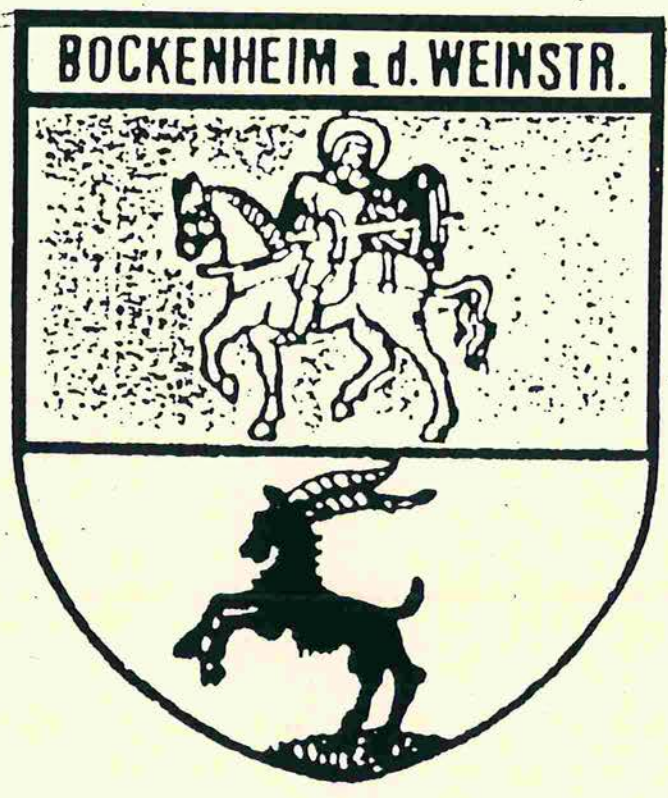


# 2. Ausfertigung

# Amtsplan

Gemeinde Bockenheim

Begründung



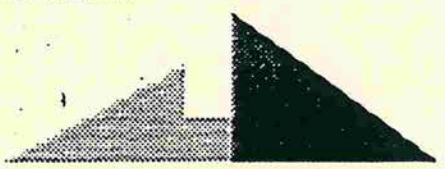
Bebauungsplan:

=====

Erweiterungsplan Ballheimer Weg II

=====

PLANFERTIGER



## HD-Planung

### Hubert Deubert

Friedhofweg 10  
6719 Quinheim

Telefon 06359 / 1638  
Telefon-Büro 06321 / 99 2219

## Begründung

### 1. Erfordernis der Planänderung

---

Der Bebauungsplan "Erweiterung Ballheimer Weg II" der Ortsgemeinde Bockenheim wurde am                    genehmigt. Der Bebauungsplan wurde durch eine rege Bautätigkeit realisiert. Die Gemeinde Bockenheim möchte der Erweiterung eine vorausschauende Planung betreiben. Mit der geplanten Erweiterung des B- Planes "Ballheimer Weg II" sichert die Gemeinde sich vorbeugend die geordnete städtebauliche Abrundung des südwestlichen Ortsrandes. Darüber hinaus wird dem Anwesen, Ballheimer Weg 7, die Möglichkeit gegeben, die westliche Fassade zu öffnen. Die Wohn- wie auch die städtebauliche Situation kann erheblich verbessert werden.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung und die überörtliche Planung

---

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Ballheimer Weg II" als Wohnbaufläche vorgesehen. Auch in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist diese Nutzung vorgesehen. Die Einfügung in den bestehenden Ortsrand ist durch die vorhandene Bebauung südlich des Ballheimer Weges gegeben.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

---

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich im Anschluß an den südwestlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird im Norden vom Ballheimer Weg und im Süden wie im Westen von landwirtschaftlichen Gelände begrenzt. Im Osten schließt die bebaute Ortslage an.

B-Plan " Erweiterung Ballheimer Weg II" Gemeinde Bockenheim

---

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

---

Der Geltungsbereich des B-Planes ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstückenummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben. Im Geltungsbereich befindet sich keine Bausubstanz. Im Osten grenzt ein Wohngebäude an.

5. Erläuterung der Planung

---

5.1 Bebaubare Flächen

---

Der Geltungsbereich des B-Planes wird als -WA- (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen.

