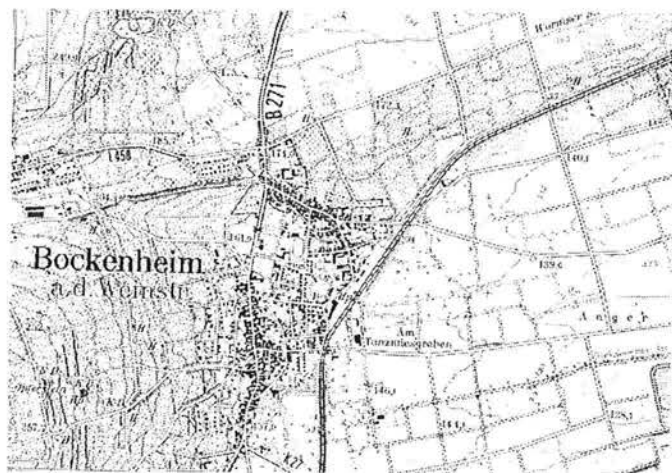


Gemeinde Bockenheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„An den Tanzwiesen“  
Erweiterung und 1. Änderung**

**Textliche Festsetzungen**

Stand: 27.09.2004



**WERK · PLAN** >>>

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68  
TEL.: (0631) 362040  
FAX : (0631) 3620444

04109 LEIPZIG  
LESSINGSTRASSE 16  
TEL.: (0341) 309330  
FAX : (0341) 3093333

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung vom 05. April 2002 (BGBl. I S. 1250) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BAuNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BAuNVO)

sind unzulässig.

##### **MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

sind unzulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

sind unzulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- die Höhe baulicher Anlagen

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal II festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittlinie Außenwand und Dachhaut) und die Firsthöhe. Sie wird wie folgt festgesetzt:

Bei II (max. 2 Vollgeschosse):

- Wandhöhe max. = 7,50 m
- Firsthöhe max. = 12,50 m

Unterer Bezugspunkt dieser Festsetzungen ist die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

Für die Bebauung, die südlich an die Straße „Im Finkenschlag“ angrenzt, wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

Bei II (max. 2 Vollgeschosse):

- Wandhöhe max. = 6,50 m
- Firsthöhe max. = 11,50 m

Unterer Bezugspunkt dieser Festsetzungen ist die Oberkante des Gehweg- bzw. Mischflächenbelages der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche der vorhandenen Straße „Im Finkenschlag“ (Mittelwert entlang der Grundstücksfläche).

### **GRUNDFLÄCHENZAHL**

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

### **3. BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten (siehe Planeinschrieb).

### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt.

### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.

### **6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (bis in Höhe der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) zulässig.

Aus- und Einfahrten der oberirdischen Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **7.1 Begrünung des öffentlichen Straßenraumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

~~Im Straßenraum sind in Anlehnung an die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume mittelkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind nicht verbindlich, maßgeblich ist die Anzahl der dargestellten Bäume. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.~~

### **7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume darf aufgrund der Lage von Einfahrten und Eingängen um bis zu 3 Meter vom dargestellten Standort abweichen.

### **7.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote werden angerechnet. Bei allen Anpflanzungen im Geltungsbereich sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### **7.3 Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als dichte Gehölzhecke mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten oder sollen wild belassen und der natürlichen Sukzession überlassen bleiben um somit die ökologische Qualität des Gebietes zu erhalten bzw. zu steigern.

Die mit „1“ gekennzeichnete Privatgrünfläche soll zur Bahn hin mit einer mindestens 3 Meter breiten, dichten Gehölzhecke mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden, weiterhin ist auf der Fläche ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **7.4 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Fensterlose Wände sind standortgerecht mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **7.5 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten mit maximal 2 m Höhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Nässe zu schützen.

## 7.6 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind öffentliche Grünflächen anzulegen. Mindestens 50 % der Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenlisten „Öffentliche Grünflächen/ Obstgehölze“ zu entnehmen.

## 7.7 Pflanzenlisten

### 1. Baumarten für den Straßenraum

Acer negundo (Eschen-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie)  
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)  
Betula pendula (Birke)  
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)  
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ (Echter Rotdorn)  
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sobus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### 2. Gehölze für die öffentlichen und privaten Grünbereiche

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme)  
Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)  
Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguineum (Hartriegel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Hasel)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Philadelphus coronarius (Bauernjasmin)  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Sorbus aucuparia var. edulis (Eßbare Eberesche)  
Syringa vulgaris (Flieder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

### 3. Gehölzarten für die Heckenbepflanzung

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Hinzu kommen noch die Sträucher der Artenliste 2 „Gehölze für die öffentlichen und privaten Grünbereiche“.

#### 4. Gehölze für die Begrünung der Lärmschutzmaßnahme

Aristolochia durior (Pfeifenwinde)  
 Clematis montana „Rubens“ (Anemonen-Bergrebe)  
 Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
 Lonicera heckrottii (Feuer-Geißschlinge)  
 Lonicera henryi (Immergrüne Geißschlinge)  
 Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein)  
 Parthenocissus quin. „Engelmannii“ (Mauerwein)

#### 5. Obstgehölze

Apfelsorten: Champagner Renette  
 Cox Orange  
 Danziger Kantapfel  
 Goldparmäne  
 Lederapfel  
 Rheinischer Bohnapfel  
 Roter Boskoop  
 Schöner aus Boskoop  
 Schöner aus Nordhausen

Birnensorten: Alexander Lukas  
 Gellerts Butterbirne  
 Gute Luise

Kirschsorten: Große schwarze Knorpelkirsche  
 Hedelfinger Riesen

Zwetschgen: Hauszwetschge

#### **7.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 363/1**

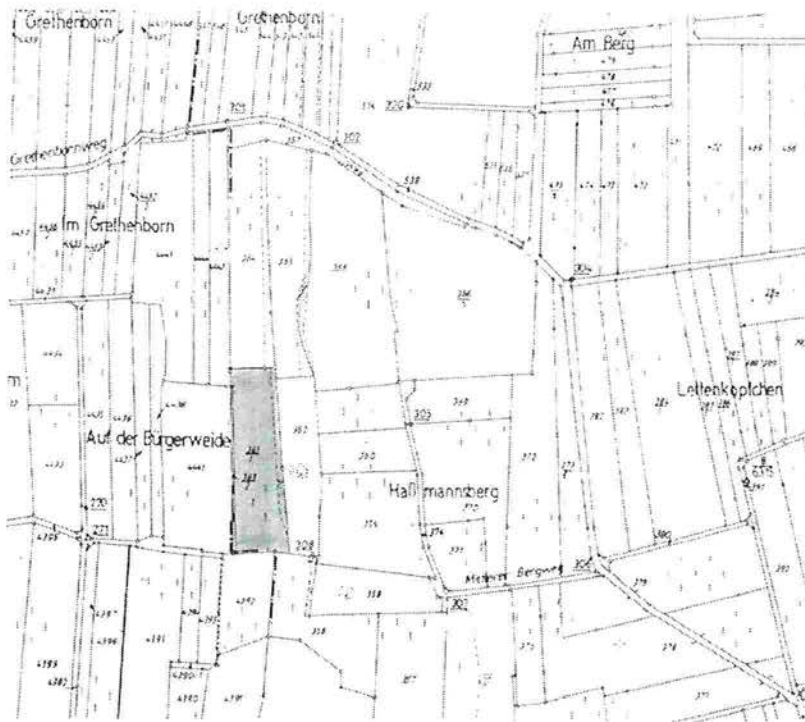
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf dem Flurstück 363/1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.600 m<sup>2</sup> (Gewanne „Haßmannsberg“) ist gemäß der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für die Pflege und Entwicklung ausgewählter, brachgefallener Rebflächen – Biotopsicherungsprogramm Weinbergsbrachen – des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) Programmteil XIV zu pflegen und zu entwickeln. Dazu ist die Fläche vollständig zu roden (Entfernen der aufwachsenden Sträucher) und ggf. zu planieren, um die Mahd zu ermöglichen. Eine punktuelle Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zur Initiierung der gewünschten Entwicklung ist vorzunehmen, auf eine flächige Einsaat ist zu verzichten.

Die Fläche ist zur Entwicklung eines Halbtrockenrasenstandortes in den ersten vier Jahren zweimalig zu mähen, in den darauffolgenden Jahren einmalig. Später sollte nur noch alle zwei bis drei Jahre eine Mahd erfolgen.

Für den Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe ist ein Flächenanteil von ca. 1.210 m<sup>2</sup> erforderlich, die übrige Fläche sollte dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden.





