

# Bebauungsplan

**Vorhaben- und Erschließungsplan – östl.  
Appengasse**

**Rechtsgültig ab 06.02.1998**

Landkreis : Bad Dürkheim  
 Stadt : Deidesheim  
 Gemarkung : Deidesheim

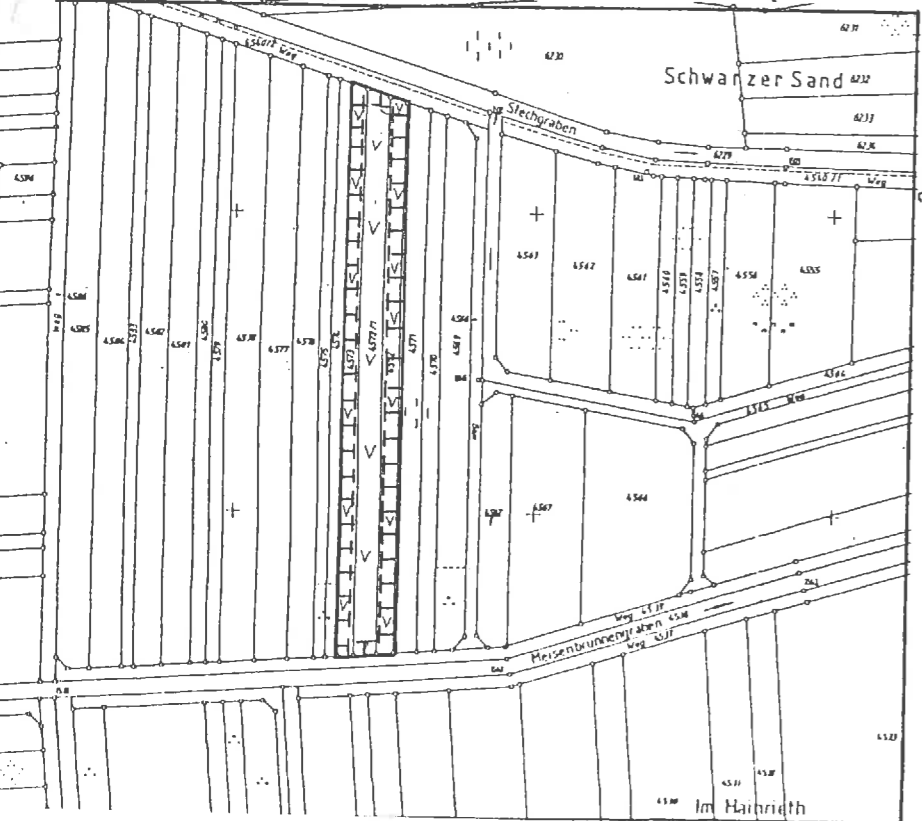
# Vorhaben und Erschließungsplan "Östlich Appengasse"



SO	I	TH = 4,00
1051m <sup>2</sup>	1051m <sup>2</sup>	FH = 8,50
0		SD, DN 20°-30°

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
 Zur Entscheidung  
 vom 23. Jan. 1998  
 Az.: 37/405-03 DÜW-Deidesheim/VEP.1