Es soll ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig sein. Satteldächer oder Walmdächer mit 40 - 50 Grad Dachneigung sind zulässig.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück, je Gebäude, begrenzt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf ein Vollgeschöß und ein ausgebautes Dachgeschöß, mit Kniestock bis zu 1,00 m -von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Ringanker gemessen- begrenzt werden.

5.2 Verkehrsanlagen

---

Die Erschließung des Baugbietes erfolgt über den Ballheimer Weg. Vorgesehen ist eine Planstraße nach Süden hin, in verkehrsberuhigtem Ausbau, ohne Gehwege.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgewiesen.

6. Erschließung und Versorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Ballheimer Weg vorhanden. Notwendige Ausbesserungsarbeiten (Angleichung etc.) übernimmt der Bauherr Pl.-Nr.: 272.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Das im Geltungsbereich des B-Planes vorgesehene Gebäude kann ohne große Aufwendungen erschlossen werden. Beabsichtigt die Gemeinde die Planstraße im Geltungsbereich des B-Planes gleich auszubauen, so ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Kanal ca	20 m x	570,-- DM	=	11.400,-- DM
Wasserleitung	40 m x	450,-- DM	=	18.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	2 L x	4.000,-- DM/Stück	=	8.000,-- DM
Straße	ca 240 m <sup>2</sup> x	240,-- DM/m <sup>2</sup>	=	57.600,-- DM
				-----
				95.000,-- DM
Baunebenkosten rd. 15 %				14.250,-- DM
				-----
				109.250,-- DM

Ohne die Herstellung der Planstraße fallen folgende Kosten an:

Anpassung des Ballheimer Weges

ca 40 m<sup>2</sup> x 50,-- DM/m<sup>2</sup> 2.000,-- DM

Die anfallenden Kosten werden nach der vorhandenen Satzung und Regelung der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bockenheim im April 1992

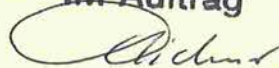
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil des am 12.04.1993 angezeigten Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 07.04.1993

Im Auftrag

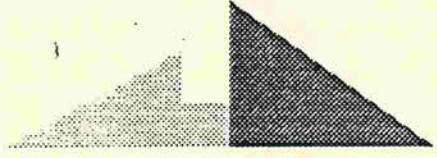
  
(Eichner)

Gemeinde Bockenheim



Bebauungsplan:

=====  
Erweiterungsplan Salheimer Weg II  
=====

PLANFERTIGER	<b>Hubert Deubert</b> Friedhofweg 10 6719 Quirnheim
	Telefon 06359 / 1638 Telefon-Büro 06321 / 99 2219
<b>HD-Planung</b>	

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 BAUNUTZUNGSVEROPRDNUNG (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
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 ABS. 1-3 BAUGB )

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB und

§§ 1 - 15 BauNVO )

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 HANDWERKSBEREIBE,
  3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE 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) MASZ DER BAULICHEN NUTZNG ( § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO )

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

C) BAUWEISE ( § 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB )

-----  
DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN  
WIE FOLGT FESTGELEGT:

GEBIET A:       OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

-----  
DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAU-  
GRENZEN ( § 23 ABS. 3 BAUNVO ) ZU ERRICHTEN. DIE FIRST-  
RICHTUNGEN SIND IM PLAN DARGESTELLT UND ALS ZWINGENDE FEST-  
SETZUNG VERBINDLICH.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

-----  
( § 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB )  
-----

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

VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAURAUUM ZUR ÖFFENTLICHEN  
VERKEHRFLÄCHE (STASSENBEGRENZUNGSLINIE) 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 M<sup>2</sup> FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 M<sup>2</sup> FÜR LETZTERE ZUGE-  
LASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN  
DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VOR-  
SCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

F) ÖFFENTLICHE VERKEHRFLÄCHEN

-----  
( § 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB )  
-----

VERKEHRFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,  
SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FEST-  
GESETZT.

## 2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

-----  
- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28. NOVEMBER 1986  
(GVBL. 1987 S.48) IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1991

### A. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

-----

#### DACHFORM:

-----

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLAN-  
EINTRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte  
DÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER PLAN-  
EINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIEBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS  
30 CM NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST  
SOLL VON EINEM GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN.  
AUSNAHMSWEISE SIND TEILABWALMUNGEN UND KRÜPPELWALME 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 BRAUNE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS  
DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, BRAUNE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN  
SIND NICHT ZULÄSSIG.

#### DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

-----

DER DACHÜBERSTAND SOLL AN DER TRAUFSSEITE MEHR ALS 50 CM  
UND AM ORTGANG MEHR ALS 20 CM BETRAGEN. ENTGEGEN DEN FEST-  
SETZUNGEN ÜBER DACHÜBERSTÄNDE KÖNNEN IN AUSNAHMEFÄLLEN BE-  
FREIUNGEN AUSGESPROCHEN WERDEN, WENN EINE BESONDERE ARCHITEK-  
TONISCHE UND FUNKTIONELLE ABSICHT ERKENNBAR IST, ÜBERDACHUNGEN  
VON EINGÄNGEN, LOGGIEN UND TERRASSEN IN DIE GESAMTGESTALTUNG  
DES DACHES ZU INTEGRIEREN.

#### 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. STRÄßENSEITIG 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 ABGEWANDTEN 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 OBERFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ELOXIERTES ODER FARBBESCHICHTETES LEICHMETALL.

### AUSSENWÄNDE:

-----

#### FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:

-----

PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

#### FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:

-----

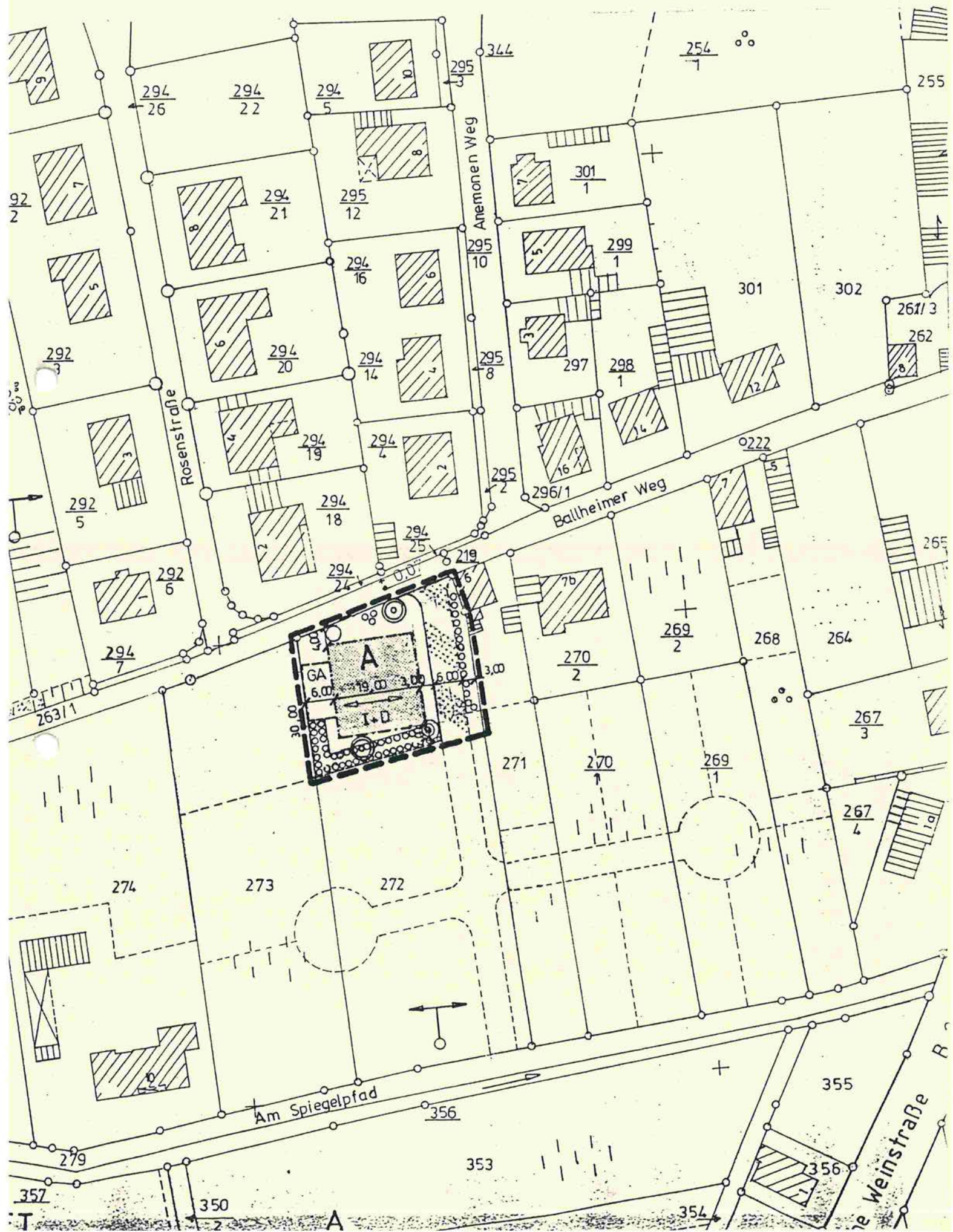
DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG. VORGESCHLAGEN WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

#### FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUßENWÄNDE UNZULÄSSIG:

-----

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

B-Plan "Erweiterung Ballheimer Weg II" Gemeinde Bockenheim



C. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

( § 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO )

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

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGÄRTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMDELLIERUNG.

AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG. AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 0,70 M ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN. 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 AUS HOLZ 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 GESAMTLÄNGE VON 6,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

B-Plan " Erweiterung Ballheimer Weg II" Gemeinde Bockenheim

---

2.2.2 ANPFLANZEN VON BAUMEN

-----  
( 9 Abs. 1 NR. 25A )  
-----

AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN STELLEN SIND AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN HOCHSTÄMME DER LISTE A IN DER QUALITÄTSSTUFE MAL VERPFLANZT MIT BÄLLEN, 16 - 18 CM STAMMUMFANG ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. PRO ANGEFANGENE 300 M2 GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MINDESTENS EIN BAUM DER LISTE A ZU PFLANZEN. SOWEIT DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN KEINE EXAKTEN STANDORTE ANGEZEIGT SIND, KANN DER BAUM NACH FREIER WAHL DES EIGENTÜMERS GEPFLANZT WERDEN. DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST RECHNUNG ZU TRAGEN.

AUSWAHLLISTE A: LAUBHOCHSTÄMME

BÄUME 1. ORDNUNG: QUERCUS PETRAEA, TRAUBENEICHE  
 TILIA CORDATA, WINTERLINDE  
 FAGUS SYLVATICA, ROTBUCH  
 FRAXINUS EXCELSIOR, ESCH

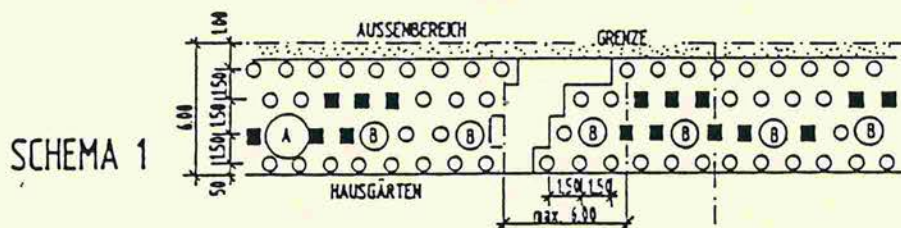
BÄUME 2. ORDNUNG: CARPINUS BETULUS, HAINBUCH  
 ACER CAMPESTRE, FELDAHORN  
 SORBUS DOMESTICA, SPEIERLING  
 SORBUS TORMINALIS, ELSBEERE  
 SALIX CAPREA, SALWEIDE  
 MALUS SYLVESTRIS, HOLZAPFEL  
 PIRUS COMMUNIS, WILDBIRNE

