

Stadt Deidesheim

Bebauungsplan

„Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“

Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ durch den Rat der Stadt Deidesheim am 22.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.03.2006 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes ist als Darlegung vom 08.05.2006 bis zum 30.05.2006 durchgeführt worden. Zur Darlegung lagen auch der erste Entwurf zum Umweltbericht und zum Landschaftsplan vor. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 27.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Rat der Stadt Deidesheim hat am 11.07.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ sowie den Entwurf zum Umweltbericht und zum Landschaftsplan beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Begründung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Deidesheim gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilen A und B sowie der Entwurf des Umweltberichts und des Landschaftsplanes haben in der Zeit vom 4. September 2006 bis zum 6. Oktober 2006 während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am 25. August 2006 bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Deidesheim hat am 14. November 2006 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Deidesheim hat am 14. November 2006 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“, bestehend aus Teil A / B sowie dem integrierten Umweltbericht und Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Deidesheim gebilligt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und textlichen Festsetzungen, Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Deidesheim, den 1. 8. DEZ. 2006

Der Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt vom 2.2.12.06. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.2.12.06. in Kraft getreten.

Deidesheim, den 2. 2. 12. 06.

Der Bürgermeister

zu Teil B: textliche Festsetzungen

Hinweise

Hecken: (Zu textlicher Festsetzung 11.1) Hecken als Einfriedungen unterliegen bei Grenzabständen und Höhen dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland – Pfalz.

Bio- und Hausmülltonnen: Die Standplätze von Bio- und Hausmülltonnen sollen an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonneneinstrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

Archäologische Bodenfunde: Vor der Aufnahme von Erdarbeiten haben Bauherr / Bauträger die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die ausführenden Firmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Bei Antreffen von archäologischen Funden ist dem Landesamt für Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für eine Rettungsgrabung einzuräumen, um diese fachgerecht durchführen zu können.

Oberflächenwasser: Die Speicherung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken durch Zisternen oder Regenentwässerung wird empfohlen. Die Verwendung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) als Brauchwasser für die Gartenbewässerung wird angeregt.

Bodenuntersuchungen: Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind Bodenuntersuchungen zur Tragfähigkeit des Bodens, zum Grundwasserstand und zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Kenntnisse im Plangebiet über Altablagerungen, stillgelegte Anlagen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Struktur- und Genehmigungsdirektion – Süd, Regionalstelle „Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz“ zu melden.

Teil B: Text

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 des BauGB)

- Art und Einschränkungen der baulichen Nutzung (BauGB, § 9, Abs. 1)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften (§4, Abs. 2, Ziffer 2 der BauNVO) nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht – störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4, Abs. 3 der BauNVO) nicht zulässig.
 - Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
 - In dem mit DH / MFH gekennzeichneten Gebietsteil ist ersatzweise zur festgesetzten Hausform des Doppelhauses auch ein MFH (Mehrfamilienwohnhaus) mit max. 3 Wohneinheiten zulässig.

2. Traufhöhen, Firsthöhen und Überbauung der Baugrenzen

- 2.1 Traufhöhen (Schnittstelle zwischen Oberkante Dachhaut und aufsteigendem Mauerwerk) und Firsthöhen werden im Plangebiet als Obergrenze folgendermaßen gegliedert:
 - Nördlicher Gebietsbereich: Traufhöhe max. 6,30m / Firsthöhe max. 10,50m.
 - Mittlerer Gebietsbereich: Traufhöhe max. 6,00m / Firsthöhe max. 10,00m.
 - Südlicher Gebietsbereich: Traufhöhe max. 4,50m / Firsthöhe max. 9,00m.Bezugshöhe für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße mit einer Höhe von max. 120,30m über NN, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte.
- 2.2 Von der Traufhöhe kann bei Gebäudevor- und -rücksprüngen in untergeordneter Form (max. 1/3 der zugehörigen Wandfläche) abgewichen werden.
- 2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen (Planzeichnung) können für Bauteile wie Erker und Treppenaufgänge in geringem Maß überschritten werden.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.1 in Grundstücksbereichen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Niederkircher Straße sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- 3.2 Auf jedem Baugrundstück ist eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 6,0 qm auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie sind auf dem Baugrundstück derart anzuordnen, daß davor oder daneben ein Stellplatz frei anfahrbar ist (hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Pflichtstellplätze ist die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Deidesheim zugrunde zu legen).

4. Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

- 5.1 Liste zum Pflanzen von kleinen und mittelgroßen Bäumen (max. 2 m Grenzabstand nach Nachbarrechtsgesetz): Feld – Ahorn, Hänge – Birke, Vogel – Kirsche, Walnuss, Hainbuche, Eberesche, Speierling, Eisbeere.
- 5.2 Liste zum Pflanzen von Großbäumen (4 m Grenzabstand nach Landesnachbarrecht): Spitz – Ahorn, Berg – Ahorn, Traubeneiche, Stiel – Eiche, Winter – Linde, Sommer – Linde, Feld – Ulme.
- 5.3 Liste zum Pflanzen von Sträuchern (wild wachsende Arten / Landschaftsgehölze): Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffiger Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Sal – Weide, Schwarzer Holunder.
- 5.4 Liste zum Pflanzen von Sträuchern (Gehölze der Gärten / Bauergärten): Kupperfelsenbirne, Schmetterlingsstrauch, Bauernjasmin, Flieder, Weigelia.
- 5.5 Baumerhaltung entlang der Niederkircher Straße.
- 5.6 Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen um Max. 2,50 m vom festgesetzten Standort abweichen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Im gesamten Baugebiet sind Fenster von Aufenthaltsräumen als Lärmschutzfenster mit einem Dämmwert von mindestens 30 Dezibel auszuführen.

7. Anschüttungen und Abgrabungen

Die im Systemschnitt (auf S. 11 der Begründung) dargestellten neuen Geländegehöhen von 120,30 m über NN im nördlichen und mittleren Gebietsbereich sowie von 119,60 m über NN im südlichen Gebietsbereich werden als maximal zulässige Anschüttungshöhe festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist hierbei durch entsprechende Maßnahmen gegen Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zu schützen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 der LBauO)

8. Fassadengestaltung

Fassaden sind, abgesehen von untergeordneten Bauteilen in Ziegelmauerwerk oder in verputztem Mauerwerk auszuführen.

9. Dachneigungen

Im Plangebiet sind, mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen 25 – 45 Grad festgesetzt.

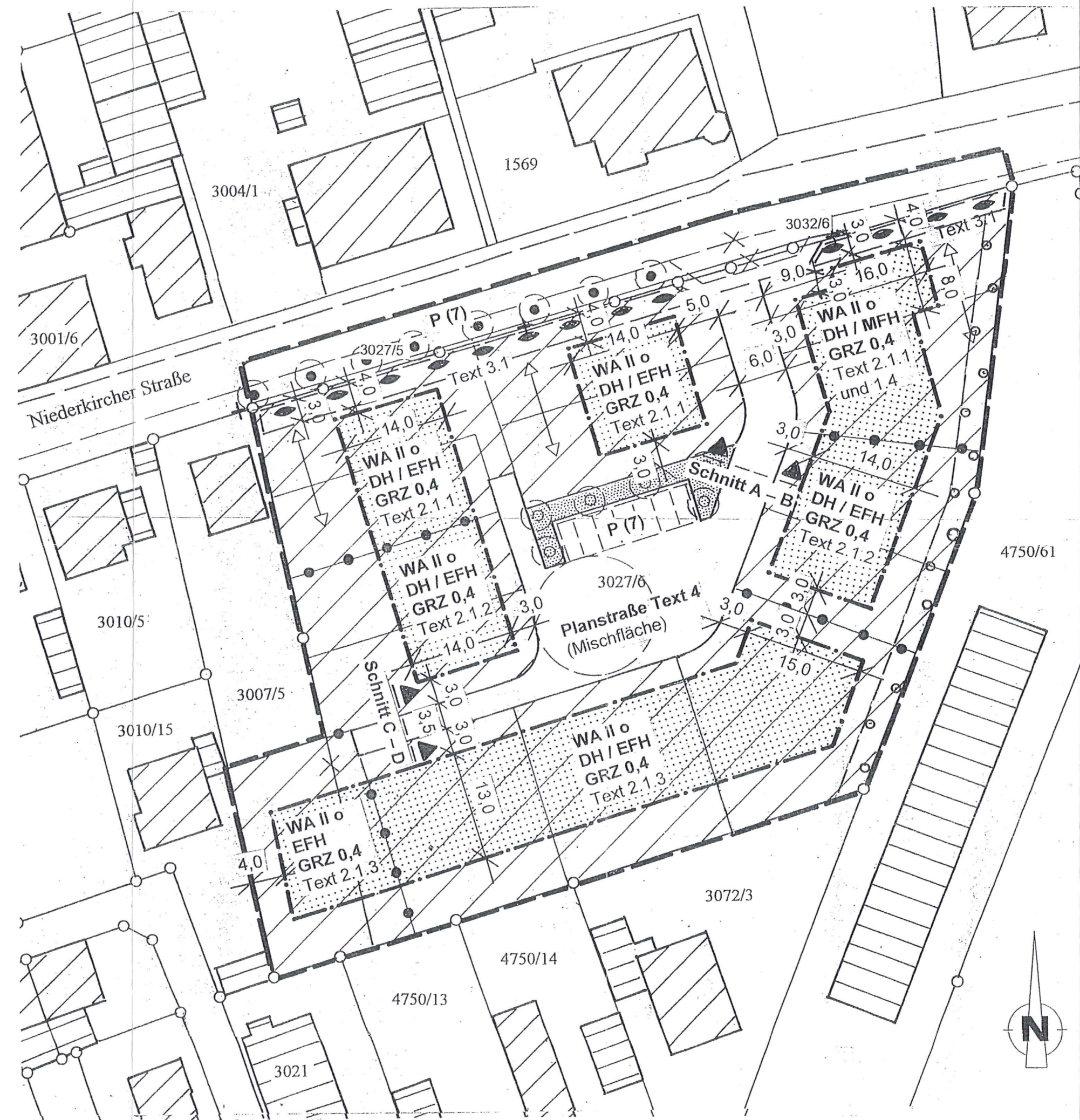
10. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie die Hälfte der Gebäudebreiten nicht überschreiten.

