



STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36
TELEFAX (06 31) 6 33 06

bsb + partner
WENCESLAIGASSE 13
04808 WURZEN
TELEFON (0 34 25) 92 56 98 / 99
TELEFAX (0 34 25) 92 57 21

Stadt Deidesheim

Bebauungsplan "Am Weinbach"

Begründung zum Bebauungsplan
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Projektleitung und Redaktion:
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Christian Jung

Stand: 08/97

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**INHALT:**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß**
- 2. Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche
 - 2.2 Bestandssituation im Plangebiet / Landespflegerische Restriktionen
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Planungsziele**
- 5. Erläuterung der Planung**
 - 5.1 Bauflächen
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Landespflegerische Belange / Abweichungen von den landespflegerischen Zielsetzungen
 - 5.4 Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung
 - 5.5 Belange des Immissionsschutzes
- 6. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.6 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft
 - 6.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen
 - 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
- 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

In der Stadt Deidesheim ist derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gewerblich nutzbaren Grundstücken für Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe vorhanden. Gleichzeitig gehen die vorhandenen Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zu Neige. Der Bebauungsplan "Am Weinbach" soll dazu beitragen, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe abzuschwächen.

Der Rat der Stadt Deidesheim hat daher in seiner Sitzung am 27.06.1995 für den im beigefügten Plan gekennzeichneten Bereich des **Geltungsbereiches A** den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Mischgebietes gefaßt.

Des weiteren hat der Rat der Stadt Deidesheim in seiner Sitzung am 18.03.1997 beschlossen, die im beiliegenden Plan gekennzeichneten **Geltungsbereiche B** und **C** in den Bebauungsplan aufzunehmen, da die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich wird.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage Plangebietes / Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche

Das eigentliche Baugebiet (Geltungsbereich **A**) liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Deidesheim, angrenzend an die bereits bestehende Wohnbebauung Deidesheim Ost.

Das Plangebiet **A** wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- Im Süden durch die Bürgermeister-Oberhettinger-Straße (einschließlich),
- Im Westen durch die Straße "Im Linsenbusch" (einschließlich),
- Im Norden durch den Scheidgraben (ausschließlich).

Südlich an das Plangebiet **A** grenzt ein Sportgelände an, das aus einem Fußballplatz mit Laufbahn, einer Sporthalle incl. Gaststätte, einem Bolzplatz sowie einem Parkplatz besteht.

Die Geltungsbereiche **B** und **C** des Bebauungsplanes (Flächen für landespflegerische Ersatzmaßnahmen) liegen östlich der Bahnlinie im Bereich der Stechgrabenniederung/ Meisenbrunnen.

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Geltungsbereich A im Maßstab 1:1000, Geltungsbereiche B und C im Maßstab 1:2500). Die Lage der einzelnen Teil-Geltungsbereiche sind auf der Planzeichnung nochmals in einem Übersichtsplan im Maßstab 1:25000 dargestellt).

2.2 Bestandssituation im Plangebiet / Landespflegerische Restriktionen

Das Plangebiet (Geltungsbereich Teil A) ist zum Teil bereits mit gewerblichen Nutzungen und Wohngebäuden bebaut. Die übrigen Bereiche werden von Ackerflächen, Brachflächen, Grünlandbereichen und Nutzgärten eingenommen.

Im südlichen Teil fließt der Neue Weinbach durch das Plangebiet. Es handelt sich dabei um ein technisch ausgebautes Gewässer mit einem Regel-Trapez-Profil.

Hinzu kommen im räumlichen Geltungsbereich B und C Flächen für landespflegerische Ersatzmaßnahmen, von denen eine Parzelle derzeit als Ackerland genutzt wird und eine brachliegt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim stellt das Baugebiet (Geltungsbereich Teil A) als gemischte Baufläche und die Flächen für die Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereiche B und C) als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB mit der Festsetzung eines Mischgebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Planungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt folgende Planungsziele:

- Städtebauliche Ordnung in diesem bereits von Gebäuden mit unterschiedlicher Geschoszahl, Größe und Dachneigung geprägten Gebiet.
- Festsetzung als Mischgebiet zur Sicherung der Wohnfunktion und Schaffung und Sicherung ausreichender gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch funktionsgerechten Straßenausbau und Verbreiterung der Brücken über den neuen Weinbach.
- Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Anlage von öffentlichen Stellplätzen.
- Berücksichtigung landespflegerischer Belange durch Sicherung einer ausreichenden und landschaftsgerechten Gebietsdurchgrünung und -eingrünung im Übergang zur freien Landschaft.
- Schutz des Fließgewässers Neuer Weinbach durch Freihaltung von direkt angrenzender Bebauung.