**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Grundrisse der geplanten Nutzungen sind so zu orientieren, daß keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten vorhanden sind.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1) i. V. m § 9 Abs. 4 BauGB)

### GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1. DACH

##### 1.1 DACHFORM

Zulässig sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Pultdächer.

Nebengebäude sind in derselben Dachform wie die Hauptbaukörper auszuführen. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie mit einer mittelhohen Staudenpflanzung begrünt werden.

##### 1.2 DACHNEIGUNG

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muß mindestens 30° betragen. Für die in den Abstandsflächen zulässigen Garagen und sonstigen Gebäude nach § 8 Abs. 9 LBauO sind geringere Dachneigungen ( $\geq 25^\circ$ ) zulässig. Für Garagen gilt weiterhin die Festsetzung zur Dachform (Punkt 1.1, Satz 2).

##### 1.3 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind außer rot- bis brauntonigen Materialien (z.B. Ziegel- oder Betondachsteine), auch eine Metalleindeckung (z.B. Zink oder Kupfer) oder teilweise Glas zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

##### 1.4 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, DACHFLÄCHENFENSTER UND VERGLASUNG

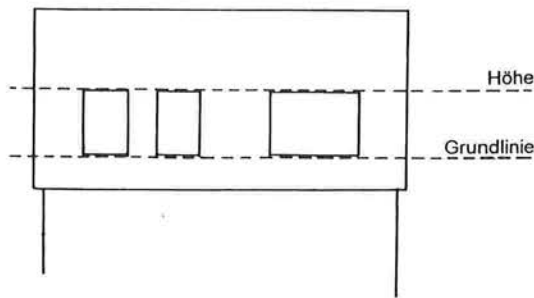
Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Werden mehrere Gauben oder Einschnitte auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf einer einheitlichen Grundlinie anzuordnen (vgl. untenstehende Skizze), und es ist jeweils ein einheitliches Format zu wählen; vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Fledermausgauben und Schleppgauben sind unzulässig. Zwerchgiebel sind zulässig.

Die Länge eines Dacheinschnittes darf max. ein Drittel der Trauflänge betragen, jedoch max. 2.50 m.

Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche auf einer einheitlichen Grundlinie angeordnet werden und die gleiche Höhe einhalten (vgl. untenstehende Skizze). Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster darf höchstens ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.



### 1.5 DACHÜBERSTÄNDE

Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,4 m und an der Traufe bis zu 0,6 m zulässig (senkrecht zur Außenkante Fassade gemessen).

Größere Überstände sind ausnahmsweise zur Überdachung von Balkonen, Loggien, Eingängen und Fassadenrücksprüngen bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Wandlänge zulässig.

## 2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- verputztes Mauerwerk,
- Sichtmauerwerk
- Holzverkleidungen bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
- Verkleidung mit Naturstein.

Glasflächen ab einer Fläche von 4 m<sup>2</sup> sind so auszuführen, daß die Flächen in regelmäßigen Abständen durch vertikale Profile unterteilt werden.

## 3. PARABOLANTENNEN

Parabolantennen dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden.  
Die Farbe der Antennenschüssel ist der Dacheindeckung anzupassen.

## 4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, STELLPLÄTZE UND EINFRIEDUNGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind naturnah oder als Zier- oder Nutzgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Freistehende Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ohne Sichtschutz unzulässig.

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit einem Pflasterbelag (z.B. Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Grünfugen) oder mit einer wassergebundenen Decke zu gestalten.

Zur Straßenverkehrsfläche hin dürfen die Grundstücke nicht eingefriedet werden. Ab der vorderen Gebäudekante dürfen die Grundstücke mit max. 2 m hohen Holz- oder Metallstabzäunen oder mit einheimischen, standortgerechten Hecken eingefriedet werden. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, soweit sie in Hecken integriert werden.

### III HINWEISE

#### 1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei der Vergabe von Erdarbeiten, insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Die Punkte sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

#### 2. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939.

#### 3. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZUNGEN

Die Grenzabstände für Pflanzungen sind nach § 44 Nachbarrechtsgesetz Rhl.-Pf. einzuhalten.

#### 4. BAUGRUND

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Richtlinien der DIN 4020 zu berücksichtigen.

### IV EMPFEHLUNGEN

#### 1. BELAGSGESTALTUNG

Zur Befestigung der verkehrsberuhigten Bereiche, der öffentlichen Parkplätze und der Fuß- und Radwege sollen wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Pflasterbelag oder in den öffentlichen Grünflächen Schotter gewählt werden. Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sollten, soweit keine Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser besteht, wasserdurchlässige Beläge gewählt werden. Die Versiegelung aufgrund der Zufahrten zu den privaten Garagen und Stellplätzen sollte auf Fahrspuren reduziert werden

#### 2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten, versickert und / oder gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll, soweit möglich, auf den angrenzenden Grünflächen versickert werden

### **3. BAUSCHUTTABLAGERUNGEN UND LAGERUNGEN VON PFLANZENABFÄLLEN**

Bauschutt- und Lagerungen von Pflanzenabfällen sollten beseitigt werden und die entsprechenden Flächen sollten gestaltet bzw. begrünt werden.

Gemeinde Bockenheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
An den Tanzwiesen  
„Erweiterung und 1. Änderung“**

**Begründung**

Stand: 27.09.2004



**WERK · PLAN** >>>

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68  
TEL.: (0631) 362040  
FAX : (0631) 3620444

04109 LEIPZIG  
LESSINGSTRASSE 16  
TEL.: (0341) 309330  
FAX : (0341) 3093333

## Inhalt

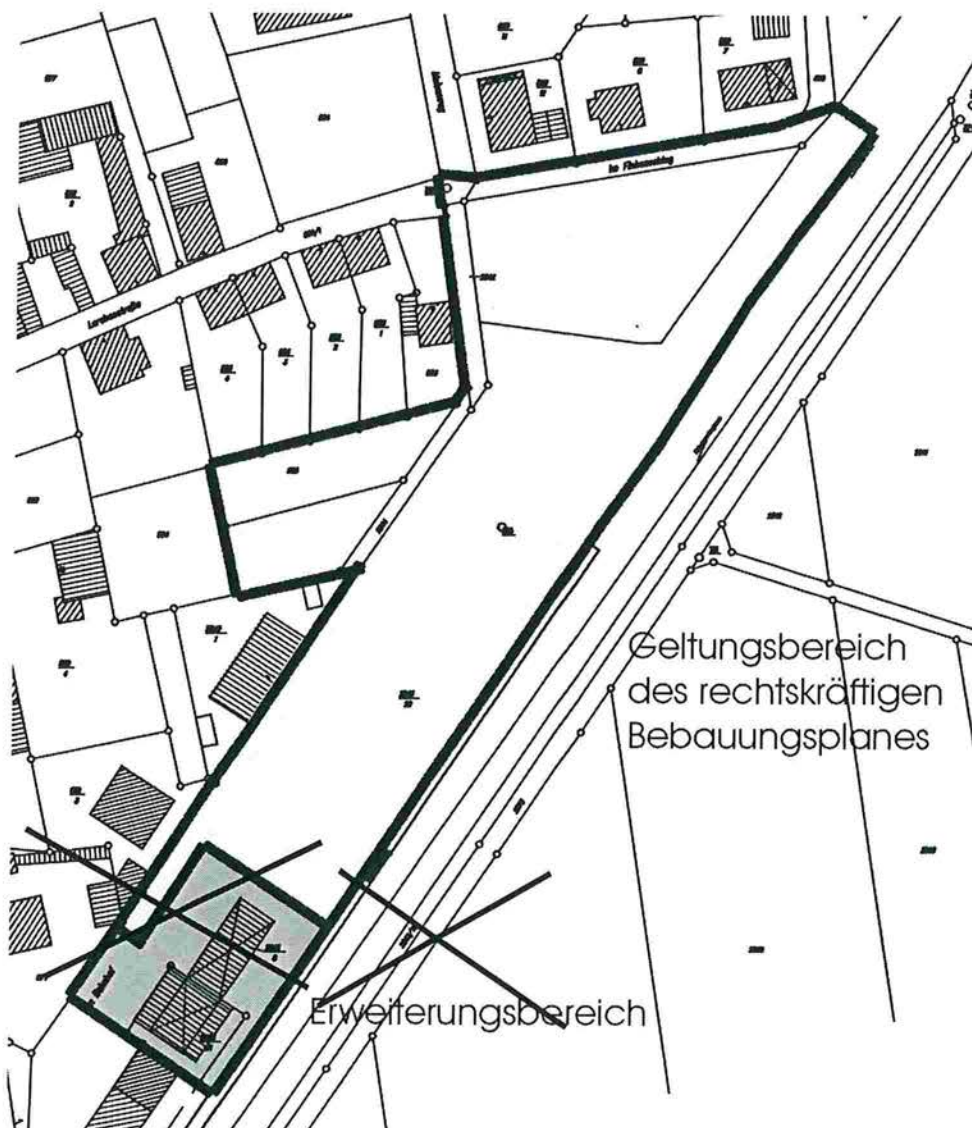
<b>1. GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1 Regionaler Raumordnungsplan	4
2.2 Bauleitplanung	4
<b>3. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE / PLANUNGSZWECK</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE</b>	<b>6</b>
<b>5. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
<b>6. ABWÄGUNG</b>	<b>17</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>24</b>
<b>8. BODENORDNUNG</b>	<b>25</b>