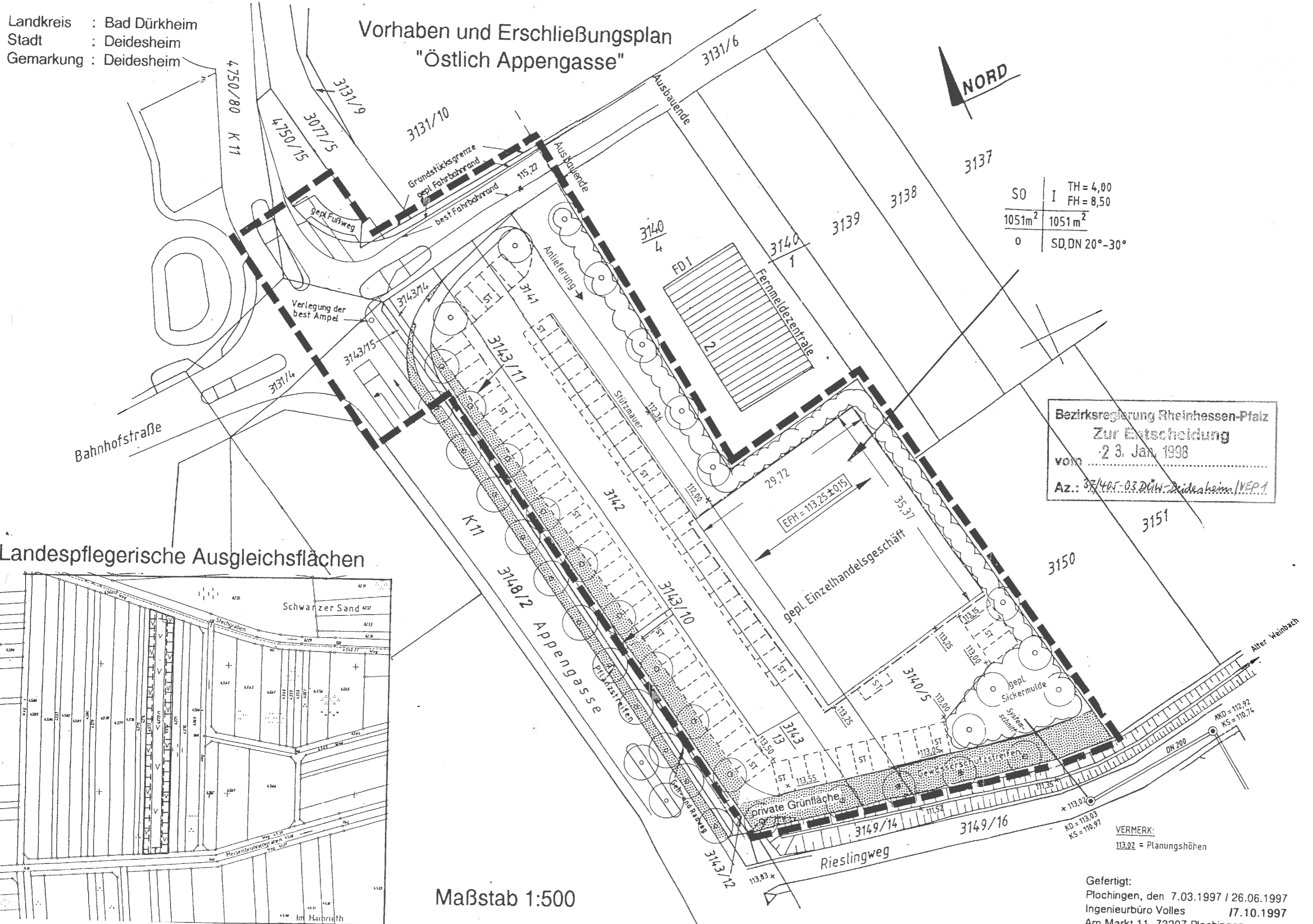
## Landespflegerische Ausgleichsflächen



Maßstab 1:500

VERMERK:  
 113,02 = Planungshöhen

Gefertigt:  
 Plochingen, den 7.03.1997 / 26.06.1997  
 Ingenieurbüro Volles 17.10.1997  
 Am Markt 11, 73207 Plochingen



Landkreis : Bad Dürkheim  
Stadt : Deidesheim  
Gemarkung : Deidesheim

### Zeichenerklärung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Östlich Appengasse“

S0

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1051m<sup>2</sup>  
1051m<sup>2</sup>

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

zulässige Grundfläche (Höchstmaß)  
zulässige Geschoßfläche (Höchstmaß)

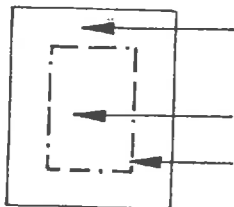
TH = 4,00  
FH = 8,50  
I

**Höhe baulicher Anlagen:**  
Traufhöhe über EFH (Höchstmaß)  
Firsthöhe über EFH (Höchstmaß)  
Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

**Stellung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



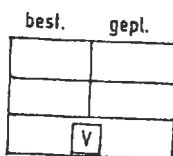
Hauptfirstrichtung (zwingend)

**Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sf

Flächen für Stellplätze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fahrbahn  
Gehweg  
Verkehrsgrünflächen



**Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)



Anpflanzungen von Sträuchern



Anpflanzungen von Einzelbäumen

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

113,25

max. Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1.Nr.1 LBO)

SD, DN20°-30°

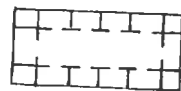
Satteldach mit Angabe der Dachneigung

**Sonstige Festsetzungen**

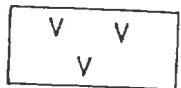


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Flurstück - Nr. 4572, 4572/1, 4573:  
Entwicklung von extensivem Dauergrünland



Bestand: Getreideäcker

Landkreis : Bad Dürkheim  
Stadt: Deidesheim  
Gemarkung: Deidesheim

### Textteil

### Vorhaben- und Erschließungsplanes "Östlich Appengasse"

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189)

#### Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

i.d.F. vom 01.05.1993.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481).

#### Landespflegegesetz - LPfG

i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. I S. 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 04.06.1994 (GVBl. I S.280)

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz

i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S.19)

#### Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21.02.1994 (GVBl. S.98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08.04.1991.

#### Landeswassergesetz (LWG)

i.d.F. vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S.11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S.69), Bs 75 - 50.

#### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom 23. Jan. 1998  
Az.: 37/405-03 Dürk-Deidesheim/V.E.P.1..

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen  
( 9 BauGB)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)  
SO - sonstiges Sondergebiet ( §11BauNVO)  
zulässig ist die Errichtung und Betreibung eines Einzelhandelsbetriebes
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Zulässige Grundfläche**  
Entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze. Stellplätze in Öko Pflaster werden nur zu 70% auf die zul. Grundfläche angerechnet werden.  
Die zulässige Grundfläche darf durch mitzurechnende Anlagen gem.(§ 19(4) BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1.2.2 **Zulässige Geschoßfläche**  
Entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstgrenze.
- 1.2.3 **Gebäudehöhen**  
Die im Plan eingetragenen max. Firsthöhen und max. Traufhöhen beziehen sich auf die tatsächlich festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe). Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.3 **Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Die Gebäude sind entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen, dazu rechtwinklig angeordnete Nebenfirste sind zulässig.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Die festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile im Sinne von § 8 (5) LBauO überschritten werden.
- 1.6 **Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 (1) Nr. 25+26 BauGB)  
  
Die im Plan zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind ausschließlich als hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Tabelle 4 des Grünordnungsplanes zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind die im Plan gekennzeichneten Flächen durch einheimische standortgerechte Sträucher gemäß Tabelle 4 des Grünordnungsplanes dicht anzupflanzen. Es sind gemischtartige Hecken zu entwickeln. Zur Unterpflanzung der Laubbäume auf der Pflanzfläche entlang der Appengasse sowie an einzelnen Baumstandorten sind niedrige Sträucher, bodendeckende Gehölze und Stauden zu verwenden. Die Verwendung bodendeckender Nadelgehölze ist verboten. Einzelne Baumscheiben sind zur Unterpflanzung ausreichend groß zu dimensionieren.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifen und der geplanten Versickerungsmulde ist das vorhandene Röhricht zu erhalten, mit standorttypischen einheimischen Gehölzen gemäß Tabelle 4 des Grünordnungsplanes zu ergänzen. Der Uferrandstreifen ist der Sukzession zu überlassen und sporadisch zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen einzelne Röhrichtpflanzen entfernt werden müssen, so sind diese in Soden zu entnehmen, fachgerecht zwischenzulagern und anschließend wieder einzupflanzen.