OBSTHOCHSTÄMME: APFELHOCHSTÄMME IN SORTEN  
 BIRNENHOCHSTÄMME IN SORTEN  
 SÜßKIRSCH  
 WALNUß  
 ZWETSCHEN IN SORTEN

2.2.3 FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

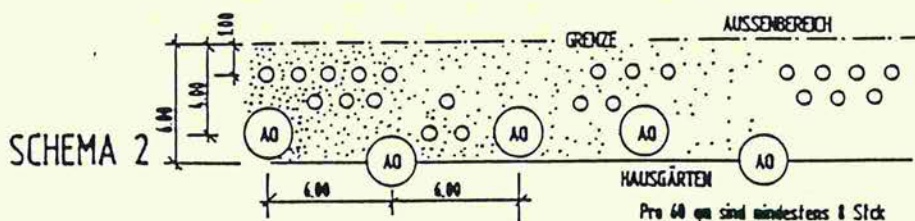
(§ 9 (1) NR. 25A)

IN DEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SIND GEHÖLZE DER LISTE A, B, UND C ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. ALS MINDESTGRÖßEN GELTEN FÜR HEISTER: 2 MAL VERPFLANZT, 150 - 175 CM HÖHE UND FÜR STRÄUCHER: 2 MAL VERPFLANZT, 100 - 150 CM HÖHE.  
 ES STEHEN ZWEI PFLANZSCHEMATA ZU AUSWAHL.  
 DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST RECHNUNG ZU TRAGEN.



Pro Grundstück ist ein Durchlass zulässig, der an seiner breitesten Stelle max. 6,00 m betragen kann.

- Sträucher der Liste C
- Großsträucher der Liste C
- ⊙ Heister der Liste C
- ⊙ Hochstämme der Liste C



Pro 60 qm sind mindestens 8 Stck Sträucher der Liste C als Gruppe zu pflanzen.

- Sträucher der Liste C
- ⊙ Obsthochstamm der Liste A

AUSWAHLLISTE B: HEISTER  
-----

CARPINUS BETULUS, HAINBUCHE  
ACER CAMPESTRE, FELDAHORN  
SORBUS TORMINALIS, ELSBEERE  
SALIX CAPREA, SALWEIDE  
POPULUS TREMULA, ZITTERPAPPEL  
PRUNUS MAHALEB, STEINWEICHSEL

AUSWAHLLISTE C: STRÄUCHER  
-----

KLEIN- UND MITTELSTRÄUCHER: CORNUS SANGUINEA, BLUTROTER HARTRIEGEL  
EUONYMUS EUROPAEA, PFAFFENHÜTCHEN  
LIGUSTRUM VULGARE, RAINWEIDE  
LONICERA XYLOSTEUM, HECKENKIRSCHEN  
PRUNUS SPINOSA, SCHLEHE  
RIBES ALPINUM, ALPENJOHANNISBEERE  
ROSA CANINA, HUNDSROSE  
GROßSTRÄUCHER: CORNUS MAS, KORNELKIRSCHEN  
CORYLUS AVELLANA, HASELNUß  
CRATAEGUS MONOGYNA, WEIßDORN  
SAMBUCUS NIGRA, SCHWARZER HOLUNDER  
VIBURNUM LANTANA, WOLLIGER SCHNEEBALL

2.2.4 SONSTIGE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN UND NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
-----

(§ 9 (1) NR. 10 + 15)  
-----

PRIVAT FREIFLÄCHEN SIND, SOWEIT SIE NICHT FÜR WEGE UND STELL-  
FLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN, DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN.  
DIE GEBOTE NACH DEN PUNKTEN 2.1 UND 2.3 SOLLEN SINNGEMÄß ANGEWENDET  
WERDEN.

BELÄGE VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN SOLLEN AUS OFFENPORIGEN MATERIALIEN  
(WASSERGEB. DECKEN) ODER AUS PFLASTER MIT BREITER FUGE HERGESTELLT  
WERDEN UM EIN VERSICKERN DES NIEDERSCHLAGES ZU FÖRDERN.

FICHTEN- UND TANNENANPFLANZUNGEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

2.2.5 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.