5. Erläuterung der Planung

Das Stadtplanungs- und Architekturbüro Bachtler•Störtz•Böhme -BSB-, Kaiserslautern, hat für das Bebauungsplangebiet einen Vorentwurf erarbeitet, der nachfolgend in seinen Grundzügen erläutert wird:

5.1 Bauflächen

Der Vorentwurf sieht die Ausweisung als Mischgebiet, insbesondere für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe, vor. Entsprechend der vorgenannten voraussichtlichen Betriebsgrößen ist eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an die Bebauung der angrenzenden Wohngebiete und aufgrund der Lage am Ortsrand wird die Bebauung auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

5.2 Erschließung

Das Gebiet wird über die bereits bestehenden Straßen "Im Linsenbusch" und "Im hohen Acker" sowie über die Verlängerung des Rieslingweges erschlossen. Über die Bürgermeister-Oberhettinger-Straße besteht ein Anschluß an den Stadtkern, den Bahnhof und den überörtlichen Verkehr.

Zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke und zur Erhöhung der Flexibilität (kleinteiligere Parzellierung) wird in dem noch nicht bebauten süd-westlichen Teil des Plangebietes die Neuanlage einer Stichstraße vorgesehen.

Verbindungen in die freie Landschaft bestehen über die angrenzenden Wirtschaftswege.

5.3 Landespflegerische Belange

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, dessen Zielformulierungen, soweit dies rechtlich möglich ist, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (vgl. hierzu: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Linsenbusch", Planungsbüro Reichenbach, Worms 1996 und Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, L.A.U.B, Kaiserslautern: Landespflegerische Ersatzflächen in der Stechgrabenniederung für die Bebauungspläne "Am Weinbach" und "Im Linsenbusch", 04/1997).

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen getroffen, die die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering halten bzw. vermeiden und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen sollen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig wiederhergestellt werden. Können keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, werden Ersatzmaßnahmen zur Kompensation durchgeführt.

Folgende Maßnahmen und Auflagen sind u.a. vorgesehen:

- Sicherstellung eines Mindestanteils an begrünter Grundstücksfläche und Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Pflanzung je eines Obstbaum-Hochstammes je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur innergebietlichen Durchgrünung und Ortsrandbegrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen.
- Festsetzungen über wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen, Stellplätze, Einfahrten und dergleichen.
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.
- Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Flächen des Geltungsbereiches B und C.

Abweichungen von den landespflegerischen Zielsetzungen:

Dem Vorschlag des landespflegerischen Planungsbeitrages, den Uferstreifen zwischen dem Neuen Weinbach und den angrenzenden Baugrundstücken von 5 auf 10 m zu verbreitern, wurde nicht gefolgt, da durch die in diesem Bereich verlaufenden Versorgungsleitungen kein Raum für eine Eigenentwicklung des Gewässers vorhanden ist. Durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde jedoch sichergestellt, daß in diesem 10-m-Bereich weder Gebäude, Garagen und Nebenanlagen, noch sonstige Befestigungen zulässig sind.

Um den Bauherrn bei der Bebauung der Grundstücke größere Gestaltungsfreiheiten einzuräumen, wurden Garagen entgegen dem Vorschlag des landespflegerischen Planungsbeitrages nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch in den seitlichen Bauwichflächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der o.g. 10-m-Streifen entlang des Neuen Weinbaches.

Die nach landespflegerischem Planungsbeitrag auf dem Grundstück Nr. 3327/5 zu erhalten vorgegebenen drei Bäume wurden nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in den Bebauungsplan übernommen, da diese Festsetzung die Bebauungsmöglichkeit des betreffenden Grundstückes unverhältnismäßig stark einschränken würde.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen einschließlich der Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich B und C kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen werden.

