

0.1

Gemeinde Bockenheim

Vorhaben und Erschließungsplan

Plangebiet
Gemeinde Bockenheim

Im Graben, Erweiterungsplan IV

AM SONNENBERG

Planbezeichnung: Im Graben, Erweiterungsplan IV, Bockenheim

Vorhaben und Erschließungsplan für das Gebiet "Im Graben",
Gemarkung Bockenheim südlich der Bugostraße, westlich der
Burgundenstraße, umfassend die Grundstücke:

Flurst. Nr. 775/12 und 775/10.

Planfertiger / Entwurf:

*Architekturbüro Hick
Kronprinzenstraße 21
66955 Pirmasens*

Investor / Bauherr / Arge:

*Strebel & Hick
Kronprinzenstraße 21
66955 Pirmasens*

gefertigt am: 26.04.1995

*Entwurf: S. Hick
Bearbeiter: D. Dubbernell*

<p>Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz Zur Entscheidung 14. Mai 1996 vom</p>
--

z.z.: 35/405-03 DÜW-Bockenheim/VEP 1

Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

A) Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer gestrichelten Linie umfahren.

B) Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Zeichnerischer Teil

1.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Schriftlicher Teil

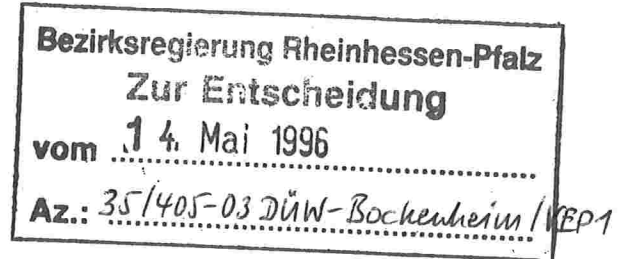
2.1. planungsrechtliche Festsetzungen

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3. Hinweise

2.4. Begründung

2.5 Landespflegerischer Planungsbeitrag



C) Rechtsgrundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Baugesetzbuch (Bau GB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baugesetzbuch Massnahmengesetz zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB I S 132).

Insbesondere die §§ 1 bis 23, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGB I 199, S. 58).
Insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.

4. Landespflegegesetz (LPfIG) vom 05.02.1979 (GVB S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1987 (GVDI S. 70).

5. LBauO in der Fassung der Beschlußempfehlung des Haushalts- und Finanzausschusses an den Landtag vom 02.02.1995, mit Inkrafttreten am 01.04.1995

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird in Plangebiet A, B, C und D ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 2 BauNVO und in Plangebiet E ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 sowie § 17 Abs. 1-3 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens II betragen.
- Ansonsten gelten die Festlegungen gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstückflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Gebäudesockel

Die Sockelhöhe bezieht sich auf OK RFB EG gemessen von OK Verkehrsfläche in Grundstücksmitte und darf im Reinen Wohngebiet $h = 1,0$ m nicht überschreiten.

1.3 Bauweise

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

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- Als Hausformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- in den Planbereichen A, B, C, D wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. Gebäudeeinheit auf höchstens zwei begrenzt.
- Im Planbereich E wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nicht begrenzt.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten.

1.6. Öffentliche Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche / Wendehammer

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt mittels eines gepflasterten Wohnweges. Die Verkehrsfläche stellt sich als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVO dar. Die Vorgabe "Schrittgeschwindigkeit" wird durch zusätzliche Bodenschwellen, sowie begrünte Fahrbahnverengungen erreicht.

Alle im Plan als STP ausgewiesenen Stellplätze sind öffentliche Stellplätze. Straßenbegleitgrün, Baum und Strauchunterpflanzung entsprechen den Arten der Festlegung des landespflegerischen Planungsbeitrages.

1.7. Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15

1. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

2. Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen sind spätestens 2 Jahre nach der Erschließung des Baugebietes vom Erschließungsträger durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die unmittelbar an Straßen angrenzen. Diese sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Straßenbaus einzusäen, zu bepflanzen und zu pflegen.

