



# ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN

VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND

## BEBAUUNGSPLAN

### „LINDESHEIMER STRASSE, ÄNDERUNGSPLAN I, ERWEITERUNGSPLAN I“

Textliche Festsetzungen

Begründung

Landespflegerischer Planungsbeitrag

**Satzungsexemplar**

Februar 2002

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-ÄndRL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**  
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 GVBl. S. 69)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPFIG)**  
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

##### 1.1.2 Grünflächen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind außer Spielgeräten und den für das Oberflächenentwässerungssystem erforderlichen baulichen Anlagen keine weiteren baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der unter Ziffer 1 und 2 genannten baulichen Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf, wenn

- Dachflächen dieser Anlagen dauerhaft flächendeckend begrünt und
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasensteine, breutfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil) befestigt werden (siehe auch Ziffer 1.7.2).

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

##### 1.2.2 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

##### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

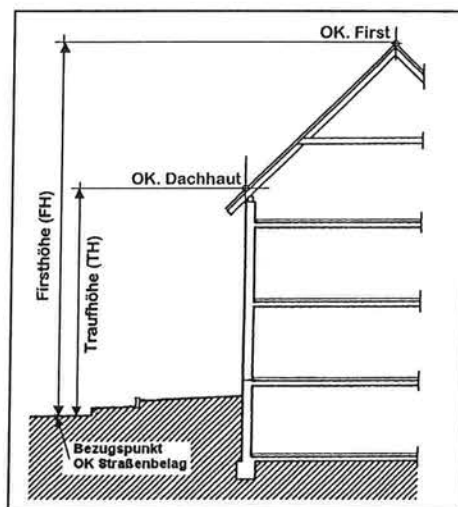
Auf Grundlage von § 18 BauNVO werden in Abhängigkeit von der topographischen Lage und der Entfernung zum Bezugspunkt maximale Trauf- und Firsthöhen **gemäß Kennzeichnung im Plan** festgesetzt.

### 1.2.3.1 Traufhöhen

Bei der Feststellung der **Traufhöhe** wird dabei an jedem Punkt der Straßenfassade die senkrecht gemessene Differenz zwischen zugehöriger Straßenoberfläche in Straßenmitte (senkrecht zur Fassade am jeweiligen Punkt) und der Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Oberfläche der Dachhaut gemessen (siehe Skizze).

### 1.2.3.2 Firsthöhen

Bei der Feststellung der **Firsthöhe** wird an jeder Stelle des Gebäudes die senkrecht gemessene Differenz zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachkonstruktion) und der zugehörigen Straßenoberfläche in Straßenmitte (senkrecht zur Fassade) gemessen (siehe Skizze).



### 1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 und 7 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### 1.3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden.

### **1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

### **1.4 Flächen für Garagen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Stellung der Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 14,16 und 17 BauNVO)**

Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in deren seitlichen Verlängerungen und zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind nur mit davorliegendem Stellplatz von mindestens 5 m Länge zulässig. Die übrigen Garagenwände müssen mindestens einen Meter Abstand zu Straßenverkehrsflächen haben und sind zu begrünen (siehe Festsetzung 1.9.3).

### **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.5.1 Erschließungsstraßen**

Die Lindesheimer Straße ist so auszubilden, daß mindestens einseitig ein straßenbegleitender Gehweg entsteht. Dieser kann auch niveaugleich hergestellt werden.

#### **1.5.2 Landwirtschaftlicher Weg**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung landwirtschaftlicher Weg dienen als Wendeweg und der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

#### **1.5.3 Fußweg**

Die Fußwege gemäß Planzeichnung sind mit einer Breite von 2,0 m zu erstellen und mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

#### **1.5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

An den mit der entsprechenden Festsetzung in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

## **1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.6.1 Öffentliche Grünflächen**

#### **Ortsrandeingrünung ÖG 1**

Die Grünfläche an der Südgrenze des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient als Puffer zum Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ und wird als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen.

Auf der Grünfläche ÖG1 ist ein mindestens vierreihiges Feldgehölz anzulegen und zu pflegen. Dazu ist je 2,25 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen.

#### **Ortsrandeingrünung ÖG 2**

Die innergebietlichen Grünflächen ÖG2 sind mit Streuobst oder alternativ mit Feldgehölzgruppen zu bepflanzen und zu pflegen. Dabei ist je 150m<sup>2</sup> mindestens ein Obstbaum oder eine Feldgehölzgruppe mit mindestens drei Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu pflanzen.

Die Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 dienen außerdem der Sammlung und Weiterleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser (siehe Planzeichnung). Die Randbereiche der Versickerungs- und Verdunstungsmulden sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die Regelungen unter Ziffer 1.7 gelten nicht für die Grundstücke, die gemäß Planzeichnung bereits bebaut sind ( Flurstücke Nr. 2884/3, 2885/4, 2885/5, 2885/6, 2901/2 und 2888/1). Werden Teile von diesen Grundstücken abgeteilt und bebaut, gelten die gleichen Regelungen wie für unbebaute Grundstücke.

### **1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

### **1.7.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Ziffer 13.1 der PlanZVO gekennzeichneten Fläche sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Bei allen Maßnahmen auf dieser Fläche, insbesondere bei der Errichtung und dem Betrieb von Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen ist sicherzustellen, daß das angrenzende Naturdenkmal nicht beeinträchtigt wird.

### **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen dienen zur Ableitung von Niederschlagswasser. Das Wasser wird in Leitungen mit geringer Überdeckung geführt.

### **1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Regelungen unter Ziffer 1.8 gelten nicht für die Grundstücke, die gemäß Planzeichnung bereits bebaut sind ( Flurstücke Nr. 2884/3, 2885/4, 2885/5, 2885/6, 2901/2 und 2888/1). Werden Teile von diesen Grundstücken abgeteilt und bebaut, gelten die gleichen Regelungen wie für unbebaute Grundstücke.

#### **1.9.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, oder vergleichbar zu wählen.

#### **1.9.2 Private Freiflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

##### **Vorgärten**

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder alternativ ein Obsthochstamm anzupflanzen.

Koniferen und Nadelgehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

##### **Ortsrandeingrünung I**

Auf den auf den Baugrundstücken festgesetzten und mit I gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens dreireihige Pflanzstreifen anzupflanzen.

Dabei ist je 2,25 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen entlang der Grundstücksgrenzen gegliedert und aufgelockert werden.

Koniferen und Nadelgehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

##### **Ortsrandeingrünung II**

Auf den auf den Baugrundstücken festgesetzten und mit II gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zweireihige Pflanzstreifen anzupflanzen.

Dabei ist je 2,25 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Zur Verbesserung der Belichtung können Pflanzen in Gruppen zusammengefaßt werden.

### 1.9.3 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 20 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

### 1.9.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

### 1.9.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume im Straßenraum werden dabei angerechnet.

### 1.10 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit **KF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelersatzmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

Die Gemeinde Dirmstein legt diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (§§135a – 135c BauGB) abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

## 2 PFLANZENLISTE (EMPFEHLUNGEN)

### Bäume

#### **Bäume 1. Ordnung**

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuß	(Juglans regia)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Rotbuche	(Fagus silvatica)

#### **Bäume 2. Ordnung**

Feldahorn	(Acer campestre)
Weinahorn	(Acer monspessulanum)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus terminalis)

#### **kleinkronige Bäume**

Feldahorn	(Acer campestre "Elsrijk)
Birne	(Pyrus calleryana "Chanticleer")
Mehlbeere	(Sorbus aria "Magnifica")

#### **Obstbäume**

Quitte	(Cydonica oblonga)
Aprikose	(Prunus armeniaca)
Hausapfel	(Malus domestica)
Süßkirsche	(Prunus avium)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Mandel	(Prunus dulcis)
Pfirsich	(Prunus persica)
Birne	(Pyrus communis)

**Anmerkung: Es sollen alte, einheimische Obstbaumsorten bevorzugt werden**  
**Qualität aller Bäume: Hochstamm, 2 x v, StU 10 - 12 (privat)**  
**Hochstamm, 3 x v, StU 12 - 14 (öffentlich)**  
**oder gleichwertig**