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein ca. 0,8 ha ~~0,93 ha~~ großes Gebiet am östlichen Ortsrand von Bockenheim, die ~~ursprüngliche Größe des Plangebietes betrug ca. 0,8 ha~~. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: 859 (der südliche Teil bis zur südlichen Grenze der Grundstücke 860/12, 860/8 und 860/7), 899/1 (Endstück im östlichen Teil), 2843/20 (bis in Höhe des Flurstückes Nr. 2843/8), 985, der östliche Teil des Flurstückes Nr. 984 und 2844. Das Plangebiet wurde im Südwesten vergrößert und umfasst nun zusätzlich die beiden Flurstücke 2843/8 und 2843/21 sowie den Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 2843/20 bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2843/21.

Die nördliche Seite der Straße „Im Finkenschlag“ bildet die nördliche Grenze, östliche Grenze ist der Gleisbereich. Die westliche Grenze ist im nördlichen Teil der „Meisenweg“ südlich der Erschließungsansatz „Am Bahnhof“ sowie das Flurstück Nr. 2843/21. Ergänzt wurde der Bereich des ehemaligen Nebengebäudes des Bahnhofs.

Folgende Übersichtskarte zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

Regionalplanung und Flächennutzungsplanung treffen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Aussagen:

### 2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan von 24.11.1989 ist die Ortslage Bockenheim als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt, der auch das Plangebiet umfasst. Die Regionalplanung weist der Gemeinde Bockenheim keine Funktion als Schwerpunkt zur Siedlungsentwicklung bzw. als gewerblicher Entwicklungsort zu, so dass sich die Wohnbau- und die Gewerbeflächenausweisung nach dem Eigenbedarf richten soll. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen dienen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Flächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in der Gemeinde. in Form eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde. Die ursprüngliche Festsetzung eines Teils des Baugebietes als Mischgebiet entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

### 2.2 Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land von 1987 ist der Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung entspricht damit der Darstellung im Flächennutzungsplan. aufgrund der Änderung des FNP im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An den Tanzwiesen“ größtenteils der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Für einen kleinen Teil des Plangebietes im Süden ist eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da dieser hier noch eine gemischte Bebauung darstellt.

### 3. Planungsanlass / Planungsziele / Planungszweck

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“ war es, für den Planbereich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wurde der bestehenden ungeordneten Situation entgegengewirkt und die innerörtliche Entwicklung gesteuert. Die Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich wurde durch die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale vermieden und so der Zersiedlung und dem Landschaftsverbrauch entgegnet. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Bahnhof und der damit einhergehenden guten ÖPNV-Anbindung, bot sich das Plangebiet als Wohn- und gemischter Standort an.

Durch den Bebauungsplan soll der bestehenden ungeordneten Situation entgegengewirkt und die innerörtliche Entwicklung gesteuert werden. Die Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich soll durch die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale vermieden und so der Zersiedlung und dem Landschaftsverbrauch entgegnet werden. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Bahnhof und der damit einhergehenden guten ÖPNV-Anbindung, bietet sich das Plangebiet als Wohn- und gemischter Standort an.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, die sich insbesondere durch die Auslagerung des vorhandenen Gemüsehandels ergeben, ist nunmehr die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der gesamten Fläche des Bebauungsplanes möglich.

Dabei haben weiterhin folgende Teilziele Bestand:

- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Durchgrünung des gesamten Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ,
- Vermeidung von gebietsfremdem Verkehr, Verkehrsberuhigung,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur besseren Nutzbarkeit, Vorschläge zur Parzellierung,
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer und Fassaden.

## 4. Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet größtenteils das Allgemeine Wohngebiet und ein Teil als „Mischgebiet“ festgesetzt.

~~Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet nunmehr in allen Bereichen das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes erübrigt sich aufgrund der Auslagerung des Gemüsehandels aus dem Geltungsbereich.~~

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt. An den bisherigen Festsetzungen ergeben sich lediglich geringfügige Änderungen, die nachfolgend jeweils hervorgehoben werden. Im Übrigen behalten die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche und werden deshalb ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Sockel- und Wandhöhe bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt für das Allgemeine Wohngebiet 0,35, ~~in einigen Fällen nunmehr auch 0,4. Dies ergibt sich aus der Festsetzung der Bebauung in offener Bauweise, die auch Hausgruppen erlaubt, was eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erfordert.~~ Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4, um ein Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,7 bzw. 0,8. Durch diese Festsetzungen soll das Plangebiet den Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs aufnehmen und gewährleisten werden, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden ebenfalls aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung. Im Plangebiet sind daher 2 Vollgeschosse (II) zulässig. Die zulässige Wandhöhe darf maximal 7,50 m, die Firsthöhe maximal 12,50 m betragen. Um dem Geländesprung südlich der Straße „Am Finkenschlag“ Rechnung zu tragen, wird hier die Wandhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude je nach Planeinschrieb zum Teil nur als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Festsetzung der einzelnen Baufenster wird durch größere zusammenhängende Baufenster ersetzt, um bei der Grundstückseinteilung eine größere Flexibilität zu gewährleisten. Je nach Nachfrage nach Einzel-, Doppel- oder Reihenhausgrundstücken kann dann eine entsprechende Grundstückseinteilung erfolgen. Auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im großen Baufenster „Am Bahnhof“ wurde verzichtet, da durch die inzwischen vorhandene Bebauung die Bauweise bereits festgelegt ist.

Für die beiden Grundstücke westlich der Erschließungsstraße wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da städtebaulich sowohl eine Einzelhaus- als auch eine Doppelhausbebauung denkbar ist. Analog wird auch keine Firstrichtung festgesetzt. Bei Einzelhausbebauung bietet sich aufgrund des Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden Anordnung der Baufenster die giebelständige Bauweise an, bei Doppelhausbebauung die traufständige Bebauung. Für die übrigen WA-Bereiche wird die traufständige Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neu anzulegende Anliegerstraße als Verbindung vom „Meisenweg“ zum „Leininger Ring“ sowie einer Stichstraße, die südlich des „Finkenschlages“ parallel hierzu verläuft. Die Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt zu gestalten. Im Straßenraum sind Bäume vorgesehen.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal, der vom Meisenweg zum Leininger Ring verläuft, kann zur Einleitung der häuslichen Abwässer genutzt werden. Das anfallende Regenwasser kann und darf nicht eingeleitet werden. Zur Behandlung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers werden entsprechende Empfehlungen ausgesprochen. Vom Vorhabenträger wurde ein Entwässerungskonzept vorgelegt, das mit den Verbandsgemeindewerken und den Wasserbehörden abgestimmt wurde.

Mit der Erschließung des neuen Baugebietes wurde auch eine geordnete Erschließung der westlich daran angrenzenden Grundstücke, die teilweise bereits neu bebaut sind, geschaffen.

Die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation wird geordnet und erhält eine attraktive Ortsabrundung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und Wände, der Parabolantennen sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Stellplätze und Einfriedungen. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild am Ortsrand von Bockenheim hinzuwirken.

Aus ökologischen Gründen werden die Inhalte des Landespflegerischen Planungsbeitrages integriert. Dazu werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen,

- zur Begrünung und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
- zur Anlage privater und öffentlicher Grünflächen mit entsprechender Gestaltung,
- zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf Flächen außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Auslagerung des Gemüsehandelsbetriebes ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen mehr. Daher entfallen die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Entsprechend den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden an der südlichen Gebäudeseite des Mischgebietes, die dem Gemüsehandel zugewandt ist, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An der betreffenden Fassade sind keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen anzuordnen. Ergänzend wird diese Festsetzung auch für die nördlich angrenzende Bebauung, das erste WA-Grundstück, getroffen.

## 5. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stand die städtebauliche Ordnung, die Verbesserung der bestehenden Strukturen und der Erschließung sowie die sinnvolle Nutzung bislang untergenutzter Flächen im Innenbereich der Ortslage Bockenheim zur Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen. Nun soll das gesamte Gebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Darüber hinaus sollen weitere Flächen im Südwesten integriert und ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die bis hin zum bereits als Wohngebäude genutzten Bahnhofsgebäude eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstellen.