11. Einfriedungen

- 11.1 Entlang sämtlicher Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen zwischen der Baugrenze und der Straße bis max. 1,00m Höhe zulässig. Im gesamten restlichen Baugebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.
- 11.2 Garagen und Stellplätze sind von jeglichen Einfriedungen freizuhalten.

Teil A: Planzeichnung 1:500



Umweltbericht

Der Umweltbericht als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ wurde durch ein qualifiziertes Büro aufgestellt.

Das spätere Baugebiet beansprucht eine bislang unbebaute Reblandparzelle. Diese Reblandparzelle wird nach dem Umweltbericht als ökologisch wenig bedeutsame Fläche bewertet.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, daß das Schutzgut „Mensch“ keine Beeinträchtigungen aus dem späteren Baugebiet zu erwarten hat. Aus dem Baugebiet ist für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ nur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ kann nach dem Umweltbericht als zu vernachlässigend angesehen werden, weil das Umfeld des späteren Baugebietes heute bereits mit Bebauungen und Verkehrsflächen geprägt ist.

Das Schutzgut „Wasser und Böden“ erfährt Einschränkungen durch das neue Baugebiet, weil die natürlichen Funktionen durch Bodenversiegelungen nachhaltig verändert werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen schränkt sich ebenso ein wie die Aufnahmefähigkeit des Grund und Boden für Oberflächenwasser.

Landschaftsplan

Das Grundstück des späteren Baugebietes ist seitens des Landkreises Bad Dürkheim weder von der Biotopkartierung, noch von der Biotopvernetzung erfasst. Die Bilanzierung des Eingriffs in den Bestand der unbebauten Reblandparzelle durch Gebäudestandorte und Verkehrsflächen ergibt nach dem Landschaftsplan ein Defizit an Lebensraumverlusten von 0,32 ha oder 3.200 qm. Es handelt sich um eine Größenordnung, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

