckgrundstücke Firstrichtung wahlweise gemäß Planeintrag)

Weiterhin sind im Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufe aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis dunkelbraunen Tonziegeleindeckungen sollen diese Farben für die Dacheindeckung des Baugebietes auch verwendet werden.

Wegen der vorhandenen Topographie des Geländes ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß begrenzt. Je nach Geländeverlauf ist ein weiteres Vollgeschoß im Kellergeschoß gemäß Planeintrag zulässig.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Südring und die neue Planstraße. Aus dem Baugebiet führt in nördlicher Richtung ein öffentlicher Weg, in dem auch der notwendige Abwasserkanal sowie Versorgungsleitungen verlegt werden sollen. Ein weiterer Weg für Fußgänger ist in südöstliche Richtung vorgesehen.

Als verkehrsberuhigende Maßnahme ist beim Anschluß der Planstraße an den Südring ein Fahrbahnversatz um eine Straßenbreite vorgesehen.

Die Planstraße ist als "Sackstraße mit Wendebereich" vorgesehen. In geringfügigem Umfang werden Baugrundstücke über "Wohnwege" mit Anschluß an den Wendepplatzbereich erschlossen. Alle öffentlichen Straßen und Wege sollen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgebildet werden. Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Naturpflastersteinen ohne Trennung vor Fahrbahn und Gehwegflächen mit einer Mittelrinne.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen. Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigelegten Unterlagen des Büros für Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Andreas Valentin, Ebertsheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Hierbei wird zunächst geprüft, ob eine freiwillige Baulandumlegung möglich ist. Andernfalls wird das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nummer 1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluß an den Südring.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes angeschlossen. Hierbei ist vorgesehen, die Abwasserleitungen über den Fußweg Richtung Norden zur Luipoldstraße zu führen. Die Wasserleitung wird im Bereich des Südringes angeschlossen. Hierbei ist noch zu prüfen ob die vorhandene Leitung bereits zu einem Ring geschlossen ist oder ob dies im Rahmen der Neuanschließung erfolgen kann.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von günstigen Voraussetzungen auszugehen. Die Kosten werden überschläglich wie folgt ermittelt:

Kanal ca.	300 m x 450,- DM/m	=	135.000,- DM
Wasserleitung ca.	220 m x 400,- DM/m	=	88.000,- DM
Straßenbeleuchtung	10 L x 4.000,- DM/Stck.	=	40.000,- DM
Straßen- u. Gehwege	1.000 m ² x 200,- DM/m ²	=	220.000,- DM

			483.000,- DM
Baunebenkosten rd. 15 %			72.000,- DM

			555.000,- DM

555.000,- DM : rd. 12.000 m² = rd. 46,- DM/m² Grundstücksfläche

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bissersheim, im Juni 1991

Ortsbürgermeister

Hinweis:

Die beigelegten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 26.10.1991 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 16.01.1992

Im Auftrag

(Eichner)