Grundsätzlich hat die Bebauung eines ca. 0,8 ha großen Gebietes Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Hauptkonfliktpunkt stellt hier die Oberflächenversiegelung dar, welche Auswirkungen im Bereich des Bodenpotentials, Klimas, Wasserhaushaltes sowie der Fauna und Flora zur Folge hat. Die Betrachtung der Auswirkungen bezieht sich im Folgenden nur auf die Auswirkungen der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes, da die Auswirkungen der rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits dargelegt und abgewogen wurden.

Da die aufgrund der ursprünglich geplanten Erweiterung verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sich nicht grundlegend von den zuvor im kleineren Baugebiet verursachten Auswirkungen, wird auf eine erneute Änderung der landespflegerischen Maßnahmen verzichtet. Die leichte Überkompensation wird damit akzeptiert. Die Ausführungen im folgenden werden daher inhaltlich nicht an die Reduzierung des Baugebietes auf 0,8 ha angepasst.

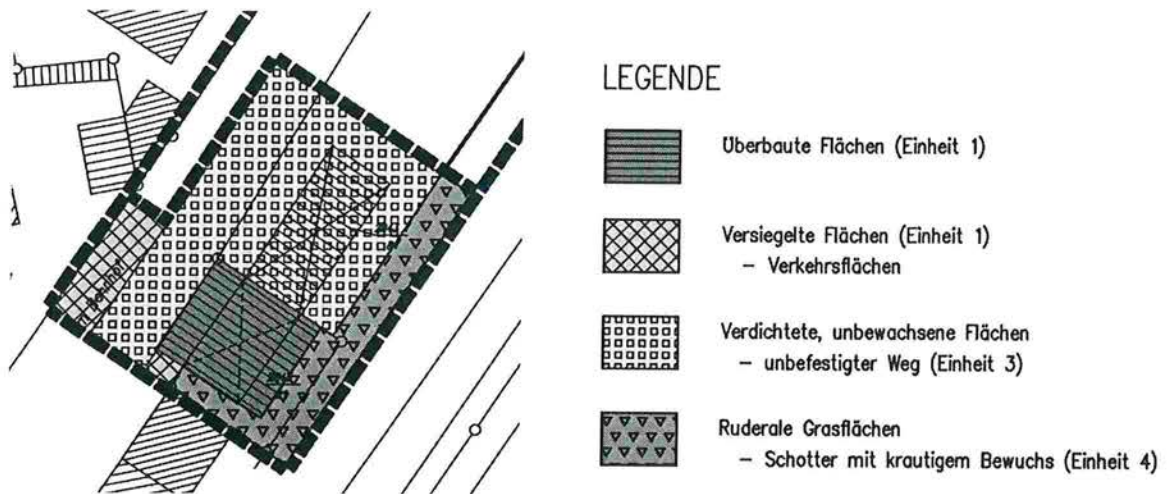
### 5.1 Landespflege

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich folgende Änderungen:

Durch den Wegfall des nordöstlichen Fuß- und Radweges, den Wegfall von 5 geplanten Bäumen sowie die Aufnahme einer Verkehrsgrünfläche im Straßenraum ergibt sich ein um 40 Werteinheiten verringertes Wertedefizit gegenüber der bisherigen Planung.

Im Bereich der Gebietserweiterung stellt sich die Situation folgendermaßen dar: die Verkehrsfläche ist bereits ausgebaut und damit versiegelt, weiterhin befindet sich auf der Fläche ein größeres Gebäude, eine Teilfläche ist versiegelt. Der größte Teil des Untersuchungsbereiches stellt sich aufgrund der Baumaßnahmen als vegetationslose, durch Sand- und Baumaterialaufschüttungen geprägte Fläche dar. Entlang der Bahn ist die ursprüngliche Böschung mit lockerem, krautigem Bewuchs noch weitestgehend erhalten.

Folgender Lageplanausschnitt zeigt die bestehende Situation im Bereich der Erweiterungsfläche analog zur Darstellung im bestehenden Landespflegerischen Planungsbeitrag:



Insgesamt ist die bioökologische Wertigkeit der Fläche als gering bis sehr gering zu bezeichnen, wie auch die folgenden Fotos zeigen.





Für die Erweiterungsfläche zeigt sich im Vergleich der heutigen Situation mit der geplanten Bebauung anhand der folgenden Tabellen ein zukünftiger Werteüberschuss von 10 Werteinheiten. Dies ergibt sich aus der geringen Wertigkeit der heutigen Situation insbesondere aufgrund der vorhandenen Versiegelungen und der größtenteils vegetationsfreien Flächen. Zukünftig sind die begrünten Gartenflächen im Vergleich zur heutigen Situation eher höher zu bewerten.

BESTAND	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Ökologische Werteinheit
Gesamtfläche	1.193		
Überbaute Grundstücksflächen	200	0	0
versiegelte Flächen	98	0	0
verdichtete, unbewachsene Flächen:	670	0,2	134
ruderales Grasflächen, Schotter mit krautigem Bewuchs	225	0,4	90
Gesamtanzahl der ökologischen Werteinheiten			224

PLANUNG	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Ökologische Werteinheit
Gesamtfläche	1.193		
Überbaubare Grundstücksflächen	442	0	0
Überbaubare Grundstücks- flächen, 10% für GA, Zufahrten	110	0	0
Verkehrsflächen	85	0,1	8,5
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	556	0,4	222,4
Einzelbäume	4 Stück	0,8	3,2
Gesamtanzahl der ökologischen Werteinheiten			234,1

Im Einzelnen haben die geplanten Eingriffe Auswirkungen auf:

- Boden / Wasser

Aufgrund der neuen Versiegelung steht der Boden als Speicherkapazität für Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Flora und Fauna nicht mehr zur Verfügung. Durch die Bebauung wird zusätzlich der Gasaustausch zwischen Luft und Erdreich unterbunden. Bodenleben und biologische Prozesse werden auf ein Minimum reduziert. Im natürlichen Boden laufen zahlreiche biochemische und physikalische Prozesse ab. Abgestorbene Pflanzen werden unter dem Einfluss von Mikroorganismen wieder in pflanzenverfügbare Nährstoffe umgewandelt, kleinere Bodentiere durchkrümmeln den Boden und sorgen für eine bessere Durchlüftung durch Erhöhung des Porenvolumens. Damit tragen sie zu einer besseren Wasserleitfähigkeit bei. Durch die zunehmende Versiegelung und auch Teilversiegelung durch Pflasterung der Wege sowie einer Verdichtung des Oberbodens geht eine Verminderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung am Eingriffsort einher.

Im Plangebiet werden zur Ermittlung dieses Eingriffes die durch die Erweiterung und 1. Änderung hinzukommenden neu zu versiegelten Flächen erfasst. Es zeigt sich hier eine Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen um ca. 275 m<sup>2</sup> (ca. minus 67 m<sup>2</sup> im bestehenden Geltungsbereich und ca. plus 342 m<sup>2</sup> im Erweiterungsbereich). Dazu ist anzumerken, dass derzeit schon ein hoher Anteil verdichteter und bebauter Flächen im Erweiterungsbereich (ca. 300 m<sup>2</sup>) vorhanden ist, die in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit eingeschränkt sind.

Die natürlichen Funktionen des Bodens werden aufgrund der Beplanung beeinträchtigt. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen nur dort annähernd wiederherzustellen wo Boden entsiegelt wird.

- Klima / Luft

Grundsätzlich wirkt sich jede Versiegelung oder Teilversiegelung aufgrund der hierdurch entstehenden höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Groß-

räumigere Klimabeeinflussungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken, der Belagsgestaltung der Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen kann den kleinklimatischen Veränderungen entgegengewirkt und die Aufheizung von Flächen minimiert werden. Positiv wirkt sich hier auch eine Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Aufgrund der zu treffenden Pflanzgebote kann eine Verbesserung der klimatischen Situation erfolgen.

- Flora und Fauna

Die Überbauung der Brachflächen bedingt einen relativ geringen Verlust für das Vegetationspotential und damit auch an Lebensräumen für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen. Durch die Schaffung nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Gartenfläche), privater Grünflächen und den hierfür getroffenen Pflanzgeboten kann jedoch ein Teil des Verlustes ausgeglichen werden, durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Auf den Privatgrundstücken erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes für einen einheimischen standortgerechten hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum pro Grundstück. Auf eine standortgerechte Bepflanzung wird durch die Vorschläge zur Artenauswahl hingewirkt. Dadurch wird vermieden, dass auf den verbleibenden Grünbereichen nicht einheimische Gehölzarten gepflanzt werden, die für die einheimische Tierwelt weniger ökologische Nischen bereit halten.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden Pflanzgebote ausgesprochen.