## Sträucher

Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wintergrüner Liguster	(Ligustrum vulgare „Atrovirens“)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum „Schmidt“)
Hundsrose	(Rosa canina)
Hechtrose	(Rosa rubrifolia)
Apfelrose	Rosa rugosa in Sorten
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Rosmarinweide	(Salix rosmarinifolia)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

### **Qualität:**

**Strauch, 2 x v, 100 – 150  
oder gleichwertig**

## Bodendecker

Zwerghartriegel	Cornus stolonifera „Kelsey“
Fünffingerstrauch	(Potentilla fruticosa in Sorten)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum „Schmidt“)
Glanzrose	Rosa nitida
Bodendeckende Rosen in Sorten	Rosa „Heidesommer“
	Rosa „Heidekind“
	Rosa „Swany“
	Rosa „The Fairy“
Sommerspiere	(Spirea bumalda „Antony Waterer“)
Zwergspiere	(Spirea japonica „Little Princess“)
Scheinbeere	(Symphoricarpos chenaultii „Hancock“)
Kriechender Günsel	(Ajuga reptans)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum „Spessart“)
Goldnessel	(Lamium serphyllum)
Blauroter Steinsame	(Lithospermum purpureocaeruleum)
Edelgamander	(Teucrium chamaedrys)
Thymian	(Thymus serphyllum)
Immergrün	(Vinca minor)
Großblättriger Beinwell	(Symphytum grandiflora)
Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
	(Hypericum moserianum)

### **Extensive Dachbegrünung**

Vorzugsweise sollten je nach gewählter Substratdicke heimische Arten der Trocken- oder Halbtrockenrasen verwendet werden.

#### **Stauden:**

Weißer Fetthenne	(Sedum album)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Goldmoos-Sedum	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tectorum)
Thymus serpyllum	(Feld-Thymian)

#### **Gräser:**

Schaf-Schwingel	(Festuca ovina)
Blau-Schwingel	(Festuca glauca)
Rot-Schwingel	(Festuca rubra)
Wiesen Rispengras	(Poa Pratensis)
Rasen Schmieie	(Deschampsia caespitosa)

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit Sattel- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dabei darf die Höhe des Krüppelwalmes ein Drittel des zugehörigen Giebel dreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten.

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 38° - 48°.

Ausnahmsweise ist beim Umbau bzw. Ersatz von bereits bestehenden Gebäuden (siehe Planzeichnung) in den Bereichen der Nutzungsschablonen 6 und 7 eine Mindestdachneigung von 20° zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0° - 10°) zulässig. Geneigte Dächer bei untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

##### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial naturrote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer- und Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial oder Kunststoff. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

Dächer von Garagen und Nebengebäude können, unabhängig von ihrer Neigung, begrünt werden.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit Walm-, Schlepp-, Krüppelwalm- oder Satteldach sowie max. zwei Dachflächenfenster mit einer jeweiligen Größe von max. 1 m x 1,20 m pro Dachfläche zulässig.

Die Einzelgauben sollen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschöß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

##### **3.1.4 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### 3.1.5 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Zur Einfriedung von Grundstücken nördlich der jeweiligen Erschließungsstraße sind darüber hinaus auch Hecken mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

## **Hinweise:**

### **Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Baugrund**

Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und BNatSchG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Diese betreffen auch die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Für das Baugebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, das diesem Bebauungsplan beigegeben ist. Darin wird u.a. darauf hingewiesen, daß gerade bei Hangbebauungen und bei Feuchtigkeitsentzug durch die Bebauung und Bepflanzung unterschiedliche Setzungen auftreten würden, die bei Unkenntnis bzw. Nichtbeachtung von Vorsichtsmaßnahmen oftmals zu Rißschäden führen könnten.

Deshalb sei für Bauwerke ein relativ steifes Gründungskonzept erforderlich. Dies könne zum Beispiel über eine Balkenrostgründung oder durch betonierte Wände im Untergeschoß (innen und außen) bewirkt werden.

Zusätzlich sei zu beachten, daß Untergeschosse aufgrund des bindigen Bodenaufbaues und der Hangsickerwassersituation entsprechend abgedichtet werden.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Versickerung und Zisternen**

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen sollte ca. 50 l Speichervolumen pro qm. Dachfläche vorgehalten werden.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Der Grundstückseigentümer muß nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Das unverschmutzte Oberflächenflächenwasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden gesammelt (Verdunstung) oder/und in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50l pro qm Dachfläche vorgehalten werden.

#### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

#### **Gestalterische Hinweise:**

##### **Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden**

Nachbargaragen sollten an den Grundstücksgrenzen zusammengelegt und gestalterisch einander angepaßt werden.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.

##### **Doppel- und Reihenhäuser**

Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Dirmstein am 19.12.2001 örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dirmstein, den 01.03.2002

*Horst Sauer*

Sauer, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Lindesheimer Straße, Änderungsplan 1, Erweiterungsplan 1" der Gemeinde Dirmstein. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.12.2001 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Dirmstein, den 01.03.2002

*Horst Sauer*

Sauer, Bürgermeister



---

## BEGRÜNDUNG

## **I N H A L T**

<b>1 ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich .....	2
1.2 Topographie .....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung .....	3
<b>2 ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1 Planungsanlaß (§1 Abs. 3 BauGB) .....	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Rahmenbedingungen, Planungsalternativen.....	4
3.2 Erschließung Verkehr .....	4
3.3 Geplante Bebauung .....	5
3.4 Immissionen und Emissionen .....	6
3.5 Ver- und Entsorgung.....	6
3.6 Umweltverträglichkeit.....	6
<b>4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE</b> .....	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	10
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	11
4.6 Grünflächen .....	12
4.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
<b>5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>13</b>
<b>6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>14</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dirmstein hat in seiner Sitzung am 21. Juni 1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lindesheimer Straße“ beschlossen.

Die Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft beginnend am Schnittpunkt der südlichen Grenze des Regenrückhaltebeckens (Flurstück Nr. 2889/5) mit der westlichen Grenze der Lindesheimer Straße, quert die Lindesheimer Straße rechtwinklig, verläuft dann entlang der östlichen Grenze der Lindesheimer Straße bis zur südlichen Grenze der Schillerstraße, quert diese in einer Linie bis zum Schnittpunkt der nördlichen Grenze der Schillerstraße mit der östlichen Grenze der Lindesheimer Straße, verläuft dann in einer Linie bis zum Schnittpunkt der nördlichen Grenze des Flurstückes 2838/86, von dort weiter entlang der östlichen Grenze der Lindesheimer Straße bis zu deren Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstückes 2844/22, von dort bis zum Schnittpunkt der östlichen Grenze der Lindesheimer Straße mit der südlichen Grenze des Flurstückes 2846/2, dann weiter entlang der östlichen Grenze der Lindesheimer Straße bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 2869/6, verläuft dann entlang dieser gedachten Verlängerung und 109 m entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2869/6, knickt dann rechtwinklig ab und schneidet in einer geraden Linie die Flurstücke 2869/6, 2869/7, 2869/8, 2870, 2871, 2872, 2873, 2873/2, 2874, 2875, 2876/1, 2877 und 2878, verläuft dann entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2879 bis zu deren Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 2887/1 (Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“) bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 2901/2, verläuft dann entlang dieser gedachten Verlängerung und der westlichen Grenzen der Flurstücke 2901/2 und 2888/1 und folgt den südlichen Grenzen der Flurstücke 2888/1 und 2889/5 bis zum Ausgangspunkt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Schaffung von Neubaumöglichkeiten vorwiegend für Wohngebäude westlich der Lindesheimer Straße unter Berücksichtigung der Topographie, des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes und einer zu entwickelnden städtebaulichen Gesamtordnung.

### **1.2 Topographie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach Südost geneigten Hang. Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordwest nach Südost ab. Vor Planbearbeitung wurde eine höhenmäßige Vermessung durchgeführt und bei der Planung berücksichtigt. In der Planzeichnung sind die 1 m - Höhenschichtlinien enthalten.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als geplantes bzw. vorhandenes Wohngebiet enthalten. Die Überschreitung dieser Fläche in nördliche Richtung ist durch die großflächige innergebietliche Ausgleichsfläche einschließlich der Abstandsgrünfläche zum Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ und durch wirtschaftliche und städtebauliche Gründe bedingt. Die Übereinstimmung der

größeren Fläche mit den Zielen der Landesplanung wurde im Vorfeld überprüft und von der unteren Landesplanungsbehörde bestätigt. Der Flächennutzungsplan wird ab 1997 fortgeschrieben und wird die Fläche in Übereinstimmung mit dem Geltungsbereich aufnehmen.