An größeren freistehenden geschlossenen Fassaden ist aus gestalterischen Gründen eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen gemäß Tabelle 4 des Grünordnungsplanes vorzunehmen.

#### 1.8 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Zum Ausgleich der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigten Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind auf den Grundstücken Flst.Nr.4572,4572/1 und 4573 der Gemarkung Deidesheim mit einer Gesamtfläche von 3395 m<sup>2</sup> Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Diese intensiv genutzten Ackerflächen sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Nach Umbruch und Planie des Ackers ist eine Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzusäen. Die Bewirtschaftung der Flächen hat nach den Richtlinien des MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT; WEINBAU UND FORSTEN; MINISTERIUMS FÜR UMWELT; 1994) zu erfolgen. In den ersten zwei Jahren ist zur Aushagerung eine zweischürige Mahd vorzunehmen, wobei der erste Mähgang nicht vor Mitte Juni und der zweite Schnitt im Herbst erfolgen soll. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten. Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs dürfen nicht durchgeführt werden, eventuell vorhandene Drainageleitungen sind zu entfernen. Die Dauerpflege ist in den darauffolgenden Jahren durch eine ein- bis zweischürige Mahd (nicht vor Mitte Juni bzw. im Herbst) zu gewährleisten. Eine spätere Nutzung als Viehweide ist nur unter den Bedingungen der extensiven Grünlandbewirtschaftung lt. FUL-Programm zulässig.

Im Baubetrieb ist die Anwendung boden- und wassergerfährdender Bau- und Betriebsstoffe (wie z.B. Öle, Schmierstoffe) verboten, stattdessen sind WSG- zugelassene Betriebsstoffe zu verwenden. Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller Grün-, Frei- und Verkehrsflächen ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen (Tausalze u.ä.) zu untersagen.

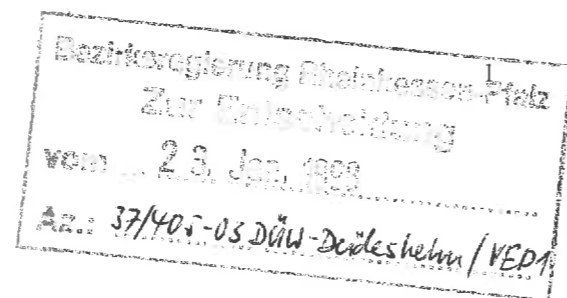
Dach und Oberflächenwasser sind zu sammeln und in die Versickerungsmulde entlang des Alten Weinbaches einzuleiten.

#### 1.9 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)**

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. Abweichung von  $\pm 0.15$  m sind zulässig.

- 2 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
(§ 9 (4) BauGB und § 86 LBauO)
- 2.1 **Dachform, Dachneigung**  
(§ 86 (1) Nr.1 LBauO)  
Zulässig sind Satteldächer, Dachneigung 20° - 30°.
- 2.2 **Dachdeckung**  
(§ 86 (1) Nr.1 LBauO)  
Für die Eindeckung der geeigneten Dachflächen sind nur Betondachsteine, Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in gedeckten Farben (rot bis dunkelbraun) zulässig.
- 2.3 **Fassadengestaltung**  
(§ 86 (1) Nr.1 LBauO)  
Grelle und reflektierende Materialien mit glänzender Oberfläche, sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech dürfen nicht verwendet werden.
- 2.4 **Einfriedigungen**  
(§ 86(1) Nr.3 LBauO)  
Zulässig sind nur natürliche Heckenformen und beidseitig eingewachsene Knotengitterzäune bis 0,8m Höhe.
- 2.5 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 86 (1) Nr.3 LBauO)  
Neben den Festsetzungen Ziff. 1.7 (Anpflanzungen) sind die Freiflächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonst. befestigten Flächen unter Verwendung von einheimischen Strauch- und Pflanzenarten gärtnerisch anzulegen.  
  
Unmittelbar nach Baubeendigung sind die durch Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Flächen mechanisch aufzulockern.
- 3 **Hinweise**  
Auf den landespflegerischen Planungsbeitrag des Büro Vicia als Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ausdrücklich hingewiesen.
- 4 **Aufgehobene Vorschriften**  
Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Landkreis : Bad Dürkheim  
Stadt : Deidesheim  
Gemarkung : Deidesheim



## Begründung und Erläuterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Östlich Appengasse"

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten von Deidesheim, in der Nähe des Bahnhofs (Anlage 1). Es wird im Westen durch die Kreisstraße 11, - Appengasse, im Süden durch den Rieslingweg und im Norden durch die nördliche Grenze des Wirtschaftsweges Flst.3131/6 begrenzt. Es erstreckt sich auf die Flst. 3143/11, 3143/13, 3142, 3141, 3140/5. Die Gebietsgröße beträgt 4509 m<sup>2</sup> (Anlage 2). Ferner werden durch den Umbau des Kreuzungsbereiches bedingt, folgende Flurstücke der Stadt Deidesheim bzw. des Landkreises teilweise mit einbezogen: 3143/4, 4750/15, 3131/6, 3143/14, 3143/15, 3148/2, 3077/5. Zum Nachweis des landespflegerischen Ausgleichs gehören auch die Ackergrundstücke Flst.4572 (994 m<sup>2</sup>), 4572/1 (1409 m<sup>2</sup>) und 4573 (992 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Deidesheim zum Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### Geltendes Recht / Planungsanlaß

Der bestehende Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet als Sonderfläche (SO) für Einzelhandel ausgewiesen werden.