3. Mindestens 20% der vorgesehenen Fläche des Spielplatzes sind mit Gehölzern in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 m² zu bepflanzen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

1. Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

2. Die im Plan gekennzeichneten Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken sind mit Gehölzen in einer Dichte von 1 Gehölz pro m² zu bepflanzen und von den Grundstückseigentümern auf die Dauer zu erhalten. Je angefangene laufende 10 m Pflanzstreifen ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

3. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme vom Bauherrn durchzuführen.

1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 25a und b

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Pro 100m² sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen.

Es ist zulässig, als Alternative zur Gehölzpflanzung je 20 m² Wandfläche flächig oder 10 m² Dachfläche von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden extensiv zu begrünen.

2. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

4. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

5. Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A: Hochstämmige Obstbäume:

- | | |
|--------------|---|
| - Süßkirsche | (Prunus avium),
alte heimische Sorten |
| - Apfel | (Malus domestica),
alte heimische Sorten |
| - Birne | (Pyrus communis),
alte heimische Sorten |
| - Speierling | (Sorbus domestica), |
| - Walnuss | (Juglans regia), |

B: Einzelbäume:

I. Ordnung

- | | |
|---------------|-----------------------|
| - Stieleiche | (Quercus robur), |
| - Esche | (Fraxinus excelsior), |
| - Feldulme | (Ulmus minor), |
| - Flatterulme | (Ulmus laevis), |
| - Spitzahorn | (Acer platanoides), |
| - Winterlinde | (Tilia cordata), |

II. Ordnung

- | | |
|-------------|----------------------|
| - Feldahorn | (Acer campestre), |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus), |
| - Elsbeere | (Sorbus torminalis), |

- C: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa),
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea),
 - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
 - Hundrose (Rosa canina),
 - Haselnuss (Corylus avellana),
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- D: Wandbegrünung:
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Echter Wein (Vitis-Hybriden)
 - Clematisarten (Clematis spec.)
- E: Bodendecker:
- Immergrün (Vinca minor)
 - Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
 - Johanniskraut (Hypericum calycinum)
 - Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
 - Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)
 - Lavendel (Lavendula angustifolia)
 - Rose (Rosa spec.)
6. Bei dem zu verwendenden Pflanzgut muß es sich um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. den Vorschriften der LBauO Rhld.-Pfalz
in Kraft getreten am 01.04.1995 i. V. m. § 9 (4) BauGB.

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 86 (1) Nr. 1 LBauO

Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Satteldächer, Pultdächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung der Sattel- und Pultdächer wird mit 20° - 35° festgesetzt.

Dacheindeckung

Zulässig sind nur Ziegel- und Betondachsteine in der Farbe Naturrot.
Erker und Vordächer sind auch als Stahl / Glaskonstruktion zulässig.

Dachüberstand

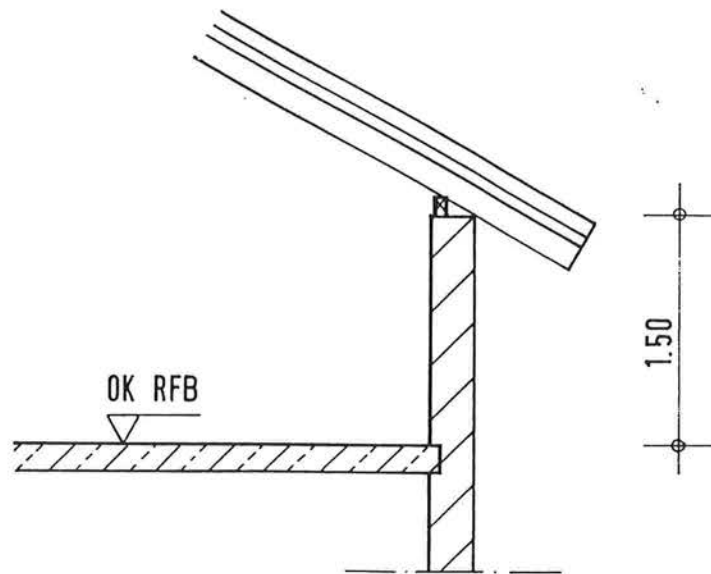
Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,5 m und am Ortgang mit höchstens 0,5 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Die Überdachung von Freisitzen ist von der Begrenzung des Dachüberstandes ausgenommen.