#### **1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt im Süden teilweise bereits bebaute Bereiche westlich der Lindesheimer Straße. Hierbei handelt es sich um Wohngebäude, wovon in einem ein nicht störender Dienstleistungsbetrieb (Kosmetik) untergebracht ist. Es sind freistehende, eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und wenigen kleinflächigen Nebengebäuden oder Garagen. In diesem Bereich grenzt innerhalb des Plangebietes ein vorhandenes Regenrückhaltebecken westlich an den Lindesheimer Weg und an die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Rahmen der Beseitigung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet soll dieses Becken naturnäher umgestaltet werden.

Im Norden grenzt an das Plangebiet ein als landwirtschaftlicher Winzerbetrieb privilegiert genehmigtes Gebäude, das zur Zeit als reines Wohnhaus genutzt wird.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des Geltungsbereiches die Lindesheimer Straße, ein befestigter Feldweg, über den die Landwirtschaftlichen Flächen im Norden und das beschriebene Gebäude im Außenbereich erschlossen werden.

Östlich grenzt das Plangebiet an ein neueres Baugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, deren Erschließung über parallele Straßen in Ost-West-Richtung (Berliner Straße, Graf Schönborn Straße, Lessingstraße, Schillerstraße) erfolgt.

Im Südwesten reicht der Geltungsbereich bis an die Wörschberger Hohl, ein Hohlweg mit üppigem Bewuchs, der als Naturdenkmal formell unter Schutz gestellt ist (siehe auch Landespflegeischen Planungsbeitrag).

Außerdem tangiert ein zweites Naturdenkmal "Lößwände westlich von Dirmstein" den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **2 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **2.1 Planungsanlaß (§1 Abs. 3 BauGB)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 wurde aufgrund nachdrücklicher Widersprüche aus den Reihen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht realisiert. Die Ortsgemeinde hatte in der Zwischenzeit die Möglichkeit an anderen Stellen Neubaugebiete ohne wesentlichen Widerstand zu erschließen. Diese Möglichkeiten sind nun ausgeschöpft und die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke stehen einer Realisierung weitgehend positiv gegenüber.

Da die Inhalte des Bebauungsplanes den heutigen Rahmenbedingungen und Gesetzesgrundlagen nicht mehr entsprechen (Wegfall der damals geplanten L 455, Abstandsfläche zum Naturdenkmal, Oberflächenwasserbeseitigung, mehrere Gesetzesnovellierungen etc.) beschloß der Gemeinderat dessen Änderung und Erweiterung.

## 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Lindesheimer Straße" schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Bauland, das überwiegend dem Wohnen dienen soll. Das neue Baugebiet soll damit der vorhandenen und steigenden Nachfrage an Bauland in Dirmstein gerecht werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl gestalterisch als auch funktional mit der vorhandenen Bebauung, deren Nutzung, Gestaltung und Bauweise vereinbar ist.

Besondere Bedeutung liegt hier in der Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft, da der südwestliche Teil der Bebauung langfristig den endgültigen Ortsrand bilden soll. Um die gewünschte Integration des Siedlungskörpers in die Landschaft zu erreichen, sind entsprechende Festsetzungen insbesondere zur Eingrünung, zu den Gebäudehöhen und Hauptfirstrichtungen im Bebauungsplan vorgesehen.

## 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 3.1 Rahmenbedingungen, Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden sieben alternative städtebauliche Gestaltpläne erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurde dem Gemeinderat dargestellt und ausführlich diskutiert. Dies führte letztendlich zu einer Änderung des Geltungsbereiches (Erweiterung im Süden, Verkleinerung im Westen) und einer grundsätzlichen Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs (zwei weitere Alternativen), von denen sich der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der Entwässerung für die Alternative entschied, die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist.

### 3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung und Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz ist für das Gebiet die Lindesheimer Straße, die auf eine Breite von 7,5 m erweitert und so ausgebaut werden soll, daß eine zweispurige Fahrbahn mit begleitendem Gehweg (evtl. niveaugleich) entsteht. Im bereits bebauten Bereich verengt sich teilweise die Fahrbahn, da die erforderlichen Grundstücksflächen für die Grundstückseigentümer unverzichtbar sind bzw. eine Erschließung mit enormen finanziellen Aufwand verbunden wäre. Entlang der westlichen Straßengrenze sind ca. 30 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung geplant. So ist gesichert, daß eine reibungslose und sichere Benutzung der Straßenfläche durch Pkw - Verkehr, landwirtschaftlichen Verkehr und Fußgänger möglich ist.

Das neue Wohngebiet wird intern über zwei neu zu schaffende Erschließungsstraßen, die als 5 m breite Mischverkehrsflächen zu gestalten sind, erschlossen. Die nördliche dieser Straßen ist als Ringstraße mit zwei Anbindungen an die Lindesheimer Straße festgesetzt. Die südliche Bebauung wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Die Erschließung der vorhandenen Bebauung im Süden und ihrer Ergänzung erfolgt über die gleichen Flächen wie bisher; diese werden als Wohnwege festgesetzt.

Der Amselweg wird als 4 m breiter Wohnweg festgesetzt. Dieser minimierte Querschnitt wurde gewählt, da der Weg nur der Erschließung einer geringen Anzahl von Wohneinheiten dient und diese einseitig erschließt. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden Ein- und Ausfahrten zu und von den rückwärtig angrenzenden Grundstücken im Norden ausgeschlossen, um ein unverträgliches Verkehrsaufkommen (zum Beispiel durch zulässige publikumsintensive Nutzungen) zu vermeiden.

Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen über 4 m breite landwirtschaftliche Wege gesichert. Auf der Grünfläche ÖG 1 wird eine notbefahrbare begrünte Wendefläche für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen.

Beide Erschließungsgruppen des Neubaugebietes und der nördliche Wohnweg im Süden sind über Fußwege mit der innergebietlichen öffentlichen Grünfläche verbunden. Innerhalb dieser Fläche sollen die Fußwege mit dem Kinderspielplatz verbunden werden.

### 3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für das Baugebiet sieht zwei Gruppen (Ring im Norden, Stich im Süden) und an zwei Stellen Ergänzungen der vorhandenen Bebauung im Süden vor.

In beiden Gruppen wird konsequent ein konzeptioneller Grundgedanke umgesetzt, der überwiegend auf energetischen Gesichtspunkten basiert:

- Die Gebäude auf der Südseite der Straße sind nahe an diese herangerückt; Freibereich und Südfassade liegen auf der Straßenabgewandten Seite.
- Die Gebäude auf der Nordseite der Straße sind von dieser abgerückt, so daß vor der Südfassade ausreichend Platz für einen gut besonnten und belichteten Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht.

Das gesamte Wohngebiet, das ausschließlich über verkehrsberuhigte Straßen erschlossen wird, soll Familienheimcharakter erhalten. Für alle Gebäude ist eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock und Dachausbau vorgesehen. Dies wird über die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Höhenlage im Gebiet festgesetzt. Insgesamt sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei für die Grundstücke auf der Südseite der Erschließungsstraßen eine Doppelhausbebauung vorgezogen würde (siehe Vorschläge für die seitlichen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung).

Entsprechend den speziellen Bedürfnissen des familiengerechten Wohnens wird insbesondere auch das Wohnumfeld „familiengerecht“ gestaltet. Dazu werden die internen Erschließungsstraßen gering dimensioniert um das Parken auf den Straßen zu verringern (Sammelparkplätze an der Lindesheimer Straße) und die Straßen als Spielstraßen mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten zu können. Aus diesen Gründen wird auch die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Die großzügigen Grünflächen zwischen den beiden Wohngruppen und im Süden des Geltungsbereiches erhöhen die Wohnqualität deutlich und bieten Möglichkeiten zum Kinderspielen und zur „Feierabenderholung“. Zusätzlich übernehmen die Grünflächen ökologische Kompensationsfunktionen.