Nunmehr besteht die Absicht eines Investors, im Planbereich ein Einzelhandelsgeschäft mit FOOD und NON-FOOD Sortiment mit einer Nutzfläche von ca. 930 m<sup>2</sup> zu errichten. Zu diesem Zweck soll eine entsprechende Rechtsgrundlage durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

### Planerische Gestaltung

Der Entwurf des Architekturbüros Dieter Warter, Hanau, sieht einen eingeschossigen Bau mit 2 Satteldächern vor, Dachneigung 22°. Die Gebäudestellung ist in Ost-West-Richtung geplant. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde so gewählt, daß das Gebäude an seiner Nordseite auf dem best. Gelände aufsteht. Das Gelände im Süden wird bis zum Gewässerschutzstreifen um ca.0,70m aufgefüllt. Dadurch ist ein verbesserter Hochwasserschutz für den Discountmarkt gewährleistet. Weitere Auffüllungen sind nicht vorgesehen. Entsprechend der umliegenden Bebauung werden für die Dachflächen und Fassaden ortstypische Farben verwendet. Die Dachdeckung erfolgt mit roten Betondachsteinen, die Fassaden werden mit hellem, feinkörnigen Waschbeton verkleidet.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung , Gebäudehöhen**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) gem §11 BauNVO ausgewiesen. Es soll ausschließliche der Nutzung mit einem Einzelhandelsbetrieb dienen.

Somit wird eine sinnvolle Pufferzone zwischen der Kreisstraße K 11 - Appengasse und dem östlich geplanten Wohngebiet geschaffen. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen der K 11 auf das spätere Wohngebiet werden dadurch verringert.

Aufgrund der geplanten Größe der Nutzfläche von ca.930 m<sup>2</sup> (Grund- und Geschoßfläche ca.1051m<sup>2</sup>), sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Raumordnung, Landesplanung und städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

Als max. zulässige Grundfläche wird 1051 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,26. Aufgrund der notwendigen Anzahl der Stellplätze und der damit verbundenen Größe der Zufahrten, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch mitzurechnende Anlagen bis zu 0,8 der Grundstücksfläche zugelassen.

Es ist ein Gebäude mit einem Vollgeschoß geplant. Damit wird die Geschoßfläche entspr. der Grundfläche ebenfalls mit 1051 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich zur Geschoßzahl wird eine max.First- und Traufhöhe festgelegt, bezogen auf die tatsächliche EFH.

## **Bauweise**

Das Gebäude wird mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei einer Gebäudelänge mit ca. 35,5 m ist deshalb die Festsetzung "offene Bauweise" gem. § 22 BauNVO vorgesehen.

## **Stellplätze**

Die Parkierung erfolgt östlich der Appengasse.  
Nach der zu § 45 LBauO erlassenen bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.3/1988 vom 15.06.1988 ist je 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb 1 Stellplatz erforderlich. Bei einer geplanten Nutzfläche von ca.930 m<sup>2</sup> sind unter Annahme des Mittelwertes von 15 m<sup>2</sup> 62 Stellplätze erforderlich. Es werden 80 Stellplätze hergestellt. Außerhalb der Ladenöffnungszeiten stehen diese Stellplätze zur öffentlichen Nutzung zu Verfügung.

Um Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens so gering wie möglich zu halten, werden die Stellplätze in Öko-Pflaster mit 30% Grünanteil angelegt. Diese werden nur zu 70% auf die Grundfläche angerechnet. Die Zufahrten werden mit einer Asphaltdecke versehen.

## Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über bestehende Leitungen in der K11, Appengasse.

Das Abwasser wird in den bestehenden Kanal (DN 200) im Rieslingweg eingeleitet (siehe System-schnitt). Hierzu wird in der Nähe des Gebäudes ein Pumpenschacht hergestellt.

Über eine Druckleitung (PE-Schlauch, HD 63 x 5,8mm) wird das Abwasser unter dem Alten Weinbach in den bestehenden Schacht im Rieslingweg gepumpt.

Um einen größeren Hochwasserschutz zu erhalten werden Dach- und Oberflächenwasser in die Versickerungsmulde entlang des Alten Weinbaches eingeleitet. Durch entsprechende Bepflanzung und Erhalt des bestehenden Röhrichts erreicht man so eine zeitverzögerte Versickerung des Oberflächenwassers.

Nach Auskunft des staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist bei einem 15 Minutenregen, Häufigkeit  $n=1$ , von 125 l/sec/ha auszugehen. Dies ergibt bei einem Regenereignis von  $n=20$  Jahren ein notwendiges Speichervolumen von 500m<sup>3</sup>/ha versiegelter Fläche. Demnach berechnet sich das notwendige Volumen der Versickerungsmulde unter Berücksichtigung des Versiegelungsanteils wie folgt:

		Vers.rate	Vers.Fläche
Gebäude	1051 m <sup>2</sup>	100%	1051 m <sup>2</sup>
Zufahrten	1300 m <sup>2</sup>	100%	1300 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1000 m <sup>2</sup>	70%	700 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1158 m <sup>2</sup>	0%	-
			<b>0,3051 ha x 500 m<sup>3</sup>/ha</b>
			<b>= 153 m<sup>3</sup> notwendiges Volumen</b>

Geplant ist eine Sickermulde mit einem Volumen von ca.216 m<sup>3</sup> (siehe Entwässerungsgesuch )

## Erschließung

Die Erschließung des Geschäfts erfolgt über den nördlichen Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Bahnhofstraße. Die Anlieferung der Waren erfolgt i.d.R. durch LKW bzw. mit Sattelzügen. Hierzu muß der Wirtschaftsweg auf eine Länge von ca. 50m verbreitert werden. Ebenso muß der östliche Fahr-bahnrand der Appengasse im Einmündungsbereich zurückgebaut werden.