Dachgestaltung, Dacheinschnitte, Dachfenster

Auf den Dachflächen dürfen Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen werden.
Dacheinschnitte für Balkone und Gauben sind zulässig.

Kniestock

Bei Gebäuden sind Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK RFB zulässig.



Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind auf Dachflächen zulässig.

2.2. Fassadengestaltung baulicher Anlagen

gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Außenwände / Fassaden

Als Fassadenmaterial sind verputzte und gestrichene Mauerflächen zulässig. Putz als Glatt- oder Rauputz. Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig.

Glasflächen und Fenster

Glasflächen sind in Quadrate oder stehende Rechtecke von höchstens 2,0 m zu unterteilen. Querformatige Öffnungen sind aus diesen Formaten zusammenzustellen. Gartenseitige großflächige Verglasungen von Balkonen oder Terrassen (Wintergärten) ohne Brüstungen sind hiervon ausgenommen.

Wintergärten und Glasveranden

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind im Sinne der Energieeinsparung als untergeordnete Bauteile zulässig.

Einfriedungen

gem. § 86 (1) Nr. 3 LBauO

In den Plangebieten B-E sind Einfriedungen gegenüber der neu zu erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche nicht gestattet.

Im Plangebiet A sind Einfriedungen zur bestehenden Verkehrsfläche auf das Maß von 1,00 m Höhe begrenzt.

Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen

§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

1. Die Verkehrsnebenflächen, z. B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

3. Hinweise

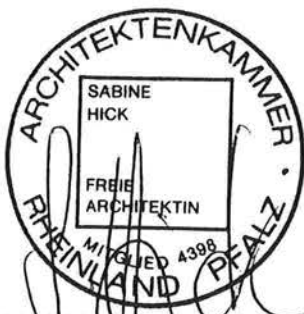
1. Im gesamten Bereich des Grundstückes muß mit Gräbern bzw. archäologischen Funden gerechnet werden.

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalschutz rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, falls notwendig, überwacht werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBC 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Haftung und Meldepflicht trägt der Bauherr.

2. Im Abstand von ca 370 m zum Plangebiet verläuft die geplante Umgehung B 271 Bockenheim.



.....
Entwurfsverfasser

den *S.H.*

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 14. Mai 1996
Az.: 35/405-03 DüW-Bockenheim/VEP1

Eine gestalterische Orientierung an die in Bockenheim vorhandenen, verkehrsberuhigten Bereiche, z.B. General Kullmer Str. wird angestrebt.

Der Verkehrsraum ist ausreichend bemessen für die Benutzung durch Müllfahrzeuge, bzw. umzugsbedingte Andienung durch LKW's.

4.4 Erfordernis der Planaufstellung, Entwicklung aus dem Baubauungsplan.

Wir sind ein mittelständiges Unternehmen aus dem Raum Kaiserslautern / Grünstadt und haben uns auf die Errichtung und Betreuung von Wohnbauten im o. g. Bereich spezialisiert.

Durch die Gliederung in ein Architekturbüro, ein Ingenieurbüro für Baubetreuung und eine Gruppe zur schlüsselfertigen Errichtung von Wohnbauten, sind wir in der Lage, Bauvorhaben in allen Formen schnell und konsequent zu begleiten.

Unsere vorhandenen Kundenkontakte im Großraum Grünstadt / Bockenheim haben für uns immer wieder dargelegt, daß eine große Nachfrage nach Wohnhäusern in sehr guten Lagen, mit einer sehr guten Ausstattung und interessanter Architektur konstant besteht, im Gegenteil, sogar eher noch zunimmt.