Landespflegerischer Planungs-  
beitrag

Gemeinde Bockenheim



=====

Grundlage, 17 LPFLG, Rheinland-Pfalz

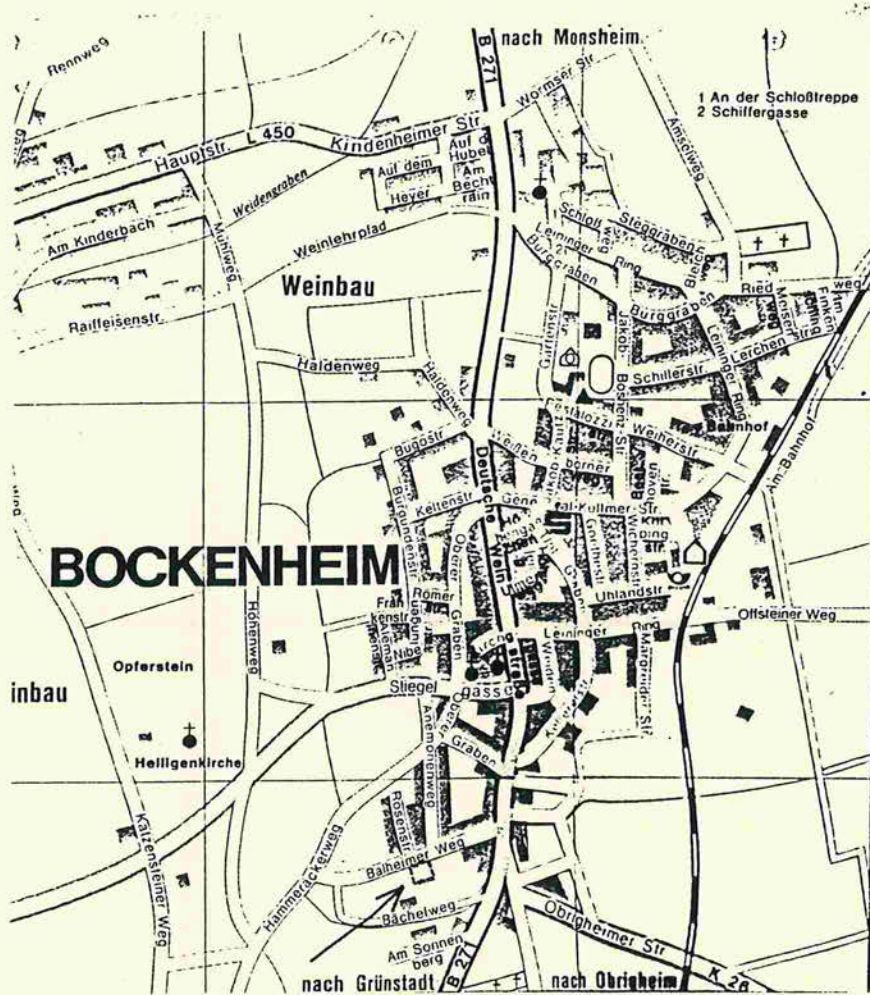
Quirnheim im April 1992

## **1. Gliederung**

---

1. Lageplan
2. Planungszweck
3. Rechtliche Grundlage
4. Bestandsaufnahme
5. Charakterisierung des Eingriffs
6. Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

2. Lageplan



## 2. Planungszweck

Die Gemeinde Bockenheim beabsichtigt den umrandeten Bereich als Baugebiet auszuweisen. Mit der Ausweisung des gekennzeichneten Bereiches soll zum einen eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden. Zum anderen soll die langfristige, bauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Sicherung von öffentlichem Straßenraum mit der Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes angestrebt werden.

Die betroffene Fläche werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 3. Rechtliche Grundlage

Rechtliche Grundlage ist das Landespflegegesetz in der neuseten Fassung. Hiernach sind unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Form zu beseitigen oder auszugleichen.

## 4. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am Fuße des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellandes.

Es handelt sich um eine abfallende Plateaulandschaft, deren oberste Lage sich aus tertiären Kalkschichten aufbaut. Darunter stehen Sand-, Ton-, und Merkelschichten an. Der Quellhorizont tritt im Liegenden der Kalkplatte zu Tage. Bei Einstellung der Bewirtschaftung durch den Menschen würde sich ein Seggen-Buchwald entwickeln. Natürliche Ersatzgesellschaften sind der Kontinentale Kalk-Magerrasen und das wärmeliebende Schlehen-Liguster-Gebüsch. Das physikalische Filtervermögen dieses Bodentypes ist gering. Der Standort weist eine mittlere bis geringe Fruchtbarkeit auf.