Um auch die Zufahrt von Norden aus der Appengasse sowie das Rechtsabbiegen aus dem Wirt-schaftsweg zu ermöglichen, muß die vorhandene Verkehrsinsel und der rechte Fahrbahnrand der

Kreisstraße zurückgenommen werden. Die Maßnahmen im Straßenbereich sind mit der Stadt Deidesheim abgestimmt und in Anlage 4 dargestellt.

Die Entwässerung der Straße wird an die Entwässerung der Rampe zur Warenanlieferung angeschlossen.

## Grünbestand, Grünplanung

Entsprechend § 17 LPfIG wurde vom Büro VICIA, Bad Dürkheim der landespflegerische Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Das Bauvorhaben greift in Natur und Landschaft ein. Dieser Eingriff wird zum einen durch die Ausweisung von Ersatzflächen auf Gemarkung Deidesheim - Flst. 4572, 4572/1 u. 4573 und zum anderen durch die Festsetzung verschiedener Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen.

Die drei o.g. Ackergrundstücke liegen in einem Gebiet, das nach der Zielkonzeption des Landschaftsplanes als Schwerpunkt für landespflegerische Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist.

Aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als Ackerland mit Getreideanbau eignen sich diese Flächen für eine Aufwertung von Natur und Landschaft.

Als Ausgleichsmaßnahmen ist die Anlage von Grünflächen entlang den Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hier sollen 2-reihige Heckenanlagen mit mind. 5 Gehölzarten entwickelt werden. Zusätzlich sind mind. 21 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Entlang des Alten Weinbachs soll das vorhandene Röhricht erhalten bleiben. Sollte durch die Anlage der Versickerungsmulde Röhricht entfernt werden müssen, so ist dieser in Soden zu entnehmen, fachgerecht zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder einzupflanzen. Ferner ist dieser Bereich mit standorttypischen einheimischen Gehölzen anzulegen.

Um weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen gebaut. Die Verwendung von Kunstdüngern, wassergefährdenden Bau- und Betriebsstoffen sowie Tausalzen, werden zum Schutz des Grundwassers verboten.

Das Oberflächen- und Dachwasser wird gesammelt und der Versickerungsmulde entlang des Alten Weinbaches zugeleitet. Damit wird eine zeitverzögerte Versickerung dieser Wasser sowie ein größerer Hochwasserretentionsraum erreicht.

Aus gestalterischen Gründen und zur Auflockerung der größeren, geschlossenen Wandflächen wird eine Wandbegrünung mit Kletterpflanzen z.B. Clematis oder Blauregen festgesetzt.

## **Kosten**

5

Die durch den Straßenumbau entstehenden Kosten von ca 80.000,--DM werden vom Erschließungsträger übernommen. Weitere Einzelheiten bzgl. des Ausbaues und des Erschließungsbeitrages werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Evtl. notwendige Grenzkorrekturen durch den Ausbau der Zufahrt werden über private Verträge geregelt.

Aufgestellt:

Plochingen, den 26.06.1997/ 07.10.1997

Ingenieurbüro Volles

Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 6

Östlich Appengasse  
in Deidesheim

**Entwässerungsgesuch**

Bauherr: Firma  
Alber Bauträger GmbH  
Plieninger Str. 47  
70794 Filderstadt  
Tel. 0711/703001  
Fax 0711/703003

Planverfasser: Ingenieurbüro Volles  
Am Markt 11  
73207 Plochingen  
Tel. 07153/8396-0  
Fax 07153/ 8396-30

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom 23. Jan. 1998  
Az.: 37/405-D3.DIV.-Deidesheim/VEP1

## Inhaltsverzeichnis

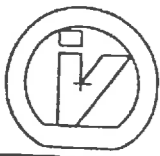
Erläuterungsbericht

Lageplan M 1: 500

Lageplan M 1: 100 (Systemplanung)

Längsschnitte M 1:100

Lageplan M 1: 100 (Grundriß, Entwässerung Gebäude)



## Erläuterungsbericht zum Entwässerungsgesuch des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Östlich Appengasse“

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. D.h. Dach- und Oberflächenwasser werden in eine Versickerungsmulde im süd-östlichen Bereich des Baugrundstücks eingeleitet.

Das Schmutzwasser des Discountmarktes wird über eine Pumpleitung (PE-Schlauch, HD 63 x 5.8 mm) in den vorhandenen Kanal DN 200 im Rieslingweg eingeleitet.  
Bei der Unterquerung der Versickerungsmulde sowie des Alten Weinbachs ist eine Deckung der Leitung von 1,0 m einzuhalten.

Das Abwasser der Bäckerei und der Metzgerei wird über einen Schlammfang und einen Fettabscheider in den Kontrollschacht vor dem Pumpenschacht eingeleitet.  
Die sonstigen Abwässer z.B. Toiletten, etc. gehen direkt in diesen Kontrollschacht.

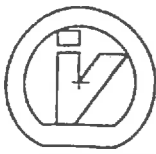
Die Dachwässer werden in einer offenen Mulde auf der Ostseite gesammelt und in die Versickerungsmulde eingeleitet.

Die übrigen Oberflächenwasser werden über eine Schlitzrinne o.ä. in die Versickerungsmulde entwässert.

Das Oberflächenwasser der Rampe zur Warenanlieferung wird über eine Pumpe ebenfalls in die Schlitzrinne und damit in die Versickerungsmulde eingeleitet.