Aufgrund der relativ exponierten Lage des Baugebietes werden insbesondere hohe Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich bereits verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen.

### **3.4 Immissionen und Emissionen**

Potentielle Emitenten bestehen im Baugebiet und in dessen Umgebung nicht. Bei dem Gebäude im Norden handelt es sich um ein reines Wohngebäude; eine Nutzung als landwirtschaftliche Aussiedlerhof ist nicht geplant.

Das Verkehrsaufkommen in der Lindesheimer Straße wird sich aufgrund des neuen Baugebietes erhöhen. Es ist nicht zu erwarten, daß die damit verbundenen Emissionen die Orientierungs- und Grenzwerte für Wohngebiete überschreiten. Zudem war eine Erschließung des Baugebietes über die Lindesheimer Straße auch im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse (siehe Gutachten von Dr. Hurler und Partner) kann das anfallende Oberflächenwasser nicht bzw. zumindest nicht komplett auf den Privatgrundstücken versickert werden. Anzustreben ist für den privaten Bauherren allerdings die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Das Entwässerungskonzept der ASAL Ingenieure GmbH sieht vor, daß das Regenwasser in konventionellen Regenwasserkanälen abgeleitet wird. Zum Ausgleich der dadurch entstehenden Abflußverschärfung sind an drei Stellen Retentionsmulden vorgesehen. Das aus diesen Mulden abfließende Überlaufwasser kann in einen teilweise in der Lindesheimer Straße bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Von hier gelangt es in ein bestehendes zentrales Rückhaltebecken mit Vorflut zu dem entfernt gelegenen Dorfbach.

### **3.6 Umweltverträglichkeit**

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde von der WSW & Partner GmbH durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Lebensraumverlusten, zu Verlusten von Rebflächen, zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Böden kann funktional nur durch entsiegelnde Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Flächen, die sich dazu anbieten, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Der Eingriff durch die Versiegelung von Grund und Boden wird dadurch minimiert, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ im Baugebiet = 0,4) nur dann zulässig ist, wenn die dort vorgesehenen Flächen nicht vollständig versiegelt werden, sondern zu mindestens 25 % offen bleiben. Die Wasserdurchlässigkeit soll dadurch gewahrt bleiben

Die Herausnahme der bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen wird sich günstig auf die Verringerung des Dünger- und Biozideintrags in die Fläche und der anschließenden Hohlwegsituation (Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“) auswirken. Vgl. dazu auch Bild 2 der Bestandsaufnahme im Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind in bezug auf die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Gebiet relativ gering. Die anstehenden, stark bindigen Böden weisen bei Regenereignissen einen hohen Abfluß aus dem Gebiet auf. Die Versickerungsrate ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten gering. Die zusätzliche Versiegelung durch die mögliche Bebauung und die Anlage der Erschließungsstraßen wird diesen Abfluß erhöhen.

Zur Minimierung unnötig hoher Abflußspitzen wird das überbaubare Maß der Grundstücke begrenzt bzw. Festsetzungen getroffen, daß Stellplätze und Grundstückszufahrten zu mindestens 25% in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Dies gilt auch für die festgesetzten Fuß- und Wirtschaftswege. Darüber hinaus wird die entstehende Abflußverschärfung durch die vorgesehenen Retentionsmulden ausgeglichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Landespflegebehörden darauf hingewiesen, daß durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers in Mulden das Naturdenkmal nicht beeinträchtigt werden darf. Im Rahmen der Objektplanung „Entwässerung“ ist daher die Standfestigkeit des Naturdenkmals gutachterlich zu untersuchen.

Die Speicherung unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen erlaubt außerdem die Nutzung als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung, womit ein Beitrag zur **Minimierung des Trinkwasserverbrauches** der durch die zusätzliche Besiedlung entsteht, geleistet werden kann. Planungsrechtliche Festsetzungsinstrumente gibt es diesbezüglich nicht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Zur **Minimierung** unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden die First- und Traufhöhen begrenzt. Die Farbe der Dacheindeckungen wird, wie in der Region typisch, als naturrot bzw. rotbraun festgesetzt. Auch die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen -Firstrichtung- trägt zu einer ortsgerechten Gestaltung bei. Dies wird durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen von Bäumen oder Sträuchern auf den Baugrundstücken unterstützt.

Im Straßenraum sind ebenfalls hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Diese sind in Relation zur Verkehrsfläche festgesetzt (1 Baum je 200 m<sup>2</sup>). Von diesen Bäumen sind nur wenige aus

städtebaulichen Gründen direkt verortet, um eine individuelle Straßenraumgestaltung in Abstimmung mit den geplanten Grundstückszufahrten zu ermöglichen. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden aus Gründen, die sich aus der Vorbereitung der freiwilligen Umlegung ergaben, zwei dieser Baumstandorte herausgenommen. Die Gesamtmenge der festgesetzten Bäume im Straßenraum bleibt dadurch jedoch unberührt.

Die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft nach Südwesten wird durch einen breiten Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, die der Region entsprechen, weitgehend gewährleistet.

Bei der Überplanung des beschriebenen Gebietes kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Die zum Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ vorgesehene Abstandsfläche gewährleistet in Verbindung mit der zu erwartenden Reduzierung der Dünger und Biozidabschwemmung in den Hohlweg eine dauerhafte Entwicklung der vorhandenen linienhaften Biotopstruktur. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wurde im Verfahren ein Pflanzstreifen auf den an das Naturdenkmal angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Retentionsmaßnahmen weitgehend minimiert werden.

Die zusätzliche Versiegelung belebter Bodenschichten ist funktional nur durch entsprechende Entsiegelungen im Maßstab 1 : 1 ausgleichbar. Insofern verbleibt hier ein Kompensationsdefizit, das aufgrund fehlender geeigneter Flächen auch nicht ausgeglichen werden kann.

Da der Anteil an öffentlichen Grünflächen bereits etwa die Hälfte der gesamten öffentlichen Flächen (etwa 31%) ausmacht, sollte dieser Anteil nicht erhöht werden, um eine Steigerung der Gesamtkosten (Herstellung und Pflege) des Baugebietes zu vermeiden und eine angemessene Pflege der Flächen zu gewährleisten.

Die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte, hochwertige innere Kompensation geht zudem weit über die Kompensation im rechtskräftigen Vorgängerbebauungsplan hinaus. Eine zusätzliche externe Kompensation ist somit nicht erforderlich und wird auch im Landespflegerischen Planungsbeitrag nicht gefordert.

Da rein mathematisierende Methoden zur Ermittlung von Eingriffsschwere und Kompensationsumfang grundsätzlich fragwürdig sind, wird die bilanzierende Gegenüberstellung im LPB nicht zur Bemessung des Kompensationsumfangs herangezogen.

Darüber hinaus hat die Ortsgemeinde Dirmstein im Rahmen der Aufstellung ihres Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-West“ eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt, die mehr kompensiert, als erforderlich gewesen wäre.

Die Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft kann nach Südwesten und Westen als gewährleistet bezeichnet werden. Nach Norden wurde im Laufe des Verfahrens die Grünfläche verbreitert um eine wirksame Eingrünung der Baukörper zu erreichen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Lindesheimer Straße“ wird die landschaftliche Integration der Bebauung östlich der Lindesheimer Straße erheblich verbessert.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (siehe auch Kap. 4)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Dirmstein stellt hierzu eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. § 135a – 135c BauGB auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichen und privaten Eingriff unterschieden.

Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

36,2 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)

63,8 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

## 4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption alle Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Dirmstein. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und als Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Betrieb von Tankstellen und das durch diese hervorgerufene Verkehrsaufkommen im wohnnahen Bereich, werden Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Berechnung der GRZ § 19 Abs. 4 Satz 2 anzuwenden ist. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ um 50 % ist durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn.

- Dachflächen dieser Anlagen dauerhaft flächendeckend begrünt und
- Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. wasserdurchlässig (Schotterrasen, Rasensteine, breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil) befestigt werden.

In den Textfestsetzungen wird die maximale Traufhöhe sowie die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 wird auf eine stringente Regelung der maximalen Traufhöhe verzichtet, da in diesem Bereich eine sehr heterogen geprägte Bestandsbebauung besteht und Bauaktivitäten sich nach Auffassung des Rates auf Bestandsaktivitäten beschränken.