- Orts- und Landschaftsbild

Durch die Neubautätigkeit wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Aufgrund der derzeit ungeordneten und gestalterisch unbefriedigenden Situation ist zukünftig jedoch aufgrund der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

## 5.2 Lärmsituation

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke 3430 „Grünstadt-Monsheim“ wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erstellt, um die Geräuschimmissionen durch den Zugverkehr zu ermitteln und zu beurteilen.

Das schalltechnische Gutachten ermittelt anhand der Grundlagendaten der Deutschen Bahn AG die Emissionspegel tags und nachts und erarbeitet ein digitales Geländemodell als Grundlage zur Durchführung von Ausbreitungsberechnungen. Damit werden die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Gebäuden ermittelt und können hinsichtlich des ggf. erforderlichen Lärmschutzes beurteilt werden.

---

<sup>1</sup> IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen: Untersuchung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs Strecke „Grünstadt-Monsheim“ im Bereich Bockenheim auf das Plangebiet „An den Tanzwiesen“, Bericht Nr. 99-11-2, Freinsheim, März 1999.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wonach für das geplante Allgemeine Wohngebiet folgende Orientierungswerte gelten:

Verkehrslärm:

- Orientierungswert Tag (6 - 22 Uhr) 55 dB(A)
- Orientierungswert Nacht (22 - 6 Uhr) 45 dB(A)

Die aktuelle Streckenbelastung liegt derzeit tags (6 - 22 Uhr) bei 37 Zügen der Regionalbahn (VT 628, Länge 50 m) und nachts (22 - 6 Uhr) bei einem Zug der Regionalbahn (VT 628) der Länge 50 m und zwei Zügen der Länge 100 m. Als maximale Streckenbelastung wird von einer Verdreifachung der Zugzahlen ausgegangen, darin ist die Belastung durch den Elsaß-Express sicher enthalten.

Das Gutachten kommt anhand der durchgeführten Berechnungen zu folgendem Ergebnis: bei maximaler Streckenbelastung wird an allen repräsentativen Immissionsorten im Plangebiet (alle zur Bahnstrecke hin orientierten Gebäudefassaden) der Orientierungswert für ein Mischgebiet tags und nachts unterschritten. Damit sind keine schalltechnischen Konflikte durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Ergänzend zu dem Gutachten vom 03.03.1999, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs der Strecke „Grünstadt-Monsheim“ untersucht wurden, ist auch die Betrachtung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet wurden am Tag und in der Nacht unterschritten. Bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes käme es zu einer Überschreitung der Werte um bis zu 3 dB(A).

Im Gutachten wurde von einer maximalen Streckenbelastung, d. h. von einer Verdreifachung der aktuellen Zugzahlen ausgegangen. Nach derzeitigem Planungsstand ist jedoch nach Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2010 keine Erhöhung der Streckenbelastung zu erwarten. Daher liegt der Beurteilungsspiegel aufgrund der aktuellen Streckenbelastung um ca. 4,8 dB(A) niedriger als im Gutachten von 1999 dargestellt. Die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 20.03.2000 kommt daher zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Aufgrund der Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie nicht erforderlich.

Die Betrachtung der Lärmbelastungen durch den Gemüsehandelsbetrieb entfallen an dieser Stelle, da der Betrieb ausgelagert wird.

Die Ergänzung<sup>2</sup> des o. g. Gutachtens vom 20.03.2000 untersucht die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Lagerhalle des südlich gelegenen Gemüsehandels im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dazu wurden die wesentlichen Emittenten des Gemüsehändlers ermittelt. Es handelt sich um das Rangieren des

---

<sup>2</sup> Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen: Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“ in Bockenheim, Freinsheim 20.03.2000.

LKW, Be- und Entladevorgänge, Warentransport in das Gebäudeinnere sowie der Betrieb des Kühlaggregates. Die Betriebstätigkeit wurde in einem Modell erarbeitet und die Emissionspegel für die Zeiträume Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) ermittelt. In einem digitalen Geländemodell wurden die für die Schallausbreitung bedeutsamen Einflussgrößen berücksichtigt, was als Grundlage für die Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch die Betriebstätigkeit des Gemüsehändlers dient.

Anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage TA Lärm (vom 26.08.1998) wurden die Berechnungsergebnisse beurteilt. Die Immissionsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet liegen am Tag bei 55 dB(A), in der Nacht bei 40 dB(A). Für das Mischgebiet liegen die Werte entsprechend bei 60 bzw. 45 dB(A). Der Beurteilungspegel am Tag liegt fast im gesamten Untersuchungsgebiet unterhalb von 50 dB(A), so dass die Immissionswerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten werden. Das ebenfalls beurteilte Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls sicher eingehalten.

Die für die Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) errechneten Beurteilungspegel liegen in unmittelbarer Nähe des Betriebes (2 Grundstücke nördlich) bei 47 – 55 dB(A), womit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) deutlich überschritten werden.

Für die drei nächsten Grundstücke des Entwurfs des Bebauungsplanes vom 21.05.1999 liegt der Beurteilungspegel bei 40 – 45 dB(A), womit der zulässige Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten wird. Im Bereich der weiter nördlich angrenzenden Grundstücke werden Beurteilungspegel kleiner 40 dB(A) ermittelt, damit wird der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. Die Ergebnisse für das Spitzenpegelkriterium sind entsprechend für die einzelnen Bereiche.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Betriebstätigkeit des Gemüsehändlers die zulässigen Immissionsrichtwerte nachts für Allgemeine Wohngebiete und in unmittelbarer Nähe des Betriebes auch für Mischgebiete teilweise überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden als nicht ausreichend beurteilt bzw. sind nur unter immensem Aufwand möglich. Daher wird empfohlen, auf eine Bebauung in unmittelbarer Nähe des Betriebes zu verzichten, solange dieser an dem Standort genutzt wird. Für die nördlich angrenzenden Bereiche wird eine Gliederung in ein Mischgebiet und daran angrenzend Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen. Die Grenzen richten sich dabei nach den ermittelten Beurteilungspegeln, die in der Isophonenkarte (Nacht, Karte 2) dargestellt sind. Für die zur Lagerhalle orientierte Fassade des 1. Grundstückes des Mischgebietes ist festzusetzen, dass keine Fenster von zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

Abbildung 3 des Gutachtens zeigt die empfohlene Einstufung der Gebietsarten aus schalltechnischer Sicht.

Bei entsprechender Ausweisung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“.

Ergänzend zu dem Gutachten vom 03.03.1999, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Schienenverkehrs der Strecke „Grünstadt-Monsheim“ untersucht

wurden, ist auch die Betrachtung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Die zulässigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet wurden am Tag und in der Nacht unterschritten. Bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes käme es zu einer Überschreitung der Werte um bis zu 3 dB(A).

Im Gutachten wurde von einer maximalen Streckenbelastung, d. h. von einer Verdreifachung der aktuellen Zugzahlen ausgegangen. Nach derzeitigem Planungsstand ist jedoch nach Angaben der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2010 keine Erhöhung der Streckenbelastung zu erwarten. Daher liegt der Beurteilungspegel aufgrund der aktuellen Streckenbelastung um ca. 4,8 dB(A) niedriger als im Gutachten von 1999 dargestellt. Die Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 20.03.2000 kommt daher zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Aufgrund der Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie nicht erforderlich.

## 6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Erweiterung und 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An den Tanzwiesen“ ergibt sich einerseits aus der Auslagerung des Gemüsehandelsbetriebes und andererseits aus mittlerweile geänderten Nachfragebedingungen nach Grundstücken zukünftiger Bauherren.

Durch die Auslagerung des Betriebes kann das gesamte Gebiet bis zum ehemaligen Bahnhofsgebäude als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese städtebaulich sinnvolle Entwicklung eines zusammenhängenden Baugebietes kann durch die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zum Bahnhofsgebäude erzielt werden.

Aufgrund der gewünschten Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung und Bebauung der Grundstücke entweder mit Einzel- oder Doppelhäusern sowie in offener Bauweise (d.h. zum Teil auch mit Reihenhäusern) wurden die Baufenster zu größeren Einheiten zusammen gefasst und die jeweilige Bauweise entsprechend festgesetzt. Damit kann flexibler auf die Wünsche der zukünftigen Bauherren reagiert werden. Aus städtebaulichen Gründen sind neben den bisher festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern teilweise auch Reihenhäuser denkbar.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anstelle von privaten Grünflächen resultiert aus der möglichen Bebauung mit Reihenhäusern. Für diese Bebauung ist zur Einhaltung der festgesetzten GRZ eine größere anrechenbare Grundstücksfläche erforderlich, die bei Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht gegeben ist, daher wurden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzung der Flächen für Pflanzgebote entspricht inhaltlich voll den Aussagen zur Festsetzung privaten Grünflächen und erzielt damit die gleiche Wirkung.