Nachdem uns das Grundstück, über vor Ort ansässige Institutionen angeboten wurde, haben wir vorab versucht festzustellen, ob in Bockenheim in dieser Größenordnung ein Bedürfnis nach Wohnraum vorhanden ist.

Nach kurzer Zeit mußten wir feststellen, daß aufgrund von Mund zu Mund Propaganda bereits etliche Anfragen nach Planungen und den zu errichtenden Wohnhäusern bei uns eingingen, wobei die räumliche Breite der Anfragen von Bewohnern des Ortes selbst, über die nähere Umgebung (Grünstadt / Bockenheim / Worms) bis zu entfernter adressierten Anfragen (Bereiche: Mainz / Kaiserslautern / Karlsruhe) gestreut war.

Dies ist leicht verständlich, da hierbei mehrere Faktoren eine Rolle spielen:

- Der Ort Bockenheim selbst hat eine günstige verkehrstechnische Lage mit einer schnellen Anbindung nach Grünstadt an die Autobahn, bzw. nach Worms und die entsprechenden Fernstraßen (Einzugsgebiete Rhein - Neckar und Worms).
- Durch die Lage und die anderweitig herrschende Wohnraumknappheit ist Bockenheim für viele Schichten von Menschen als Wohnort interessant und begehrt (gute Infrastruktur mit hohem Wohn- und Freizeitwert).
- Dies ist umso deutlicher, da wir in Absprache mit der Gemeinde mit der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes begonnen haben und uns von entsprechender Seite ebenfalls die starke Nachfrage bestätigt wurde.

Diese große, selbst uns überraschende Resonanz hat uns bewegt, das Bauvorhaben in Bockenheim mit der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beginnen.

Da dies in Absprache mit der Gemeinde Bockenheim begonnen wurde, sehen wir, daß dadurch anderweitig auftretende Engpässe auf dem Wohnungsmarkt gelindert werden können, und gleichzeitig ein Gebiet, welches sich bereits in einem bestehenden Baugebiet als freies Gelände befindet, bebaut wird.

Damit wird in Anpassung an die bestehende Bebauung ein geschlossenes Baugebiet geschaffen, wie es auch ursprünglich vorgesehen war, ohne öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen (Erschließung und Bebauung erfolgen auf Kosten des Projektträgers).

4.5. Erläuterung der Planung

Der Ort Bockenheim ist eine Pfälzer Weinbaugemeinde mit dem dafür typischen und von Besuchern geschätzten ländlichen Charakter.

Mit der Neuauflage des Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Graben, Erweiterungsplan IV, Am Sonnenberg", versucht der Realisierungsträger in Zusammenarbeit mit seiner Architektin "Frau Sabine Hick" den o.g. Vorgaben Rechnung zu tragen.

Dies wird im speziellen erreicht durch:

1. verdichtete ländliche Bebauung
2. einheitliche Eindeckung und Fassadengestaltung
3. Anpassung der Geschossigkeit an die umliegende Bebauung
4. gepflasterter Wohnweg, geeignet für regionale Kleinfeste

Die Einfügung in den landschaftlichen und kulturellen Kontext wird durch Angleichung in den Dimensionen der Baukörper, als auch in der Maßstäblichkeit der Ausformung erzeugt.

Es ist geplant, ca. 30 Wohneinheiten unter ökologischen und sozialen Aspekten zu erstellen.

Das Baugebiet wird als WR (Reines Wohngebiet) ausgewiesen, da die Infrastruktur, wie Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, im Umfeld bereits vorhanden ist. Erschwerend kommt die relativ geringe Grundstücksgröße, von ca. 7000 m², des Plangebietes hinzu.