Nach Auskunft des staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist bei einem 15 Minutenregen, Häufigkeit  $n=1$ , von 125 l/sec/ha auszugehen. Dies ergibt bei einem Regenereignis von  $n=20$  Jahren ein notwendiges Speichervolumen von 500m<sup>3</sup>/ha versiegelter Fläche. Demnach berechnet sich das notwendige Volumen der Versickerungsmulde unter Berücksichtigung des Versiegelungsanteils wie folgt:

	Vers.rate	Vers.Fläche	
Gebäude	1051 m <sup>2</sup>	100%	1051 m <sup>2</sup>
Zufahrten	1300 m <sup>2</sup>	100%	1300 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1000 m <sup>2</sup>	70%	700 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1158 m <sup>2</sup>	0%	-
<hr/>			
		0,3051 ha x 500 m <sup>3</sup> /ha	
		<u>= 153 m<sup>3</sup> notwendiges Volumen</u>	



Die Planung sieht eine Versickerungsmulde, ausgehend von einer Stauhöhe von 112,80m am Überlauf, mit einem Fassungsvermögen von ca. 216 m<sup>3</sup> vor. Dies bedeutet eine Reserve von ca. 60 m<sup>3</sup>.

Damit ist ein verzögerter Abfluß des Dach- und Oberflächenwassers in den Alten Weinbach möglich. Es wird ein größerer Hochwasserretentionsraum geschaffen und dadurch die Hochwassergefahr vermindert.

Das vorhandene Röhricht wird vor Beginn der Baumaßnahmen in Soden entnommen und später zur Bepflanzung der Versickerungsmulde wieder verwendet.

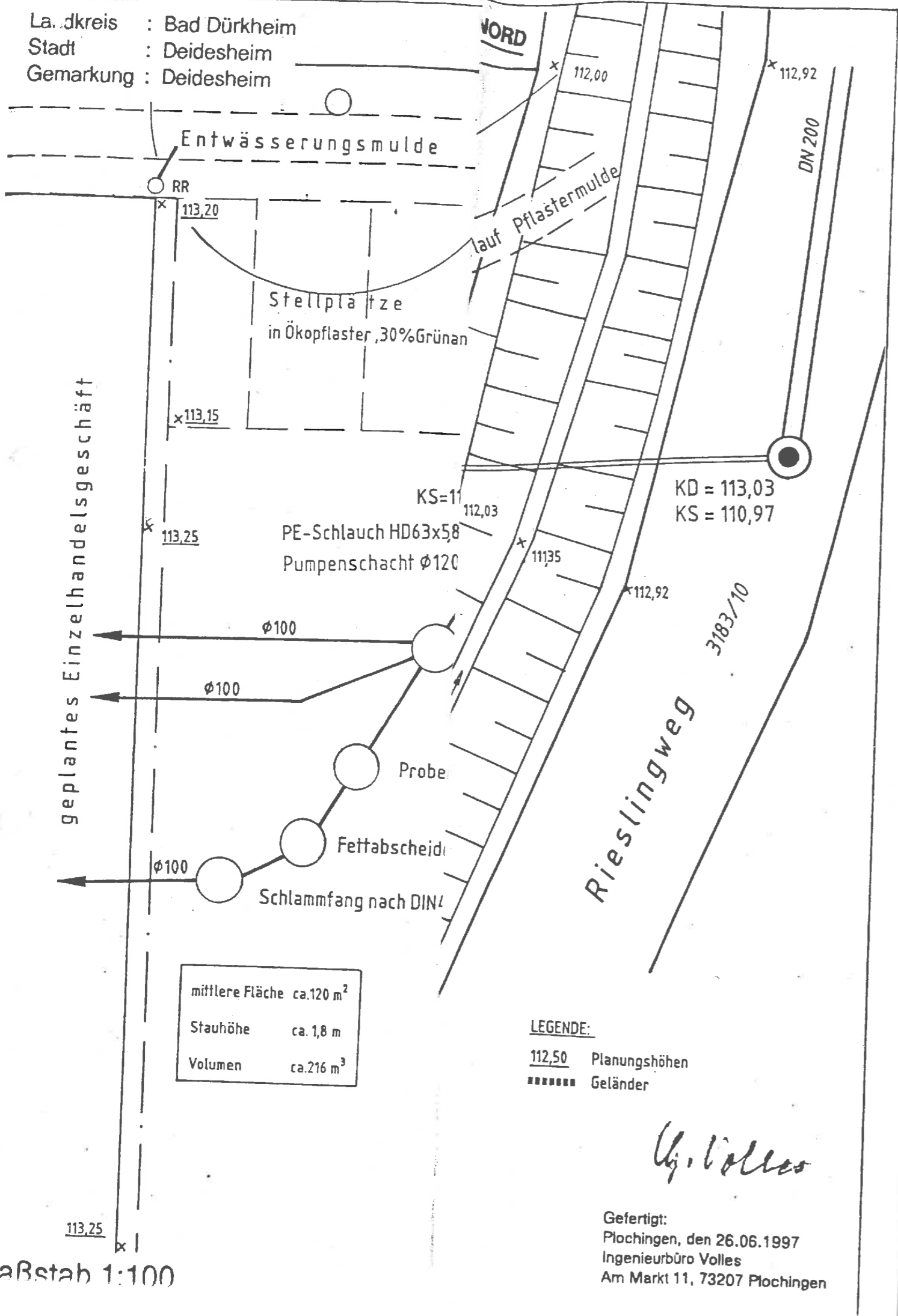
Als weitere Begrünungsmaßnahme ist die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und standorttypischen Gehölzen vorgesehen.