#### **Begründung:**

Die Bedingungen, die an eine GRZ-Überschreitung geknüpft sind, dienen dazu, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und der leichten Hangsituation ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

### 4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Planteil des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 und 7 maximal nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind.

#### **Begründung:**

Diese Festsetzung entspricht den kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Das Baugebiet soll für das „Familienwohnen“ vorgesehen sein. Geplant ist ein geringer verdichtetes,

mit hoher Aufenthaltsqualität versehenes Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich ist das Umfeld mit gering dimensionierten Mischverkehrsflächen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden dieser Intention entgegenstehen.

In den Bereichen der Nutzungsschablonen 6 und 7 befinden sich Flächen mit bereits bestehender Bebauung. Da der Bereich der Nutzungsschablone 6 fast überwiegend bebaut ist, und Bauaktivitäten sich aus Sicht des Rates auf Bestandsersatz beschränken, wurde nur in diesem Sonderfall in Abstimmung mit den Wünschen der Betroffenen auf eine Begrenzung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude verzichtet.

Im Bereich der Nutzungsschablone 7, in dem sich nur ein Bestandsgebäude befindet, wurde im Hinblick auf die zukünftige Bebauung entsprechend der o.g. Intention eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

#### **4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Teil des Geltungsbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist in dem bisher unbebauten Bereich Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden.

Nach der Offenlage wurde mit den Grundstückseigentümern zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung Kontakt aufgenommen. In den folgenden Gesprächen wurde ein einvernehmlicher Parzellierungsplan entworfen, aus dem sich die Notwendigkeit ergab, die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die damit korrespondierenden Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Dienstbarkeiten und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) anzupassen. Dies wurde Gegenstand einer erneuten Offenlage.

#### **Begründung:**

Die Festsetzungen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

#### **4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind außerdem auch in deren seitlicher Verlängerung und zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **Begründung:**

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Um lange, oftmals versiegelte Zufahrten vermeiden zu können, können die Garagen auch bei den zurückgesetzten Gebäuden auf den Nordgrundstücken im „Vorgartenbereich“ errichtet werden. Die rückwärtigen Gar-

tenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde in die Festsetzungen aufgenommen, daß Garagenwände zu Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 1 m einhalten müssen und zu begrünen sind.

**Begründung:**

Auf Grundlage von Erkenntnissen aus bestehenden Baugebieten, in denen sich ungestaltete seitliche Garagenwände direkt am Rand des Gehwegs oder der Mischverkehrsfläche befinden und die visuelle Wirkung des Straßenraumes negativ beeinflussen, hat der Gemeinderat diese Festsetzung zusätzlich aufgenommen. Sie dient sowohl der Sicherung der positiven Gestaltung, als auch der Attraktivierung des Straßenraumes als Aufenthaltsbereich. Zudem werden die Sichtverhältnisse an Einmündungen verbessert und die Durchgrünung des Baugebietes gefördert.

#### **4.6 Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind schwerpunktmäßig an den südlichen und westlichen Siedlungsgrenzen - aber auch innergebietslich - Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

**Begründung:**

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen die Funktionen als Abstandsfläche zum südlich angrenzenden Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ sowie kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.7 und 1.8 zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die internen Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Dabei wurde auch im Sinne des Verursacherprinzips berücksichtigt, daß für die bereits bebauten Grundstücke die Regelungen nur greifen, wenn neue Eingriffe - sprich größere Baumaßnahmen- auf den Grundstücken vorgenommen werden.

**Begründung:**

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren,

werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Die mit einer vorgeschriebenen Bepflanzung verbundenen Nachteile, wie Kosten, eingeschränkte Nutzbarkeit, Verschattung, Laubfall erscheinen der Gemeinde für den Bauherren hinnehmbar. In Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern sollen ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Entlang der Straßenverkehrsflächen werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Dadurch soll der Straßenraum gliedert und städtebaulich wichtige Bereiche markiert werden.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile, wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz erforderlich, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

#### **4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen.

##### **Begründung:**

Das Ortsbild von Dirmstein ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zur Ortslage und der exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

### **5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur Durchführung einer Baulandumlegung als bodenordnende Maßnahme. Es soll versucht werden, eine freiwillige Umlegung zu realisieren.

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der erforderlichen Bodenordnung dienen. Dabei wird zwischen Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücken unterschieden.

Nach der Offenlage wurde mit den Grundstückseigentümern zur Durchführung der freiwilligen Umlegung Kontakt aufgenommen. In den folgenden Gesprächen wurde ein einvernehmlicher Parzellierungsplan entworfen, aus dem sich die Notwendigkeit ergab, die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die damit korrespondierenden Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Dienstbarkeiten und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) anzupassen. Dies wurde Gegenstand einer erneuten Offenlage.

## **6 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß evt. nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und darauf aufbauend die getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig. Belangen der betroffenen Bürgerschaft soll - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung lösbar - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch Rechnung getragen werden. Im Zuge des Verfahrens soll den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, Rechnung getragen werden.

Die Bebauungsplanung erscheint begründet durch die verkehrliche und wirtschaftliche Situation sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum für Dirmstein erforderlich und gerechtfertigt.

**LANDESPFLEGERISCHER  
PLANUNGSBEITRAG**

# INHALT

<b>1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>2</b>
<b>2 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLERISCHE ZIELSETZUNGEN, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Boden (Bestand) .....</b>	<b>6</b>
2.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	6
2.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	6
2.1.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes .....	7
2.1.4 Planerische Konsequenz .....	7
<b>2.2 Wasserhaushalt .....</b>	<b>7</b>
2.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	8
2.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	8
2.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes .....	8
2.2.4 Planerische Konsequenz .....	8
<b>2.3 Klima/Luft.....</b>	<b>9</b>
2.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	9
2.3.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	9
2.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes .....	9
2.3.4 Planerische Konsequenz .....	9
<b>2.4 Arten und Biotopotential .....</b>	<b>10</b>
2.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	10
2.4.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	10
2.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes .....	10
2.4.4 Planerische Konsequenz .....	11
<b>2.5 Landschaftsbild und Erholungspotential .....</b>	<b>11</b>
2.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	11
2.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	11
2.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes .....	12
2.5.4 Planerisches Erfordernis.....	12
<b>3 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Boden .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2 Wasser.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 Klima/Luft.....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Arten- und Biotopotential .....</b>	<b>14</b>
<b>3.5 Landschaftsbild/Erholungspotential.....</b>	<b>14</b>
<b>4 BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG.....</b>	<b>14</b>

## 1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME

Die Gemeinde Dirmstein beabsichtigt, im nordwestlichen Teil der Ortslage Dirmstein auf bisher weitgehend unbebauten Rebflächen ein Neubaugebiet auszuweisen. Damit soll dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Dirmstein Rechnung getragen werden. Weite Teile des Gebietes waren bereits in früheren Jahren von einem Bebauungsplan erfaßt, der jedoch den aktuellen baurechtlichen, insbesondere den landespflegeischen Belangen nicht ausreichend Rechnung trug.

Das Plangebiet wird im Norden durch freie, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau) begrenzt. Im Osten begrenzt die in Nord-Südrichtung verlaufende Lindesheimer Straße, an die sich östlich ältere Neubaugebiete anschließen, das Plangebiet. Südlich schließt sich der nach Nordwesten ziehende Wörschbergweg, der die südlich davon gelegene Wohnbebauung erschließt, an. In Fortsetzung dieses Weges schließt sich eine als "Naturdenkmal" förmlich festgesetzte Hohlwegsituation an. Der bis zu ca. 5,00 m tief eingeschnittene ursprüngliche Feldweg ist inzwischen dicht mit Holunder und Schlehen bewachsen und bietet insbesondere Vögeln und Insekten wertvollen Lebensraum in einer überwiegend monostrukturierten Kulturlandschaft. Im Einmündungsbereich des Wörschbachweges in die Lindesheimer Straße befindet sich ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme der Niederschlagswässer aus dem Bereich des zukünftigen Baugebiets. Nach Osten schließen sich weitere intensiv bewirtschaftete Rebflächen an.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher vorwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Flächen vor. Im derzeitigen Bestand im Planbereich befinden sich bereits zwei Wohnhäuser, von denen eines durch einen ca. 50 m langen provisorisch befestigten Wirtschaftsweg erschlossen ist.