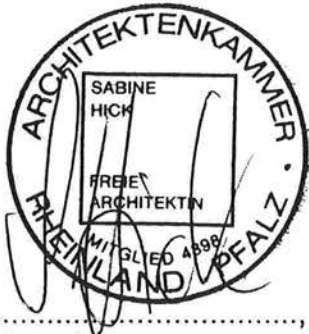
Die Planbereiche A-E sind wie nachfolgend beschrieben, strukturiert:

Plangebiete A-D: Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung, bedingt durch die Höhenvorgaben der umliegenden Bebauung.

Plangebiet E: Möglichkeiten einer Mehrfamilienhausbauung, bestimmt durch relativ stark abfallendes Gelände nach Nordosten (ca. 5,0 m Höhenunterschied), Abschottung zum Grenzbereich des Plangebietes und der verkehrstechnisch stark frequentierten Weinstraße.
Eine Verträglichkeit mit der 2-geschossigen Umfeldbauung in diesem Bereich ist gegeben.

5.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der Landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.



....., den 22.11.95
Entwurfsverfasser

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Zur Entscheidung
vom 14. Mai 1996
Az.: 35/405-03 DÜW-Bodenheim/VEP1

Vorhaben- und Erschließungsplan "Im Graben, Erweiterung IV - Am Sonnenberg" der Ortsgemeinde Bockenheim

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde festgestellt, daß der Planentwurf in formaler Hinsicht einige Unklarheiten enthält. Es wurde durch entsprechende Grüneintragungen im Planentwurf darauf hingewiesen.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Den Anregungen der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wird stattgegeben.

Im Rahmen der Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Korrekturempfehlungen aufgegriffen und in den Planentwurf eingearbeitet. Die angeregte Erörterung mit der Kreisverwaltung erfolgte telefonisch mit Herrn Eichner.

2. Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Trier

Durch den deutschen Wetterdienst wurde darauf hingewiesen, daß durch die Umgestaltung des Plangebietes evtl. eine Änderung der lokalklimatischen Verhältnisse eintreten kann. Die ist letztendlich nur im Rahmen eines klimatologischen Gutachtens näher zu klären.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Die Bedenken / Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der landespflegerischen Begleitplanung wurde zu den Auswirkungen der Maßnahme auf das Kleinklima Stellung bezogen. Nach Aussage des landespflegerischen Planungsbeitrages hat das Untersuchungsgebiet in Bezug auf Kaltluftentstehung und -abfluß keine Bedeutung. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse erscheint ein klimatologisches Gutachten nicht erforderlich. Weiterhin wurde für das Plangebiet eine Fläche erworben für Ausgleichsmaßnahmen zur geplanten Bebauung.

3. Geologisches Landesamt

Durch das Geologische Landesamt wurden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, daß die DIN 1054 beachtet werden muß.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Die Bedenken / Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, die nunmehr vorliegt.

Die Bearbeitung erfolgte durch das geotechnische Büro Pechla + Rochmes, Beurteilung von Versickerungsmöglichkeiten und geoteschn. Bericht vom 12.07.95.

Die DIN 1054 ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die DIN 1054 beinhaltet Aussagen über die Standsicherheit von baulichen Anlagen. Diese Standsicherheit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn nachgewiesen.

4. Telekom

Durch die deutsche Telekom wird angeregt, daß vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen Koordinierungsgespräche geführt werden.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Die Bedenken / Anregungen werden zur Kenntnis genommen

Hinsichtlich der Erschließung des Geländes wurde bereits ein Vorabstimmungsgespräch am 12.04.95 mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg, Herrn Rogles, geführt.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden frühzeitig mit der Dienststelle in Neustadt abgestimmt und angezeigt.

5. Straßen- und Verkehrsamt Speyer

Vom Straßen- und Verkehrsamt wurde angezeigt, daß Kosten für Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund des Bestandes und der Unterhaltung der vorhandenen B 271 (Deutsche Weinstraße) zu Lasten des Baulastträgers des Baugebietes gehen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, daß die geplante B 271 Umgehung Bockenheim im Abstand von ca. 370m zur geplanten Maßnahme verläuft.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Die Bedenken / Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten sich Immissionsschutzmaßnahmen aus dem Bestand und der Unterhaltung der bestehenden B 271 (Deutsche Weinstraße) ergeben, so werden diese vom Vorhabenträger übernommen.