Das Erscheinungsbild des Untersuchungsraumes in der Hauptsache durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nach Süden und Westen schließen sich großflächige Weinberge an. Im Norden und Osten ist das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt.

Im Plangebiet selbst finden sich keine Grünelemente. Schutzwürdige bzw. schonungswürdige Flächen der Landesbiotopkartierung befinden sich nicht im Gebiet. Es kommen auch keine geschützten Flächen nach 24 LPFLG vor.

## 5. Charakterisierung des Eingriffs

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Veränderungen:

- Verlust von landwirtschaftlichem Gelände
- Abschiebung von Oberboden
- Aushub von Gesteins- und Bodenmassen und Abtransport auf Deponie
- Zerstörung der natürlichen Bodenlagerung
- Bodenverdichtung durch Druckeinwirkung
- Stoffliche Einträge während der Bauphase
- Versiegelung von Freiflächen von ca. 120 m<sup>2</sup>
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Veränderung des Ortsbildes

Das städtebauliche Konzept sieht eine durchgrünte Verdichtung vor. Es ist eine ortstypische Einzelbebauung vorgesehen. Durch die Stellung der Gebäude (vorgesehene Firstrichtung) ist die Einbindung der Gebäude in die Landschaft erleichtert. Eine sorgfältige Eingrünung ist sowohl aus ökologischer wie auch aus städtebaulicher Sicht von großer Bedeutung.

## 6. Maßnahmen- und Ausgleichskonzept

Die Eingriffssituation besteht im wesentlichen in der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Daher müssen Maßnahmen zur Eingriffsminderung bzw. zum Ausgleich, vor allem die Einbindung des Bauwerkes bzw. die Neugestaltung der Landschaft, erreicht werden.

Dies erfolgt durch:

- Eine intensive Umpflanzung der Gebäude
- Neuschaffung von ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen
- Landschaftlich angepasste Gebäudegestaltung.

B-Plan " Erweiterung Ballheimer Weg II" Gemeinde Bockenheim

---

Da ausschließlich naturraumtypische Laubgehölze zur Anpflanzung kommen, wird vermieden, daß die Anpflanzung als Fremdkörper in der Landschaft erscheint.

Auf dem privaten Grundstück sind an den im Plan bezeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baum- und Sträucherstandorte können frei gewählt werden. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechts ist zu achten.

Folgende Bäume und Sträucher werden vorgeschlagen:

Bäume:

- *Quercus petraea*, Traubeneiche
- *Tilia cordata*, Winterlinde
- *Fagus sylvatica*, Rotbuche
- *Fraxinus excelsior*, Esche
- *Acer campestre*, Feldahorn

Sträucher:

- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Sorbus torminalis*, Elsbeere
- *Prunus mahaleb*, Steinweichsel
- *cornus sanguinea*, Blutroter Hartriegel
- *Euonymus europaea*, Pfaffenhütchen
- *corylus avellana*, Haselnuß
- *Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball
- *Rosa canina*, Hundrose
- *Frunus spinosa*, Schlehe

Ein weitgehender ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich, da keine schonenswerte Gehölz- oder Vegetationsbestände beeinträchtigt werden.

## B-Plan " Erweiterung Ballheimer Weg II" Gemeinde Bockenheim

## Ökologische Bilanzierung

=====

Biotoptyp	Faktor	Bestand Fläche	Wertzahl	Planung Fläche	Wertzahl
Intensiv- landwirt- schaft	0,30	1250 m <sup>2</sup>	375	/	/
Bebauung	0,00	/	/	180 m <sup>2</sup>	0,00
Pflaster- flächen	0,10	/	/	430 m <sup>2</sup>	43,00
Fläche mit Pflanzge- bot	0,60	/	/	350 m <sup>2</sup>	210,00
Hausgarten	0,38	/	/	100 m <sup>2</sup>	38,00
Trittrassen	0,35	/	/	190 m <sup>2</sup>	66,50
Einzelbäume	10	/	/	3 Stck	30,00
Summe:		1250 m <sup>2</sup>	375	1250 m <sup>2</sup>	387,50

Mit dem o.a. Wertepunkteüberschuß von 12,5 Punkten konnte nachgewiesen werden, daß die geplante Maßnahme als umweltverträglich zu bezeichnen ist.

Quirnheim im April 1992