Statt der Festsetzung der Bäume im Straßenraum wurden aufgrund der Enge des Straßenraumes und der Kollision mit Versorgungsleitungen die anzupflanzenden Bäume in die privaten Grundstücke (Vorgärten) verschoben. Die Pflanzungen wurden verbindlich festgesetzt, so dass keine Nachteile durch die Änderung des Standortes zu erwarten sind.

Des weiteren wurde der Gemüsehandel, der im vorherigen Planstand überplant wurde, wieder aus dem Baugebiet herausgenommen und die vorherige Festsetzung mit einem Mischgebiet im Anschluss an den Gemüsehandel wieder aufgenommen. Damit mussten auch die Schallschutzmaßnahmen wieder aufgenommen werden.

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der maximalen GRZ von 0,35 und 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Im Plangebiet sind jedoch keine bzw. nur sehr geringfügige Entsiegelungsmaßnahmen möglich, vielmehr müssen hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Durch die im Bebauungsplan ausgesprochenen Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst relativ gering gehalten werden. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrundes ( $k_f$ -Wert  $< 1 \times 10^{-6}$  m/s) kann eine ausschließliche Versickerung mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht erfolgen. Daher wird angestrebt, das im Gebiet anfallende Regenwasser weitestgehend innerhalb des Gebietes zurückzuhalten, teilweise in den belebten Bodenschichten zu versickern, teilweise zu speichern und zu nutzen. Dies wird durch die Empfehlungen zum Ausdruck gebracht. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Maßnahmen bestimmt, die zur Ableitung des darüber hinaus anfallenden Regenwassers dienen. Diese wurden entsprechend mit den Verbandsgemeindewerken und den Wasserbehörden abgestimmt. Bei der Versickerung von unbelastetem Regenwasser sind die Vorgaben des Leitfadens „Flächenhafte Niederschlagsversickerung (Demuth et al., 1998, Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag erfasst und bewertet für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Veränderungen und für den Ergänzungsbereich die gesamte Planung hinsichtlich der Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft.

Zum Ausgleich des Defizits von 408,48 Werteinheiten (ursprüngliche Planung) abzüglich 50 Werteinheiten aus der Erweiterung und 1. Änderung (= 358 Werteinheiten) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Dazu werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Nordöstlich der Ortslage Bockenheims befinden sich ehemals intensiv genutzte Rebflächen, die seit ca. zwei bis drei Jahren aufgelassen sind. Diese Flächen eignen sich aufgrund der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung zu einem Weinbergsbrachen- und Halbtrockenrasenstandort. Dieses Entwicklungsziel ist auch in der Planung vernetzter Biotopsysteme des Ministeriums für Umwelt und Forsten und des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht für den Bereich formuliert.

Die Fläche ist gemäß der Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz für die Pflege und Entwicklung ausgewählter, brachgefallener Rebflächen – Biotopsicherungsprogramm Weinbergsbrachen – des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) Programmteil XIV zu pflegen und zu entwickeln.

Die Reben sind bereits entfernt. Auf der Fläche, die derzeit zwei Mal jährlich gemulcht wird, entwickeln sich neben standorttypischen krautigen Pflanzen vor allem Brombeeren, die eine starke Verbuschung der Fläche bewirken, sofern dem nicht durch entsprechende Maßnahmen entgegen gewirkt wird.

Als Maßnahmen ist die vollständige Entbuschung und ggf. als Vorbereitung zur Mahd, die Planierung der Fläche erforderlich. Es soll keine flächendeckende Neueinsaat erfolgen, gegebenenfalls sollte punktuell eine Ansaat der standorttypischen Gräser und Kräuter erfolgen, um die Entwicklung zu steuern. Die Pflege- und Ent-

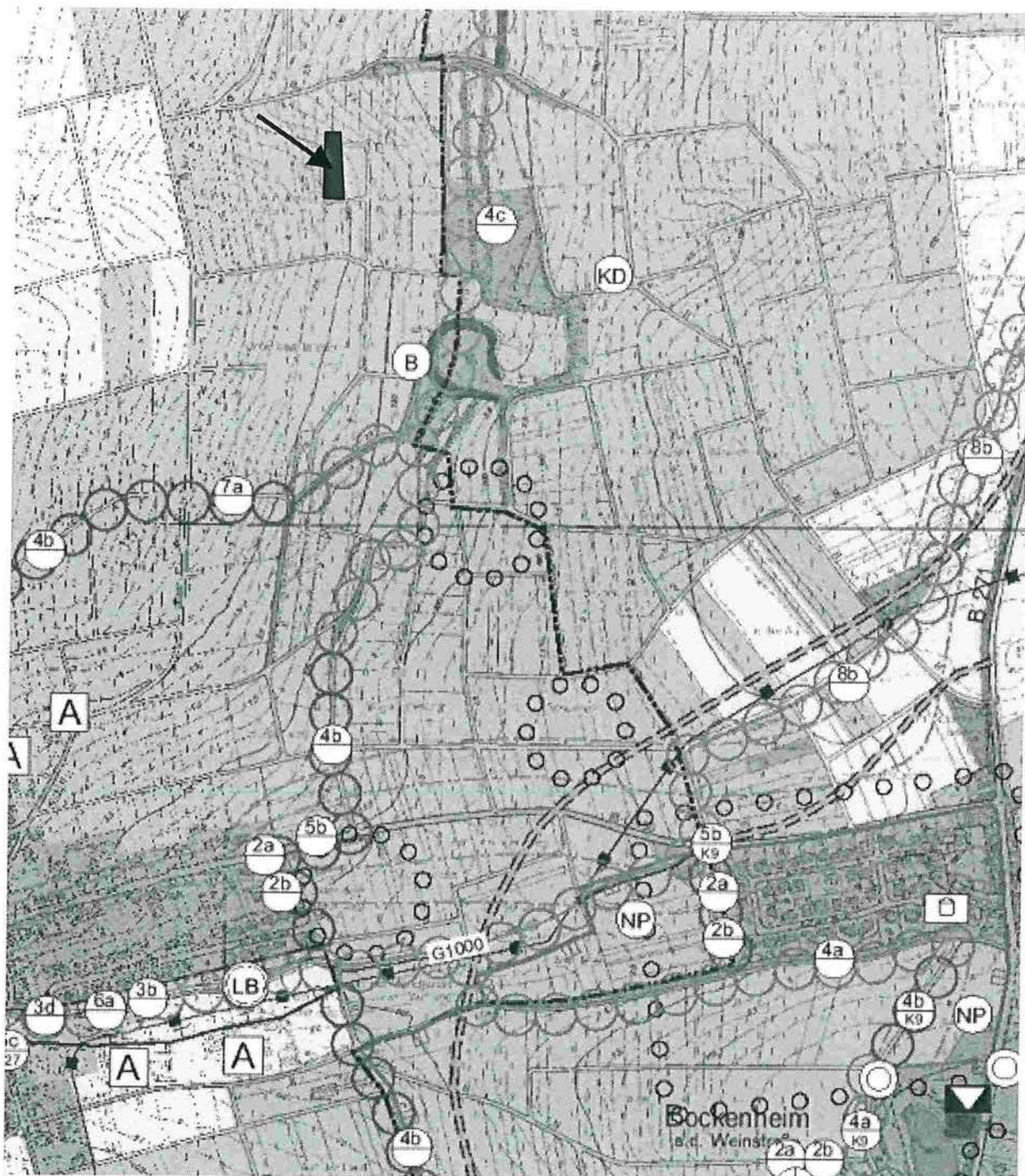
wicklungsmaßnahmen beschränken sich in den ersten vier Jahren auf eine zweimalige Mahd pro Jahr, in den beiden darauffolgenden Jahren auf eine Mahd pro Jahr. Anschließend ist nur noch alle zwei bis drei Jahre eine Mahd durchzuführen.

Mit einer Größe von nunmehr ca. 1.210 m<sup>2</sup> (1.360 m<sup>2</sup> abzüglich 150 m<sup>2</sup> aus der Erweiterung und 1. Änderung) kann aufgrund der Wertsteigerung der Ausgleich der durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe erzielt werden. Die Fläche weist derzeit eine Wertigkeit von 0,4 auf (intensiv genutzte Rebfläche hat eine Wertigkeit von 0,3 – durch die bisher erfolgte Entwicklung der Fläche nach deren Auffassung ist hier eine etwas höhere Wertigkeit anzusetzen). Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft wird sich mit dem Magerrasenstandort eine Fläche mit einer Wertigkeit von 0,7 einstellen (Brachfläche, Sukzessionsfläche, Weinbergsbrache, Halbtrockenrasen).