Der Hinweis auf die geplante Umgehung B 271 Bockenheim wird zur Kenntnis genommen und in die Hinweise zum schriftlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

6. Katasteramt

Von seiten des Katasteramtes wurde darauf hingewiesen, daß sich die vorliegende Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in verschiedenen Punkten nicht in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand 01.06.95) befindet.

1. Die Bezeichnungen der Flurstücke Nr. 775/12 und 780/4 sind noch nachzutragen
2. Die Bezeichnung des Flurstücks Nr. 774/1 ist falsch, richtig ist 147/2

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Den Bedenken / Anregungen wird stattgegeben.

Die von Ihnen vorgetragenen Änderungen werden in vollem Umfang in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

7. Pfalzwerke

Die Pfalzwerke werden für die projektierten Grundstücke die Versorgung mit Strom und falls gewünscht mit Erdgas vornehmen.

Planer und Bauleiter für diese Maßnahme ist Herr Sokoluk.

Die Pfalzwerke regen an, ihn an den die Erschließung betreffenden Gesprächen zu beteiligen.

Stellungnahme des Erschließungsträgers

Die Bedenken / Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Es wurden bereits Vorgespräche mit den Pfalzwerken geführt.

Weiterhin wurde die geplante Erschließung des Baugebietes den Pfalzwerken zur Verfügung gestellt.

Um die weitere Vorgehensweise zu koordinieren, wird sich der Vorhabenträger mit Herrn Sokoluk nochmals in Verbindung setzen.

8. Landesamt für Denkmalpflege

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß deren Zustimmung an die Übernahme folgender Punkte gebunden ist.

1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Stellungnahme des Erschließungsträgers
Den Bedenken / Anregungen wird stattgegeben.

Die vom Landesamt für Denkmalpflege aufgeführten Punkte werden in die Hinweise zur schriftlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

Weiterhin wird der Beginn der Baumaßnahmen zu gegebenem Zeitpunkt dem Amt für Denkmalpflege mitgeteilt.

9. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß im Osten an das Plangebiet ein Weingut grenzt.

Es ist davon auszugehen, daß von diesem Betrieb Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes in Form von Lärm, Staub, Gerüche und dgl. zu erwarten sind. Sie empfiehlt daher, ausreichende Sicherheitsabstände, zumindest aber im Rahmen der landespflegerischen Maßnahmen einen dichten Bepflanzungsstreifen und weitere Schutzmaßnahmen im örtlichen Bereich des Plangebietes.

Stellungnahme des Erschließungsträgers
Die Bedenken / Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, ihnen wird zum Teil stattgegeben.

Bei der Ortsbegehung vom 30.08.1995 mit Herrn Becher, Landwirtschaftskammer, wurde dargestellt, daß die Konzeption des Plangebietes einen Sicherheitsabstand von 40 m nicht zuläßt. Desweiteren ist davon auszugehen, daß der Winzerbetrieb keine Betriebserweiterungen im Bereich der derzeit un bebauten Gartenfläche vorsieht. Viel mehr sollen auf dem Gelände Parkplätze für die Gäste, der vom Winzer betriebenen Gaststätte, vorgesehen werden.

Im Bereich der Scheune sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Öffnungen zum Wohngebiet hin vorhanden sind.

Im Bereich des Wirtschaftshofes, der an Plangebiet E grenzt, kann man von einem gewissen Geräuschpegel ausgehen.

Der Bereich E wird vom Vorhabenträger in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt (WA).

Da es üblich ist, in Grenzlagen zu einem Dorfgebiet ein allgemeines Wohngebiet anzugliedern kommt es nach allgemeinen Erfahrungen zu keinen Konflikten kommt, da der Bauherr sich über die Nähe des Dorfgebietes im klaren ist.