Nähere Informationen über Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft sowie Auswirkungen der Planung sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

5.4 Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung

Um eine Beeinträchtigung der Wasserführung (Abflußverschärfung) zu vermeiden, sind im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses vorgesehen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde das Ingenieurbüro Gelbert, Bad Dürkheim, mit Baugrunderkundungen beauftragt. Hierzu wurden im Bereich des Neubaugebietes 2 Bohrungen mit Tiefen von 3 m und 4 m unter Gelände abgeteuft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Böden im Plangebiet nur gering bis sehr gering wasserdurchlässig sind und die Möglichkeit einer Versickerung von Regenwasser hier nicht gegeben ist. Allenfalls könnten großflächige Rückhaltegräben angelegt werden, in denen dann kleine Mengen des zeitlich gestauten Wassers versickern oder verdunsten.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellplatzflächen sowie die weitestgehende Rückhaltung in Teichen, Zisternen oder Geländegräben enthalten, wodurch zumindest kleinere Mengen an Oberflächenwasser zurückgehalten, als Brauchwasser verwendet, verdunstet oder versickert (soweit dies möglich ist) werden können.

Um zusätzlich eine Abflußverschärfung der Vorfluter zu vermeiden, ist -auch im Zusammenhang mit der Entwässerungsproblematik des angrenzenden Baugebietes "Linsenbusch"- nach Vorabstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft StAWA vorgesehen, den neuen Weinbach bereits vor dem Baugebiet zu entlasten und das anfallende Regenwasservolumen durch entsprechende Maßnahmen im Flachpolder bzw. der Weiheranlage im Sondergebiet Deidesheim zu entlasten und den Überlauf zeitverzögert in die Marlach abzuschlagen (zusätzliche Erläuterungen hierzu befinden sich in der Anlage zur Begründung).

Eine höhenmäßige Überprüfung der Polder- bzw. Weiheranlage hat ergeben, daß nach den derzeitigen Verhältnissen ein Stauraum von rund 3000 cbm Volumen besteht. Hier-von sind ca. 800 cbm Volumen für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich des Sondergebietes abzuziehen, so daß ein Restvolumen von ca. 2200 cbm verbleibt. Für die Baugebiete "Am Weinbach" und "Linsenbusch" wurde ein Ausgleichsvolumen von zusammen ca. 1015 cbm ermittelt. Dies bedeutet, daß das bereits vorhandene Rückhaltevolumen ausreichend ist und durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Veränderung des Zuflusses und der Einstauhöhe durch Einbau einer Kastenrinne etc. die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Funktion sichergestellt werden kann. Durch Geländemodellierungen wäre -soweit notwendig- auch ein größeres Rückhaltevolumen erreichbar.

Die vorstehende Maßnahme kann somit auch zur Entschärfung der bestehenden Hochwassersituation der vorhandenen Bebauung in Deidesheim Ost beitragen.

Nach Vorabstimmung mit dem StAWA wird die o.g. Maßnahme zum Ausgleich der Wasserführung für das Gebiet "Am Weinbach" akzeptiert.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

Zur Berechnung und Beurteilung der von dem südlich an das Baugebiet angrenzenden Sportgelände ausgehenden Emissionen erteilte die Verbandsgemeinde Deidesheim bereits im April 1993 dem TÜV Pfalz e.V. den Auftrag für eine gutachterliche Stellungnahme. Dieses Gutachten ergab, daß die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an allen Meßpunkten eingehalten werden, so daß Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Sportgelände nicht erforderlich sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Am Weinbach" wird im Osten von der planfestgestellten Trasse der Bundesstraße B 271 (neu) tangiert.

Zur Abschätzung der künftigen Immissionssituation wurde anhand der DIN 18005 eine überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärmes durchgeführt.

Dabei ergab sich für den Betrachtungszeitraum Tag keine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005. In der Nachtzeit wurde in einem Abstand von 70 m von der geplanten Fahrbahn noch eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes um ca. 2 dB (A) ermittelt. Der betroffene östliche Planbereich ist derzeit bereits überwiegend gewerblich geprägt. Bei den bereits bebauten Grundstücken sind z.T. bereits Nebengebäude im hinteren (östlichen) Grundstücksteil vorhanden, die lärmindernd wirken. Hinzu kommt, daß zur gesamten Ostseite des Plangebietes im Bebauungsplan ein verbindlicher Pflanzstreifen verläuft, der überwiegend mit 5 m Breite festgesetzt ist. Im Zuge dieses Pflanzstreifens soll -in Abstimmung mit dem Grünordnungsplaner- eine dichte Heckenpflanzung als zusätzliche Lärmschutzmaßnahme angelegt werden. Von der Errichtung von Lärmschutzwänden aus festem Material ist dagegen aus Gründen des Landschaftsbildes und der Landespflege abzuraten.