Aufgestellt:

Plochingen, den 26.6.1997

Ingenieurbüro Volles

Landkreis : Bad Dürkheim  
 Stadt : Deidesheim  
 Gemarkung : Deidesheim



mittlere Fläche ca. 120 m<sup>2</sup>  
 Stauhöhe ca. 1,8 m  
 Volumen ca. 216 m<sup>3</sup>

LEGENDE:  
 112,50 Planungshöhen  
 ■■■■■■ Geländer

*U. Volles*

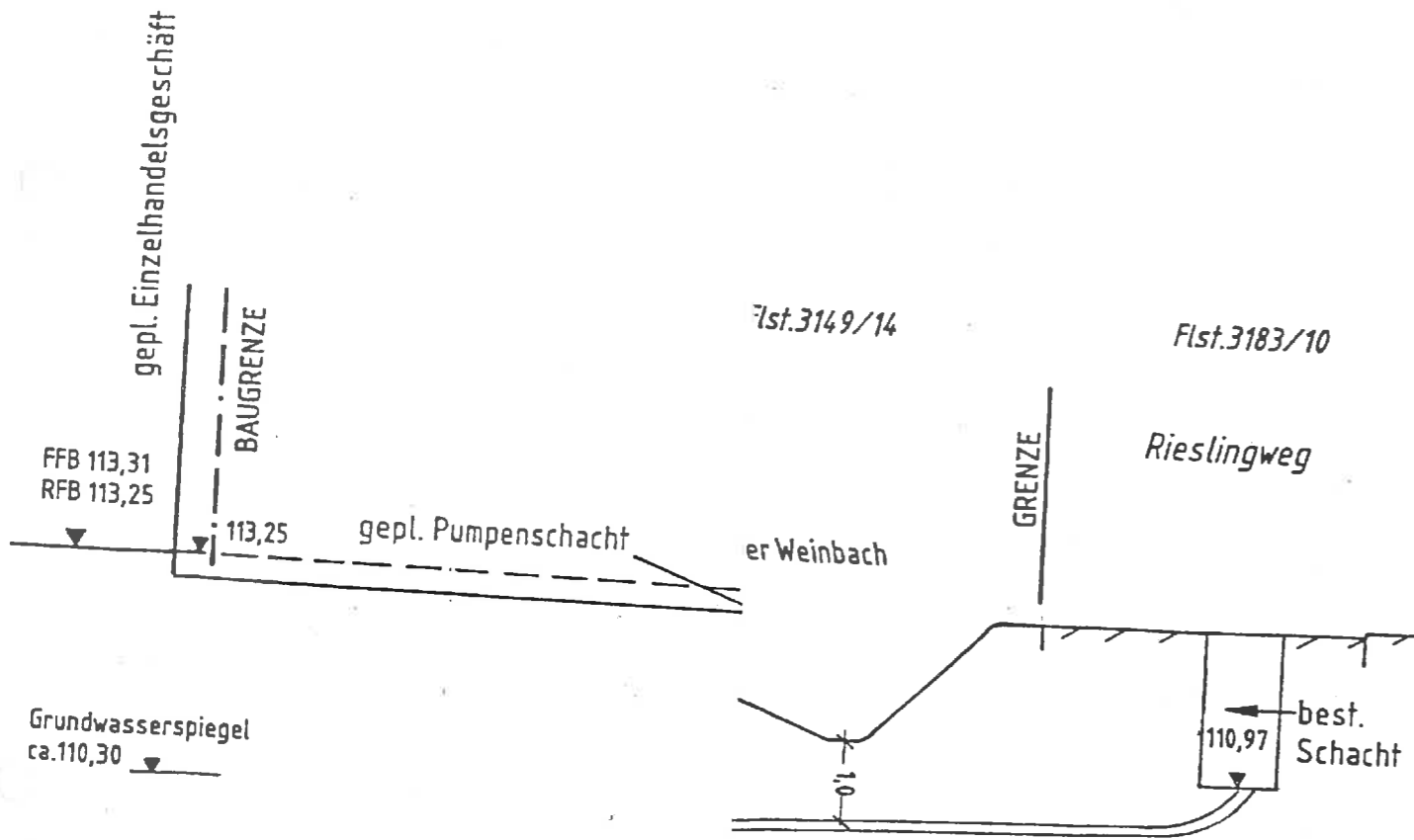
Gefertigt:  
 Plochingen, den 26.06.1997  
 Ingenieurbüro Volles  
 Am Markt 11, 73207 Plochingen

113,25

Maßstab 1:100

Landkreis : Bad Dürkheim  
Stadt : Deidesheim  
Gemarkung : Deidesheim

### Schnitt 1



*Ch. Volles*

Gefertigt:  
Plochingen, den 26.06.1997  
Ingenieurbüro Volles  
Am Markt 11, 73207 Plochingen