Das Grundstück 363/1 weist eine Flächengröße von ca. 3.600 m<sup>2</sup> auf. Für den Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes werden insgesamt ca. 1.210 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. Aus ökologischer Sicht sollte die Fläche jedoch im Zusammenhang bearbeitet und aufgewertet werden. Die übrigen Flächenanteile (2.390 m<sup>2</sup>, entspricht 717 m<sup>2</sup> Ausgleichsvolumen) können dann entsprechend dem gemeindlichen Ökoko-konto gutgeschrieben werden.

Der Vorhabenträger hat sich dazu zu verpflichten, die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen direkt im Anschluss an die Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Lage der Ausgleichsfläche.



Lage der Ausgleichsfläche



### Kennzeichnung des für den Ausgleich vorgesehenen Grundstücks

Die Bilanzierung stellt nur einen ungefähren Anhaltspunkt für die Wertigkeit der getroffenen Maßnahmen dar. Bei Beachtung der landespflegerischen Zielvorstellungen und der Verwirklichung der Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen ist ein Ausgleich der durch die Bepflanzung des Gebietes erfolgten Beeinträchtigungen gewährleistet.

Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft können durch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet (Pflanzgebote, Anlage öffentlicher und privater Grünflächen etc.) sowie durch die Ausweisung der Ersatzfläche und der Durchführung der darauf vorgesehenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Aussagen der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom 20.03.2000 belegen, dass die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Bahnlinie keine Konflikte birgt, da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Die städtebauliche Neuordnung soll weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich verhindern. Durch die Lage des Baugebiets innerhalb vorhandener bebauter Flächen verwirklicht der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt so in besonderem Maße dem Grundsatz des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung. Überdies rechtfertigt das Bauen in ökologisch verträglicher Weise (Minimierung des Versiegelungsgrades durch entspre-

chende Festsetzung von GRZ und GFZ und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen etc.) die Erweiterung des Plangebiets und die Änderungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Gestaltung der Ortsrandlage an der Bahnlinie ist eine erhebliche Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten.

Damit ist insgesamt mit überwiegend positiven Wirkungen durch die Realisierung der Erweiterung und 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu rechnen, die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft können in Teilen durch die Festsetzungen im Gebiet ausgeglichen werden, die Durchführung von zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes kann den vollständigen Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe herstellen.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden darüber hinaus geändert:

- Das Baufenster "Am Finkenschlag" (östliche Grenze) wird um einen Meter in Richtung Osten und Süden vergrößert, damit sich die Nutzbarkeit des Grundstücks verbessert
- Für das Baufenster „Am Bahnhof“ entfällt die Festsetzung E/D, da sie aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entbehrlich wird
- Die Teilung der Grundstücke zwischen Mischgebiet und Spielplatz wird aufgrund der Vermarktungssituation verändert, entsprechend das Baufenster angepasst

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende abwägungsrelevante Belange vorgebracht:

Das Eisenbahnbundesamt (EBA) weist darauf hin, dass keine Bedenken bestehen, wenn Eisenbahngelände nicht betroffen ist. Da die ehemals im Bahnbesitz befindlichen Grundstücke inzwischen durch das EBA entwidmet wurden, sind diesbezüglich keine Erfordernisse zu beachten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um die Aufnahme eines Hinweises auf den Leitfaden zur „Flächenhaften Niederschlagsversickerung (Demuth et al., 1998, Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) und im Rahmen von Eingriffen in den Baugrund auf die Richtlinien der DIN 4020. Dem Wunsch wurde entsprochen. Des weiteren wird eine Planierung der Ausgleichsfläche nicht für sinnvoll erachtet, dieser Passus wurde aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

Dem Hinweis der Pfalzgas AG, wonach Leitungstrassen im Straßenraum von Baumpflanzungen freizuhalten sind, wurde insofern entsprochen, als dass die Bäume aus dem Straßenraum als Pflanzgebote in die privaten Grundstücke verlagert wurden.

Die Hinweise der Pfalzwerte AG zu den Leitungstrassen und Abständen der Bäume von den geplanten Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer weist auf die Erreichbarkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs hin. Da sich keine Änderungen am Straßennetz ergeben, ist diese weiterhin gewährleistet. Zu den Ausgleichsflächen wird angeregt, einen Verweis auf Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz im Rahmen des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) – Grünlandvariante 2 – einzubringen. Da jedoch der

Programmteil XIV für die Pflege und Entwicklung ausgewählter, brachgefallener Rebflächen – Biotopsicherungsprogramm Weinbergsbrachen – dieses Förderprogramms hier noch geeigneter erscheint, als die angesprochene Variante, wird ein Hinweis auf diesen Programmteil ergänzt.

Die Hinweise der Bahn AG zum Kauf der Grundstücke im Bahnbesitz durch den Erschließungsträger werden zur Kenntnis genommen, eine Entwidmung der Flächen hat bereits stattgefunden, der Kaufvertrag befindet sich in der Abstimmung. Die Hinweise zum Schallschutz werden beachtet, die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Weitere Hinweise zur Berücksichtigung der Belange der bahntechnischen Anlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat keine Bedenken vorgebracht und weiterhin auf ihre fachtechnische Stellungnahme vom 30.07.1999 hingewiesen. Die damalige Stellungnahme berührte den Bebauungsplan nicht unmittelbar sondern betraf die Erschließungsplanung.

Im Rahmen der Verkaufsgespräche durch die WVE wurde durch einen Bauinteressenten der Wunsch geäußert, die bisher dargestellte „öffentliche Grünfläche“ käuflich zu erwerben und als private Grünfläche zu nutzen. Aus städtebaulicher und landespflegerischer Sicht kann dem entsprochen werden. Zur Sicherung der Begrünung wurde eine entsprechende Textfestsetzung zur Pflanzbindung vorgenommen und die Bilanzierung im landespflegerischen Planungsbeitrag entsprechend angepasst. Für die Gemeinde ist durch den Wegfall der öffentlichen Grünfläche ein geringerer Pflegeaufwand zu erwarten.

Von Bürgern wurden im Rahmen der Auslegung keine Anregungen vorgetragen.

Von Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Auslegung folgende Anregungen vorgebracht:

Das Landesamt für Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege Speyer gibt neue Hinweise zur Aufnahme in den Bebauungsplan. In den Textfestsetzungen ist unter Ziffer III (Hinweise) 1. bereits auf die Forderungen der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen. Die Formulierung wird unter Berücksichtigung der in der Anregung aufgeführten Punkte noch ergänzt.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass keine Einwände bestehen, wenn Aufschüttungen, in diesem Fall eine begrünte Wallanlage, bis zur Grenze zum Gelände der Deutschen Bahn AG vorgenommen werden. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der erneuten Auslegung können weitere abwägungsrelevante Belange zu Tage treten.

## 7. Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	8.325 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Bauflächen</b>	5.240m <sup>2</sup>	62,9 %
davon		
• WA – Allgemeine Wohngebiete	4650m <sup>2</sup>	
• Mischgebiet	590 m <sup>2</sup>	
private Grünflächen	1.275 m <sup>2</sup>	15,3 %
öffentliche Grünflächen	290m <sup>2</sup>	3,5 %
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	1.520 m <sup>2</sup>	18,3 %
davon		
• verkehrsberuhigter Bereich	1.510 m <sup>2</sup>	
• Fußwege	10 m <sup>2</sup>	

## 8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45ff BauGB erforderlich. Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich überwiegend in der Hand des Vorhabenträgers, so dass die Grundstücksteilungen privatrechtlich vorgenommen werden.

Kaiserslautern, 27. September 2004

## **Ergänzung zum Durchführungsvertrag**

Zum Vorhaben und Erschließungsplan  
„An den Tanzwiesen“  
vom **02.02.2001**

### **1. Die Ortsgemeinde Bockenehim**

(nachfolgend Gemeinde genannt)

**vertreten durch**

**Herrn Ortsbürgermeister Janson**

**und**

### **2. Die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land**

(nachfolgend Verbandsgemeinde genannt)

**vertreten durch**

**Herrn Beigeordneten Niederhöfer**

**und**

### **3. Die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Eigenbetrieb Verbandsgemeindewerke Grünstadt-Land**

(nachfolgend Verbandsgemeindewerke genannt)

**vertreten durch den**

**Werkleiter, Herrn Niederhöfer**

**sowie**

### **4. Die Westpfälzische Ver- und Entsorgungs GmbH,**

**- WVE -**

**Burgstraße 11, 67659 Kaiserslautern,**

(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

**vertreten durch**

**Herrn Dipl. Ing. Rainer Grüner**

**und**

**Herrn Dipl. Ing. Wolfgang Albrecht**

**schließen folgenden Vertrag**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- § 1      Gegenstand des Vertrages
- § 2      Beschreibung des Vorhaben
- § 3      Durchführungsvertrag
- § 4      Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen
- § 5      Ablösevereinbarung zum landespflegerischen Ausgleich
- § 6      Bestandteile des Vertrages
- § 7      Wirksamkeitsklauseln
- § 8      Schlussbestimmungen

## § 1

### **Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages ist die Erweiterung des Vorhaben „An den Tanzwiesen“. Die Erweiterung des ursprünglichen Vertragsgebietes ist im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet.