Die Beeinträchtigung von Naturraumpotentialen, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, ist nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetz und Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht ausgeglichen werden können, d. h., deren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auch nach Ablauf von ca. 50 Jahren noch feststellbar sind, sind nicht zulässig.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind an anderer Stelle geeignete Ersatzmaßnahmen zu treffen, mit denen eine Kompensation der mit dem Eingriff verbundenen nachteiligen Auswirkungen erreicht werden kann.

Aufbauend auf dem Material zu den Potentialen, die den Raum charakterisieren, welches durch den Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt vorliegt, wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.



Bild 1: Blick von der Lindesheimer Straße nach Nordwesten über das Plangebiet

Das am linken Bildrand sichtbare Gebäude wird derzeit über einen Feldweg (Amselweg) erschlossen und grenzt unmittelbar an das von Südost nach Nordwest ziehende linienhafte Naturdenkmal der „Wörschberger Hohl“ an



Bild 2:

Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“  
Der Hohlweg ist dicht mit Gehölzen (Holunder, Schlehe, Brombeere...) bewachsen. Durch Abschwemmung von Dünger aus den angrenzenden Rebflächen hat sich ein nitrophiler Staudensaum (überw. Brennessel) entwickelt.



Bild 3: Der Grasweg nordöstlich der „Wörschberger Hohl“ wird derzeit als Wendeweg zur Bewirtschaftung der Rebflächen genutzt.



Bild 4: Das linienhafte Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ ist für die Vogel- und Insektenwelt von Bedeutung.  
(hier: südwestlicher Rand, außerhalb der vorgesehenen Bebauungsplanfläche)



Bild 5: Blick nach Osten über das vorgesehene Plangebiet (Rebflächen)  
Das Baugebiet in Bildmitte (Schillerstraße/Lessingstraße) hebt sich von den historischen örtlichen Baustrukturen deutlich ab.



Bild 6: Südliche Begrenzung des vorgesehenen Baugebietes.  
Die Grundstücke am Wörschberger Weg sind bereits bebaut. Die beiden Grundstücke am rechten Bildrand sind bereits bebaut und werden von der Lindesheimer Straße bzw. vom Wörschbergweg erschlossen. Am linken Bildrand ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme der Niederschläge aus dem Gebiet „Lindesheimer Straße“.

## 2 BESCHREIBUNG DER POTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLERISCHE ZIELSETZUNGEN, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

### 2.1 Boden (Bestand)

(gem. Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften Rhld. Pf.)

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Lößlehmböden.

**Art des Gesteins/der Ablagerung:** Abschwemmassen aus Löß, Lößlehm und Kalkgesteinen

**Bodentypengesellschaft:**

Haupttyp: Braunerde, basenreich, Kolluvium; Auenboden,  
Nebentyp: Gleye, (Parabraunerde)

**Bodenarten:**

Hauptart: Schluff, Lehm  
Nebenart: (Steine Grus, Ton)

**Geologische Altersstellung:**

Vorkommen: Quartär (Tertiär), vorwiegend Holozän Tälchen

Die Sedimentböden der Rheinebene haben als Porengrundwasserleiter eine mittlere bis starke Grundwasserführung.

#### 2.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Plangebiet weist im gesamten Bereich eine geringe Neigung nach Südosten, Richtung Lindesheimer Straße bzw. Richtung L453 auf. Daher ist die Erosionsgefährdung der Flächen, die überwiegend als Rebflächen genutzt werden, insgesamt als mäßig zu beurteilen. Eine Gründeckung zwischen den Rebreihen fehlt weitgehend.

Weitere nachteilige Auswirkungen auf den Boden ergeben sich im Plangebiet insbesondere aus der Bewirtschaftungsform (landwirtschaftliche Flächen / Düngung bzw. Biozideintrag) sowie durch die Verdichtung des Bodens mit landwirtschaftlichen Geräten.

#### 2.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Es muß darauf geachtet werden, daß die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum insbesondere

- die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren.

### **2.1.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden zusätzliche, bisher unversiegelte Bodenflächen durch Bebauung und die Anlage von Erschließungsstraßen versiegelt. Da es sich bei den festgesetzten Bauflächen um "Allgemeine Wohnbauflächen" handeln wird, ist mit einer Versiegelung der einzelnen Grundstücke von bis zu 60 % zu rechnen (GRZ im WA = 0,4 + Überschreitung auf maximal 0,6).

Auf diesen zusätzlich versiegelten Bodenflächen wird der Austausch zwischen Boden und Luft unterbrochen. Die Bodenfeuchte und Durchlüftung des Bodens nimmt ab; das Bodenleben wird vernichtet. Während der Arbeiten zur Erstellung der vorgesehenen Gebäude und Straßen ist darüber hinaus auch mit einer Verdichtung von nicht bebaubaren Flächen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Da es im Geltungsbereich keine größeren Höhenunterschiede gibt, sind zur Errichtung der Gebäude bzw. zur Anlage von Erschließungsstraßen keine größeren Einschnitte bzw. Aufschüttungen erforderlich.

### **2.1.4 Planerische Konsequenz**

Durch folgende Maßnahmen ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Dazu sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge);
- Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten mit wassergebundenem Belag;
- Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit nicht technisch erforderlich, verhindern.

## **2.2 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 - 550 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein geringer Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. (vgl. beil. Foto vom Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes). Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering zu bezeichnen. Ein großer Teil der anfallenden Niederschlagsmengen fließt oberirdisch ab.

### **2.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Derzeit erfolgen Beeinträchtigungen der Wasserqualität innerhalb des Plangebietes vor allem durch Dünger- und Biozideintrag. Das nachfolgende Fließgewässer (Eckbach) ist aufgrund der hohen Abschwemmungsraten als mäßig belastet bis sehr stark verschmutzt zu bezeichnen (Quelle: Gewässergütekarte Rhld. Pf. 1993).

Bei starker toxischer Belastung besteht die Gefahr der biologischen Verödung.

Eine weitere Beeinträchtigung im nachfolgenden Gewässer ergibt sich durch die z. T. hohen oberirdischen Abflußspitzen, die den Bau von Regenrückhaltebecken zur Entlastung der nachgeschalteten Kläranlagen und zur Entschärfung der Hochwasserwelle erforderlich machen.

### **2.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel**

Im weiteren Bereich um das Plangebiet muß die Wasserqualität des Eckbaches erheblich verbessert werden. Dazu ist es erforderlich, Einträge, die die Qualität des Gewässers beeinträchtigen, wie Dünger und Biozide, so gering wie möglich zu halten. Die Erreichung dieses landschaftsplanerischen Entwicklungszieles ist mit dem Instrument der Bauleitplanung nicht leistbar.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Verringerung von Abflußspitzen aus den bebauten Bereichen, welches durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung erreicht werden kann.

### **2.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Durch die zu erwartende Versiegelung (private Bauflächen/Erschließungsstraßen) von derzeit ungebauten Flächen wird mehr Niederschlagswasser schnell anfallen. Bei oberirdischer Ableitung in den Vorfluter (Eckbach) ist damit mit einer zusätzlichen Verschärfung der Hochwasserwelle zu rechnen. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die ohnehin geringe Grundwasserneubildung weiter beeinträchtigt. Ein deutliches Absinken des Grundwasserspiegels ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nicht zu befürchten.

### **2.2.4 Planerische Konsequenz**

Aufgrund der anstehenden Bodenschichten (Lehm, Tone) ist eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwässern auf den Grundstücken evtl. eingeschränkt möglich.

Anfallende unverschmutzte Oberflächenwässer, z. B. von den Dachflächen sowie Drainagewässer, sollten daher außerdem soweit wie möglich zur Brauchwassernutzung verwendet bzw. oberirdisch in offener Wasserhaltung abgeführt und verdunstet oder an geeigneter Stelle dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Möglichkeit von Rigolensystemen zur Versickerung unbelasteter Oberflächenwasser ist zu prüfen.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Da durch die Rückhaltung von Oberflächenwasser in privaten Zisternen nur ein sehr geringer Teil des Niederschlagswassers abgepuffert werden kann, können Eingriffe in den Wasserhaushalt im Gebiet auch unter Berücksichtigung sämtlicher Festsetzungsmöglichkeiten, die im Bebauungsplan getroffen werden können, nur begrenzt vermieden bzw. minimiert werden.