Landkreis : Bad Dürkheim  
Stadt : Deidesheim  
Gemarkung : Deidesheim

### Schnitt 2

geplantes  
Einzelhandelsgeschäft

FFB=113,31  
RFB=113,25

Baugrenze  
Grenze

Flst.3149/16

Rieslingweg

Horizont 105.00 m

Maßstab der Längen

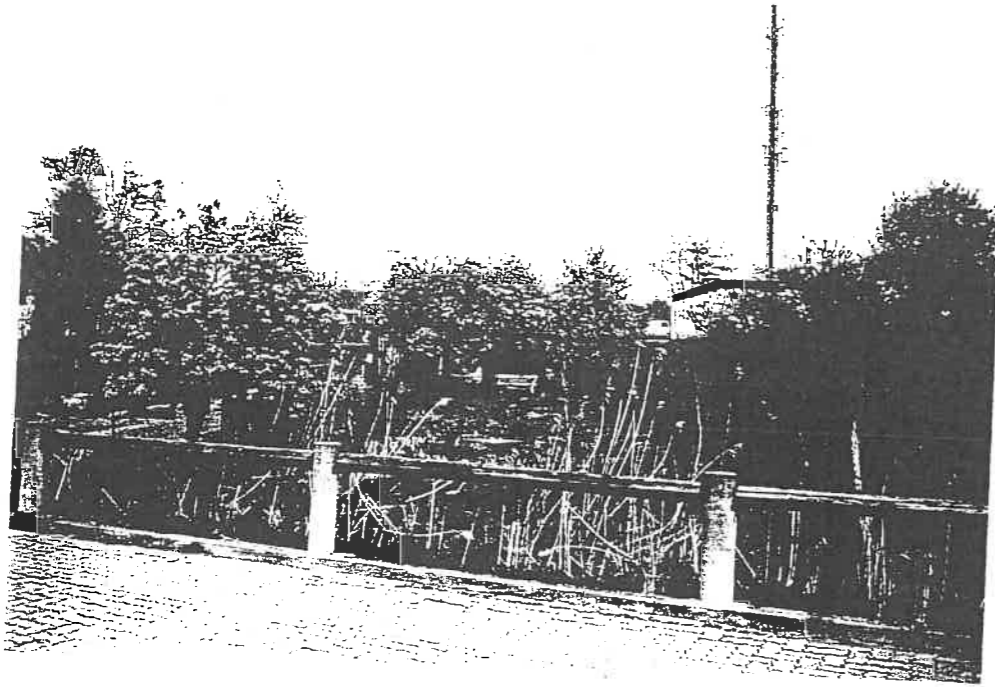
Gefertigt:  
Plochingen, den 20.10.1997  
Ingenieurbüro Volles  
Am Markt 11, 73207 Plochingen

*Ch. Volles*



Landespflegerischer Planungsbeitrag  
(Grünordnungsplan)  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Östlich Appengasse"

Stadt Deidesheim  
Landkreis Bad Dürkheim



Auftraggeber:  
Bauträger Alber GmbH  
Gewerbeimmobilien  
Plieninger Str.47  
70794 Filderstadt

Bearbeitung:  
VICIA  
Büro für Naturschutz und Landschaftspflege  
Landschaftsarchitektin BDLA Petra Wicke-Schrietter  
Dipl. Geographin Katja Polloczek  
Hausener Weg 53  
67098 Bad Dürkheim  
Fon 06322/63528 Fax 06322/980195

Juni 1997

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom 23. Jan. 1998  
Az.: 37/405-03 DüW-Deidesheim/VEPT



Gliederung

Punkt	Text	Seite
1.	<b>Einleitung</b>	
1.1.	Aufgabe und Inhalt des landespflegerischen Planungsbeitrags	4
1.2.	Vorbemerkungen zum Vorhaben	4
2.	<b>Natürliche Grundlagen/Bestandserfassung</b>	
2.1.	Lage des Planungsgebietes	6
2.2.	Historische und vorhandene Raumnutzung	6
2.3.	Naturräumliche Gliederung / Geologie / Relief/ Boden	7
2.4.	Klima	7
2.5.	Gewässersystem/ Oberflächen- und Grundwasser	7
2.6.	Pflanzen- und Tierwelt	8
2.6.1.	HPNV	8
2.6.2.	Biotoptypenkartierung	8
2.6.2.	Hinweise auf Pflanzen- und Tierarten	8
2.7.	Landschaftsbild	10
2.8.	Erholung	11
3.	<b>Zustandsbewertung /Landespflegerische Zielvorstellungen (ohne Berücksichtigung geplanter Veränderungen)</b>	
3.1.	Potentialbezogene Bewertung nach gesetzlichen, planerischen und fachlichen Vorgaben	12
3.1.1.	Boden	12
3.1.2.	Klima	12
3.1.3.	Wasser	13
3.1.4.	Lebensräume für Pflanzen und Tiere	14
3.1.5.	Landschaftsbild / Erholung	14
	Karte 1: Bestandserfassung und -bewertung -Naturhaushalt und Landschaftsbild/Erholung-	nach S.16
4.	<b>Konfliktanalyse (Auswirkungen geplanter Veränderungen)</b>	
4.1.	Zu berücksichtigende übergeordnete oder angrenzende Planungen und Vorhaben	17
4.2.	Auswirkungen geplanter Veränderungen/ zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft	17
4.2.1.	Geplante Veränderungen (Flächenbilanz, Wirkfaktoren)	17



17

4.2.2.	Betroffene Landschaftsfunktionen	
5.	<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>	
5.1.	Tabellarische Gegenüberstellung von Konflikten und erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen	23
5.2.	Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen einschließlich Kostenschätzung	24 - 26
5.2.1.	Vermeidungsmaßnahmen	27
5.2.2.	Ausgleichsmaßnahmen	27
5.2.3.	Ersatzmaßnahmen	28
5.2.4.	Gesamtkosten für landespfleg. Maßnahmen	31
	<b>Karte 2:</b>	
	Lage der landespflegerischen Ersatzflächen M 1:5.000	32
Abb. 1	<b>Abbildungsverzeichnis</b> Lage des Planungsgebiets M 1:25.000	6
Tab. 1	<b>Tabellenverzeichnis</b> Flächenbilanz Versiegelung (Gegenüberstellung von vorhandener und geplanter Flächennutzung)	18
Tab. 2	Flächenbilanz Arten- und Biotopschutz	21
Tab. 3	Übersicht über die zu erwartenden Projektwirkungen durch die Bauleitplanung	22
Tab. 4	Gegenüberstellung von Konflikten und erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen	24 - 26
Tab. 5	Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten	29 - 30
	<b>Anhang</b>	
	Literatur, Rechtsquellen und mündl. Auskünfte	33