Bei den südöstlichen Grundstücken Flst.-Nr. 3345/4 und 3345/5 (Bauhofgelände), die näher an der Trasse der B 271 liegen, wurde aus Lärmschutzgründen im rückwärtigen Grundstücksteil eine Wohnnutzung ausgeschlossen Mischgebiet mit der Nutzungsschablone MI Nr. 4).

6. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kap. 1 beschriebenen Zielsetzungen und im Zuge der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wurde eine Ausweisung als Mischgebiet im Bebauungsplan gewählt. Dies entspricht auch den bereits derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen.

Die nach der BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO wurden allerdings wegen der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und der Erschließung des Gebietes (Durchfahrt durch größere Wohnbereiche) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl wurde dabei bei den kleinteiliger parzellierten Grundstücken im westlichen Teil in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiet unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO angesetzt. Für den östlichen Gebietsteil mit großflächiger überbaubaren Flächen wurde eine GRZ von 0,6 angesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Grundflächenzahlen in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung und aufgrund der Lage am Ortsrand auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise soll sowohl Wohngebäude, als auch gewerblich genutzte Gebäude ermöglichen und läßt Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zu.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherren verzichtet. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind für eine dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksnutzung so dimensioniert, daß die angestrebte städtebauliche Struktur erreicht wird.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücksgrenzen mit Nebenanlagen zu verhindern.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgte, um die Entstehung von für diesen Stadtbereich untypischen Appartementhäusern zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen könnten. Eine derart hohe Ausnutzung würde sich neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen und dem dadurch verursachten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur des Gebietes und der angrenzenden Wohngebiete auswirken.

Des weiteren geschieht die Einschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um den Charakter eines Mischgebietes, d. h. ein Nebeneinander sowohl von Wohnnutzung, als auch von das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe, zu gewährleisten.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus.

Entlang der Straße "Im Linsenbusch" sind in den vergangenen Jahren unbefestigte Parkplätze am Straßenrand entstanden. Im Zuge des Ausbaus der Straße "Im Linsenbusch" soll auf der Ostseite ein Parkstreifen für die Deckung des öffentlichen Stellplatzbedarfs öffentlich rechtlich abgesichert werden. Die entsprechenden Flächen sind daher in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) festgesetzt.

Der in Der Bürgermeister-Oberhettinger-Straße zwischen Fahrbahn und dem neuen Weinbach bereits vorhandene Grünstreifen mit Radweg wurde in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand als Verkehrsgrün gekennzeichnet. In der östlichen Verlängerung des Rieslingweges wurde -ebenfalls dem Bestand entsprechend- ein 2 m breiter Streifen zum Scheidgraben hin als Verkehrsgrünfläche gekennzeichnet.

6.6 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluß an die bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet werden.

Bezüglich der Behandlung der nicht verschmutzten Oberflächenwässer wird auf die Ausführungen in Kap. 5.4 und die Anlage zur Begründung verwiesen.

6.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch die Planungsbüros Reichenbach, Worms und L.A.U.B., Kaiserslautern, erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, und Bindungen für Bepflanzungen und privaten Flächen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt (Geltungsbereiche B und C).

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleisten.

Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

6.8 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.

Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grelle und disharmonisch wirkende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Farben soll dabei verhindert werden.

Zur Sicherung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur, ihrer Einfügung in die Deidesheimer Ortsstruktur, einer Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Gewährleistung eines attraktiven Wohn- und Gewerbestandortes mit positivem Image werden Gestaltungsregeln festgelegt, die in erster Linie einen Mindeststandard der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes anstreben.

Festsetzungen werden dabei nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Dachgestaltung, Regelungen im Bereich der Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung und der Art der Flächenbefestigung sind aufgrund deren gestalterischer Bedeutung ebenso wichtig wie im Bereich von Einfriedungen zum Straßenraum und zur Landschaft.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Umsetzung der Planung ist die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Parzellierung des Gebietes dienen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen nicht zu erwarten. Die Planungsvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden -soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet- in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden in den räumlichen Geltungsbereichen B und C festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz als ausgeglichen zu betrachten.