## **2.3 Klima/Luft**

Der Bereich des Plangebiets zählt zu den wärmebegünstigten Randbereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8 - 9 °C, die mittlere Januartemperatur 0 °C und die mittlere Julitemperatur 17 °C. Im Bereich des Plangebietes herrschen Westwinde vor. Bedingt durch die Leelage zum Nordpfälzer Bergland betragen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen nur 500 - 550 mm. Damit ist der Bereich des Plangebietes zu den niederschlagsarmen Bereichen zu zählen.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes von nur geringer Bedeutung. Für das lokale Klima kann der geplanten Fläche insofern Bedeutung beigemessen werden, als auf den Rebflächen tagsüber eine rasche Erwärmung der Luftmassen erfolgt, die über Nacht schnell abkühlen und so zur Kaltluftentstehung beitragen.

### **2.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das weitgehende Fehlen von Hochgrün, welches infolge von gleichmäßiger Verdunstung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnte.

### **2.3.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel**

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Sonneneinstrahlung und Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen heckenartigen Gehölzstreifen sollen daher erhalten, bzw. weiterentwickelt werden.

### **2.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Vorhandene Kaltluftabflußbahnen werden nicht beeinträchtigt.

### **2.3.4 Planerische Konsequenz**

Durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung von Flächen (z. B. für Zufahrten und Stellplätze) soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit entgegengewirkt werden.

Dazu sind im Bereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen zu treffen:

- Süd-, west- und südwest-exponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Flachdächer z.B. von Garagen sind als Gründächer auszuführen.
- Private Stell-/Parkplätze und Zufahrten sollten zu einem Anteil von ca. 25 % begrünt werden (z. B. Einsatz von Schotterrasen oder Rasengittersteinen bzw. Verschattung durch großkronige Laubbäume).

- Pflanzungen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angelegt werden, sollen als heckenartige Strukturen neben einer verbesserten landschaftlichen Einbindung der Baukörper einen Schutz vor Erosion durch Wind bieten.

## 2.4 Arten und Biotoppotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet (HPNV) liegt im Bereich des Perlgras - Buchenwaldes. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme dokumentiert.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches nicht vorhanden.

### 2.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Von besonderer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential ist vor allem die linienhafte Gehölzstruktur der "Wörschberger Hohl", die neben ihrer Funktion als Teillebensraum für zahlreiche Vogel- und Insektenarten auch wichtige Vernetzungsfunktionen erfüllt. In einer Entfernung von ca. 300 m südwestlich der Fläche befinden sich Lößlehlabbruchkanten, die aufgrund ihrer südexponierten offenen Lage insbesondere für wärmeliebende Pflanzen- und Tierarten von Bedeutung sind. Die "Wörschberger Hohl" ist förmlich als Naturdenkmal gem. § 22 LPfIG Rhld.-Pf. geschützt.

Durch die unmittelbar angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung wird die o.a. beschriebene Biotopstruktur insbesondere durch Abschwemmung von Düngern und Abwehen von Insektiziden und Herbiziden beeinträchtigt.

### 2.4.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. In der hier bestehenden Kulturlandschaft kommt den linienhaften Gehölzstrukturen eine besondere Bedeutung zu (vgl. auch Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt - Land). Diese gilt es zu entwickeln!

### 2.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen (Straße/Bebauung) wird jedes Bodenleben vernichtet. Im Zuge der Baumaßnahmen besteht darüber hinaus die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens.

Die Flora und Fauna im Bereich des Bebauungsplanes wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entweder durch direkte Überbauung oder indirekt durch Lärm, Ablagerung von Bauschutt oder Verinselung (Einfriedungen durch Mauern etc.) beeinträchtigt. Das entfallende Grünpotential innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (intensiv genutzte Rebflächen, z.T. ohne Gründeckung) kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet ausgeglichen werden, sofern in den Textfestsetzungen Art und Umfang der Gestaltung der privaten Gärten geregelt werden.

#### **2.4.4 Planerische Konsequenz**

Im Rahmen der Bebauungsplanung muß besonders zur als Naturdenkmal geschützten linienhaften Gehölzstruktur der "Wörschberger Hohl" ein ausreichend breiter Pufferstreifen zu den angrenzenden Gartenflächen des geplanten Baugebiets vorgesehen werden. Dieser Streifen darf eine Breite von 20 m nicht unterschreiten. Der Streifen soll einer natürlichen Sukzession überlassen werden und in der Folge lediglich extensiv, z. B. durch turnusmäßigen Rückschnitt der aufkommenden Gehölze (ca. alle 3 Jahre) gepflegt werden.

Die privaten Gärten sollen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen, insbesondere auch Obstbäumen, bepflanzt werden. Dem Bebauungsplan sind Empfehlungslisten mit geeigneten Pflanzen beizufügen.

Insbesondere zum angrenzenden Pufferstreifen entlang des Naturdenkmals "Wörschberger Hohl" sollen keine Mauern oder Mauersockel zur Einfriedung der Grundstücke verwendet werden, um ungehinderte Wanderungen bodenlebender Kleintiere zu ermöglichen.

### **2.5 Landschaftsbild und Erholungspotential**

Die Fläche, auf der der Bebauungsplan realisiert werden soll, befindet sich in einer überwiegend von intensiv genutzten Rebflächen strukturierten Landschaft. Das Relief innerhalb des Plangebietes ist nur sehr schwach ausgeprägt. Das Gelände neigt sich gering nach Südosten Richtung bebaute Ortslage.

Ein nennenswertes visuell wirksames Element stellt die erwähnte Hohlwegsituation nordwestlich des Plangebiets dar.

Die Ortslage der Gemeinde Dirmstein weist aufgrund der hervorragenden historischen Baustruktur in Verbindung mit der infrastrukturellen Ausstattung und dem Weinbau eine hohe fremdenverkehrliche Attraktivität auf. Dieses Potential sollte nachhaltig gesichert und entwickelt werden. Dazu gehört auch die Verbesserung der Einbindung des Ortes in die Landschaft (landschaftsgerechte Eingrünung der Ortsränder!) und die Berücksichtigung historischer Baustrukturen in den Neubaugebieten.

#### **2.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Die Erholungseignung der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche wird vor allem durch die in weiten Teilen monostrukturierten landwirtschaftlichen Flächen und das Defizit von visuell wirksamen Elementen eingeschränkt.

Die benachbarten neueren Baugebiete weisen eine dem historischen Ortskern oft nicht entsprechende Baustruktur auf. Sie wirken teilweise als Fremdkörper und erschweren die Verknüpfung des attraktiven Ortskerns mit den Außenbereichen.

#### **2.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommt der Begrünung des zukünftigen Ortsrandes (hier: westlicher und nördlicher Ortsrand von Dirmstein) besondere Bedeutung zu. Auf einen weiterhin ungehinderten Abfluß von Kaltluftmassen ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Die vorgesehene Bebauung soll sowohl die topographischen Verhältnisse als auch die historisch überlieferten Baustrukturen berücksichtigen bzw. interpretieren. Siedlungserweiterungen sollen zwar ablesbar sein, jedoch nicht als "Fremdkörper" negativ in Erscheinung treten.

### 2.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einem nachhaltigen Verlust von vorhandener Landschaftsbildqualität bzw. Erholungspotential nicht zu rechnen.

### 2.5.4 Planerisches Erfordernis

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird vor allem auf eine intensive Begrünung der Ortsränder zu achten sein. Als orts- und landschaftsgerechte Ortsrandbegrünung sollen neben der Ergänzung der vorhandenen heckenartigen Struktur mit Schlehe, Holunder, Hasel... auch Obstbäume angepflanzt werden. Dazu ist der auch aus Gründen des Biotopschutzes anzulegende ca. 20 m breite Pufferstreifen zum linienhaften Naturdenkmal "Wörschberger Hohl" der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf die im Altort vorgegebenen Gebäudeformen und Kubaturen ist Rücksicht zu nehmen. Im Hinblick auf die Fernwirkung der möglichen Neubebauung soll insbesondere auf ortstypische Dachneigungen, d. h. Satteldächer zwischen 38° und 45° und die Verwendung von rötlichen Dacheindeckungen geachtet werden. Zur Unterstützung der Integration des künftigen Siedlungskörpers sollen im Ortsrandbereich die Gebäude traufständig gestellt werden.