## § 2

### **Beschreibung des Vorhaben**

1. Das Vorhaben betrifft die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplan „An den Tanzwiesen, 1. Änderung und Erweiterung“.
2. Die Erschließungsanlagen sind auch im Erweiterungsbereich in Qualität und Ausstattung bereits so ausgeführt, dass diese die vertraglich vereinbarten Eigenschaften aus dem ursprünglichen Durchführungsvertrag erfüllen und den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

## § 3

### **Durchführungsvertrag**

1. Der Vorhabens- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf der Grundlage des ursprünglichen Vertrages vom 02.02.2001 sowie den nachfolgenden Vertragsergänzungen. Die im ursprünglichen Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen behalten insgesamt, mit Ausnahme der Übernahme der landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, ihre Gültigkeit auch für den erweiterten Geltungsbereich.
2. Für die Umsetzung der sich aus der landespflegerischen Begleitplanung ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für das gesamte Vertragsgebiet, ursprünglicher Geltungsbereich und Erweiterung, im folgenden Ablösvereinbarungen getroffen, die die Regelungen im Urvertrag ersetzen.

## § 4

### Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen

1. Die Erschließungsträgerin hat die im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „An den Tanzwiesen; 1. Änderung und Erweiterung“ festgesetzten Maßnahmen der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag (LPB) – siehe Anlage 2-, auf dem gesamten Grundstück der vorgesehenen Ausgleichsfläche, mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.600 m<sup>2</sup>, durchzuführen.

Die Endbuschung der gesamten Ausgleichsfläche ist zeitnah nach Satzungsbeschluss des Änderungs- und Erweiterungsverfahrens und die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind, durchzuführen, spätestens jedoch bis zum 30.03.2005.

2. Die im LPB vorgesehene dauerhafte Pflege (Mahd alle 2 bis 3 Jahre) wird durch die Ortsgemeinde übernommen.
3. Die Erschließungsträgerin wird der Ortsgemeinde die Bereitstellung der Ausgleichsfläche und die Übernahme der dauerhaften Pflege durch Zahlung eines Ablösbetrages entschädigen..

## § 5

### Ablösevereinbarung zum landespflegerischen Ausgleich

1. Grundlagen der Ablösevereinbarung sind:
  - a) Für die notwendige Ersatzfläche in der Größenordnung von 1.360 m<sup>2</sup> wird der Bodenrichtwert für Weinbergsflächen mit 3,20 € zu Grunde gelegt. Dies entspricht einem Wert von 4.352,00 €.
  - b) Für den Pflegeaufwand erfolgt eine Pauschalentschädigung in Höhe von 1.500,00 €.
  - b) Die ersparten Aufwendungen des Grundstückserwerb werden anteilig für die notwendige Ausgleichsfläche (Ansatz 1.360 m<sup>2</sup>) mit 5 % vom Bodenwert (4.352,00 €) ausgeglichen, dies entspricht einem Betrag in Höhe von 217,60 €
2. Der Gesamtablösebetrag wird als Pauschalbetrag in Höhe von **7.500,00 €** vereinbart.

## § 6

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Übersichtslageplan mit Abgrenzung der Geltungsbereiche (Anlage 1),
- b) Übersichtslageplan mit Abgrenzung des Grundstückes für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage 2)
- c) Bebauungsplan „An den Tanzwiesen; 1. Änderung und Erweiterung“ (Anlage 3).

## § 7

### Wirksamkeitsklauseln

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn:

1. die Erschließungsträgerin Eigentümerin der Grundstücke im Erweiterungsbereich ist oder die Einverständniserklärung der derzeitigen Eigentümer vorliegt, die Grundstücke bauplanungsrechtlich einzubeziehen, oder
2. die Grundstückseigentümer sich gegenüber der Erschließungsträgerin vertraglich zur Übernahme der entsprechenden Erschließungskosten verpflichtet haben.

## § 8

### Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**WVE GmbH Kaiserslautern**

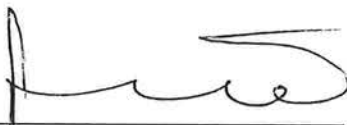
**Ortsgemeinde Bockenheim**

Kaiserslautern,  
Ort, Datum

Bockenheim, 13.10.2004  
Ort, Datum

**Für die Erschließungsträgerin**

**Für die Ortsgemeinde**

  
\_\_\_\_\_  
Rainer Grüner  
-Geschäftsführer-  
-Unterschrift-

  
\_\_\_\_\_  
Ortsgemeinde Bockenheim  
Kurt Janson -Ortsbürgermeister-  
-Unterschrift-  


  
\_\_\_\_\_  
Wolfgang Albrecht  
-Geschäftsführer-  
-Unterschrift-

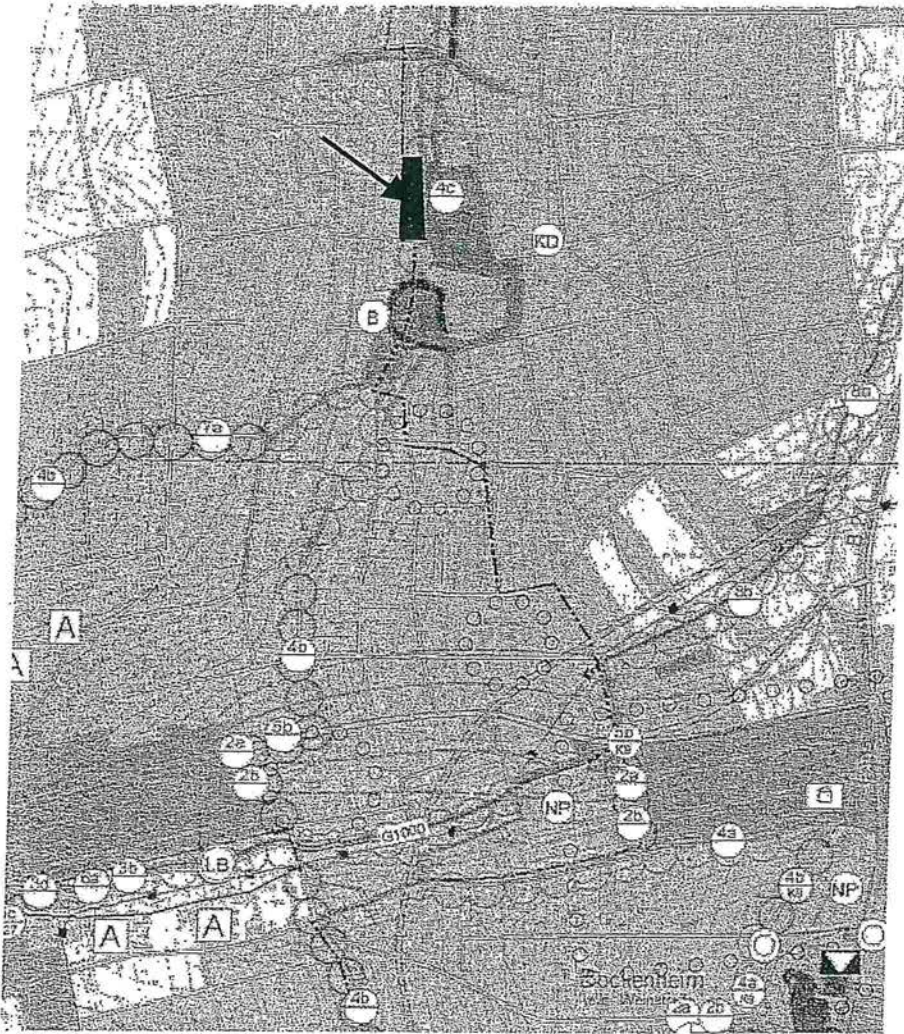
**Für die Verbandsgemeinde**

Grünstadt, 15.10.2004  
Ort, Datum

*[Handwritten signature]*



Verbandsgemeinde Grünstadt  
~~Bürgermeister-~~ (Niederhöfer)  
-Unterschrift- Beigeordneter



Lage der Ausgleichsfläche



Kennzeichnung des für den Ausgleich vorgesehenen Grundstücks