Anlage: Erläuterungen zur Niederschlags- und Abwasserbeseitigung im Baugebiet "Am Weinbach" der Stadt Deidesheim

Nach dem vorliegenden Bodengrundgutachten des Büros Gelbert vom 04.05.1996 zur Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Beseitigung am Ort des Anfalls aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens nicht möglich. Darüber hinaus ist das Baugebiet bereits teilweise bebaut, so daß die Anordnung einer zentralen Versickerungsmulde nicht zu bewältigende Probleme im Rahmen der Umlegung zur Ausweisung der Baugrundstücke und Herstellung der Erschließungsstraße entstehen ließe.

Die Anlegung breitflächiger Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken selbst, deren Funktion aufgrund des eingeholten Bodengutachtens nicht gewährleistet ist, würde zudem eine erhebliche Einschränkung der Grundstücksnutzung nach sich ziehen. Zu der festgestellten unzureichenden Versickerung des Niederschlagswassers ist weiter zu beobachten, daß im Falle der unzureichenden Unterhaltung und der damit evtl. ausgeschlossenen Funktionsfähigkeit der Mulde umfangreiche und sich schwierig gestaltende rechtliche Haftungsfragen entstehen könnten.

Die Anregung, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder - soweit als möglich, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, ist bereits in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die Ausführung von Zisternen kann nach den Regelungen des BauGB allerdings nicht als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zum Verkauf der stadteigenen Bauflächen wird neben der Empfehlung des Bebauungsplanes zivilrechtlich zur Auflage gemacht, Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 cbm zu errichten und zu betreiben. Die Überläufe der zu betreibenden Zisternen können an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Im übrigen ist in den textlichen Festsetzungen vorgegeben, die Hofflächen, Stellplätze, Lagerplätze und Garagenzufahrten nur mit versickerungsfähigen und wasser-durchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen.

Das auf den neu hergestellten Erschließungsstraßen, den befestigten Flächen der Baugrundstücke und aus den Überläufen der Zisternen anfallende Oberflächenwassers wird über den im öffentlichen Straßenraum ausgeführten Oberflächenwasserkanal in den Vorfluter Scheidgraben eingeleitet. Zur Einleitung ist bereits eine Erlaubnis bei der zuständigen Behörde, Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, beantragt.

Der mit der Einleitung in den Scheidgraben erforderliche Ausgleich der Wasserführung wird durch Umbaumaßnahmen des vorhandenen und zu erweiternden Retentionraumes zwischen Bahndamm und Wohn- und Sondergebiet für ein 20-jähriges Regenereignis erbracht. In der nachstehend aufgeführten Retentionsfläche ist der Ausgleich der Wasserführung aus dem Sondergebiet bereits abgegolten. Dies bedeutet, daß bei der Ermittlung des noch zur Verfügung stehenden Retentionsvolumens der Ausgleich für das Sondergebiet berücksichtigt werden muß.

Vorhandenes Volumen:	2.911 cbm
./i. Ausgleich der Wasserführung aus "Sondergebiet"	- 630 cbm

./. Ausgleich "Am Weinbach"	-	873 cbm
./. Ausgleich "Linsenbusch"	-	170 cbm
		<hr/>
verbleibende Volumen		1.238 cbm
zuzüglich Ausbau des Wiesenbeckens	+	1.000 cbm
		<hr/>
max. Volumen		2.238 cbm

Um den Ausnutzungsgrad des vorhandenen bzw. des ausgebauten Retentionsvolumens zu optimieren, ist ein Überlaufbauwerk im "Neuen Weinbach" mit einer Wasserführung zum Polderbereich herzustellen. Der zur Zeit bestehende Durchlauf DN 500 "Am Neuen Weinbach" ist, hydraulisch ungünstig, im rechten Winkel (90°), zum Bachlauf angeordnet. Dies bewirkt, daß das Retentionsvolumen nur bei sehr starken Regenereignissen und dann nur in geringem Umfang in Anspruch genommen wird. Durch die Errichtung des neuen Überlaufbauwerkes wird der "Neue Weinbach" nach Festlegung der Schwellenhöhe bei kritischen Regenereignissen entlastet.

Die Beseitigung des auf den Baugrundstücken anfallenden Schmutzwassers ist durch Einleitung in den herzustellenden Schmutzwasserkanal gesichert.