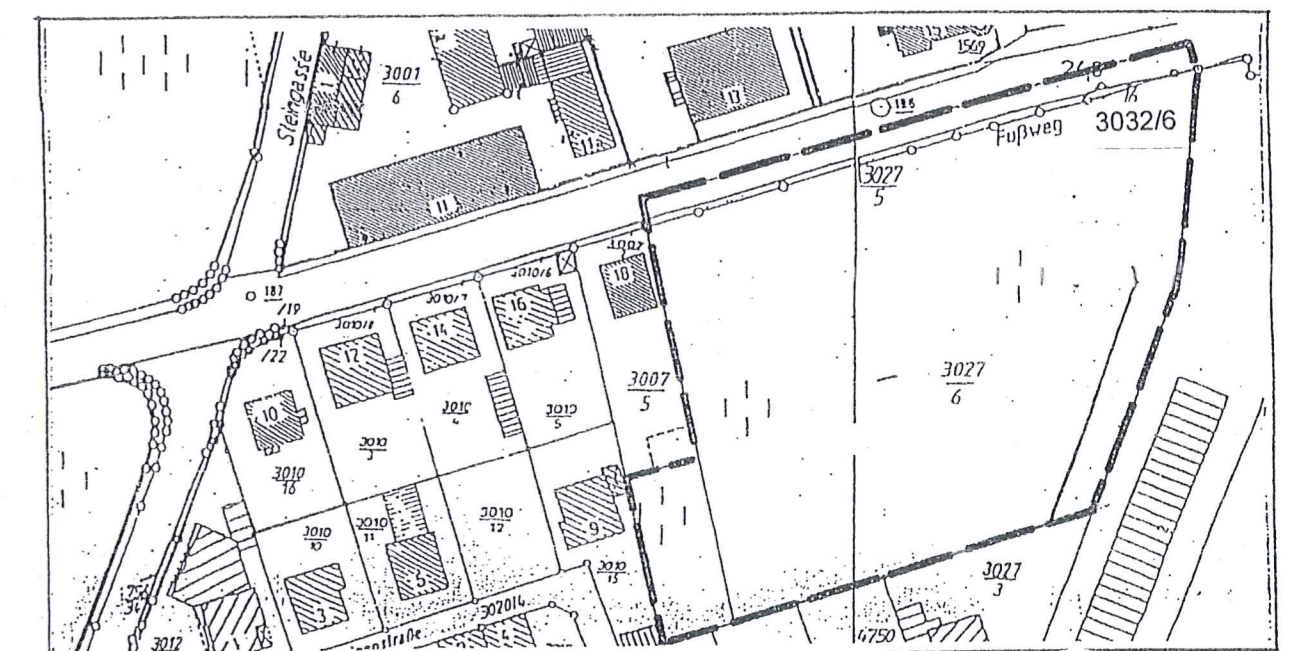
Ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft kann im Plangebiet durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden: Eingrünung der künftigen öffentlichen Parkplätze; Gehölzstreifen auf privaten Baugrundstücken im östlichen Geltungsbereich; geringe Anrechenbarkeit bei der ökologischen Gestaltung privater Gärten.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 3.200 qm sollen zu einem geringen Teil auf einem Ausgleichsgrundstück in der Gemarkung Ruppertsberg (Verbandsgemeinde Deidesheim) und zum überwiegenden Teil innerhalb eines stadtteiligen Öko – Kontos Verwirklichung finden. Das Grundstück in der Gemarkung Ruppertsberg ist aufgrund seiner ökologischen Bedeutung nur noch gering aufzuwerten.

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- WA Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- DH/EFH/MFH Doppelhaus / Einfamilienwohnhaus / Mehrfamilienwohnhaus
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- zu erhaltende Bäume / zu pflanzende Bäume
- Text 4 Straßenverkehrsflächen
- überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze
- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von privaten Gehölzstreifen
- P (7) öffentliche Parkplätze (Anzahl)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Dachausrichtung
- Straßenschnitte

Bebauungsplan der Stadt Deidesheim (Landkreis Bad Dürkheim) „Weinbergsgrundstück Niederkircher Straße“ auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LBauO)



Geltungsbereich: Südlich der Niederkircher Straße; westlich des Flurstücks 4750/61; nördlich der Flurstücke 3027/3, 4750/14, 4750/13 und 3021; östlich des Flurstücks 3010/15; südlich und östlich des Teilflurstücks 3007/5.

Stand der Planung: 24. November 2006

Planungsbüro für Hochbau
Willi Kempf Dipl. – Ing. (FH) BDB
Friedhofstraße 3
67245 Lambshiem
Tel.: 06233 – 54051 und Fax: 06233 – 56587
Volker.kempf@kempf-wohnbau.de