Die privaten Gärten sollen insbesondere im Randbereich des Bebauungsplanes zur landschaftlichen Integration des Plangebietes beitragen. Dazu soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, daß je 200 m<sup>2</sup> privater Gartenfläche mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume, oder 5 Sträucher angepflanzt werden.

## 3 BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### 3.1 Boden

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen landwirtschaftlich genutzter Flächen (Rebflächen) unvermeidbar.

Als **Minimierungsmaßnahme** enthalten die textlichen Festsetzungen, daß die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ im Baugebiet = 0,4) nur dann zulässig ist, wenn die dort vorgesehenen Flächen nicht vollständig versiegelt, sondern zu mindestens 25% offen bleiben.. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Böden kann funktional nur durch entsiegelnde Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Flächen, die sich dazu anbieten, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

### 3.2 Wasser

Die Herausnahme der bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen wird sich günstig auf die Verringerung des Dünger- und Biozideintrags in die Fläche und der anschließenden Hohlwegsituation (Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“) auswirken. Vgl. dazu auch Bild 2 der Bestandsaufnahme.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind in bezug auf die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Gebiet relativ gering. Die anstehenden, stark bindigen Böden weisen bei Regenereignissen einen hohen Abfluß aus dem Gebiet auf. Die Versickerungsrate ist aufgrund der anstehenden Bodenschichten gering. Die zusätzliche Versiegelung durch die mögliche Bebauung und die Anlage der Erschließungsstraßen wird diesen Abfluß erhöhen.

Zur **Minimierung** unnötig hoher Abflußspitzen werden das überbaubare Maß der Grundstücke begrenzt bzw. Festsetzungen getroffen, daß Stellplätze und Grundstückszufahrten zu mindestens 25% in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Dies gilt auch für die festgesetzten Fuß- und Wirtschaftswege.

Ein Gutachten (Dr. Hurler und Partner) ergibt, daß eine Versickerung der anfallenden unbelasteten Oberflächenwasser gemäß den Anforderungen des Landeswassergesetzes innerhalb des Gebietes nicht möglich bzw. sinnvoll ist.

#### Kompensation

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird daher in einem Graben- Muldensystem zurückgehalten und zeitverzögert an nachgeschaltete Rückhaltebecken weitergegeben. Als Kompensationsmaßnahme auf Privatgrundstücken wird die Rückhaltung des Wassers in Zisternen oder Teichen im Gebiet „soweit wie möglich“ festgesetzt.

Die Speicherung unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen erlaubt außerdem die Nutzung als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung, womit ein Beitrag zur **Minimierung des Trinkwasserverbrauchs** der durch die zusätzliche Besiedlung entsteht, geleistet werden kann.

### 3.3 Klima/Luft

Die zusätzliche Versiegelung bisheriger Rebflächen wird eine lokale Erhöhung der Lufttemperatur zur Folge haben. Dies kann nur durch den Verzicht auf eine Bebauung vermieden werden.

Als **Minimierungsmaßnahme** wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt und die Überschreitung der GRZ nur unter der Voraussetzung gestattet, daß diese Flächen entweder zu begrünen sind (Dachflächen) oder zumindest zu 25% von Versiegelung freizuhalten sind.

Die Festsetzung, daß fensterlose Fassaden an Hauptgebäuden zu 20% zu begrünen sind (Fassaden von seitlichen nicht angebauten Garagen zu 50%), trägt im privaten Eingriffsbereich zur **Minimierung** bei. Die Aufheizungseffekte, die durch die Anlage der Erschließungsstraße hervorgerufen werden, werden durch die Festsetzung, daß je 200 m<sup>2</sup> Straßenfläche ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen ist, und den damit verbundenen Verschattungseffekten, minimiert.

Die Festsetzungen von Baum- /Strauchpflanzungen je 200 m<sup>2</sup> auf den privaten Grundstücksflächen schaffen hinsichtlich Menge und Auswahl der Pflanzen (Laubbäume aus beigefügten Empfehlungslisten) im Vergleich zur Ausgangssituation Verdunstungspotential. Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird zusätzliches Verdunstungspotential durch die Retentionsteiche innerhalb des Plangebietes und die daran anschließenden öffentlichen Grünflächen geschaffen.

### 3.4 Arten- und Biotoppotential

Als Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen, die mit dem Verlust von belebtem Boden verbunden sind, werden Begrünungsmaßnahmen sowohl im öffentlichen Raum (öffentliche Grünflächen) als auch auf Privatflächen (Gestaltung der privaten Freiflächen) festgesetzt. Zur Gewährleistung einer standortgerechten Pflanzenauswahl werden dem Bebauungsplan Pflanzenlisten beigefügt. Im Vergleich zur Ausgangssituation (intensiv genutzte Rebflächen) kann durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung erreicht werden. Dazu trägt insbesondere die Festsetzung bei, daß im südwestlichen Randbereich der Bebauung (öffentliche Grünfläche) ein dichter Gehölzstreifen mit Einbuchtungen anzupflanzen ist. Sie stellt den erforderlichen Pufferstreifen zum Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ sicher. Die im Südwesten des Plangebietes liegende linienhafte Situation kann sich infolge der Verringerung der Düngereinträge langfristig wieder zu einer vielfältigeren Biotopstruktur entwickeln.

### 3.5 Landschaftsbild/Erholungspotential

Zur **Minimierung** unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden die First- und Traufhöhen begrenzt. Die Farbe der Dacheindeckungen wird, wie in der Region typisch, als naturrot bzw. rotbraun festgesetzt.

Die Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft nach Südwesten wird durch einen breiten Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, die der Region entsprechen, weitgehend gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Gärten tragen in Verbindung mit den im Gebiet liegenden öffentlichen Grünflächen zu einer intensiven Durchgrünung bei.

## 4 BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Bei der Überplanung des beschriebenen Gebietes kann im wesentlichen von einer Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der Landschaftsplanung gesprochen werden. Die zum Naturdenkmal „Wörschberger Hohl“ vorgesehene Abstandsfläche gewährleistet in Verbindung mit der zu erwartenden Reduzierung der Dünger und Biozidabschwemmung in den Hohlweg eine dauerhafte Entwicklung der vorhandenen linienhaften Biotopstruktur.

Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die vorgesehenen Retentionsmaßnahmen weitgehend minimiert werden.

Die zusätzliche Versiegelung belebter Bodenschichten ist funktional nur durch entsprechende Entsiegelungen im Maßstab 1 : 1 ausgleichbar. Insofern verbleibt hier ein Kompensationsdefizit.

Die Einbindung des geplanten Baugebietes in die Landschaft kann nach Südwesten und Westen als gewährleistet bezeichnet werden. Nach Norden jedoch verbleibt durch die nur sehr schmale Gartenfläche kaum genügend Raum für eine wirksame Eingrünung der Baukörper. Aus landespflegerischer Sicht wird daher vorgeschlagen, den im Norden vorgesehenen Wirtschaftsweg aufzugeben und diese Fläche zur Herstellung einer Ortsrandbegrünung vorzusehen. Der landwirtschaftliche Verkehr könnte durch die nördlichste in Ost - Westrichtung verlaufende Planstraße, die nach Westen als Wirtschaftsweg zu verlängern wäre, geführt werden. Dies könnte zum Beispiel dadurch gewährleistet werden, daß ein 5,00 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Es ist hier zu beachten, daß zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Mindestabstand in Form eines Kraut-Grassaumes von 2,00 m zu schaffen ist. Es sind Pflanzen aus den beigefügten Listen zu verwenden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Lindesheimer Straße“ wird die landschaftliche Integration der Bebauung östlich der Lindesheimer Straße erheblich verbessert.

**BILANZIERUNG BESTAND**<sup>\*)</sup>

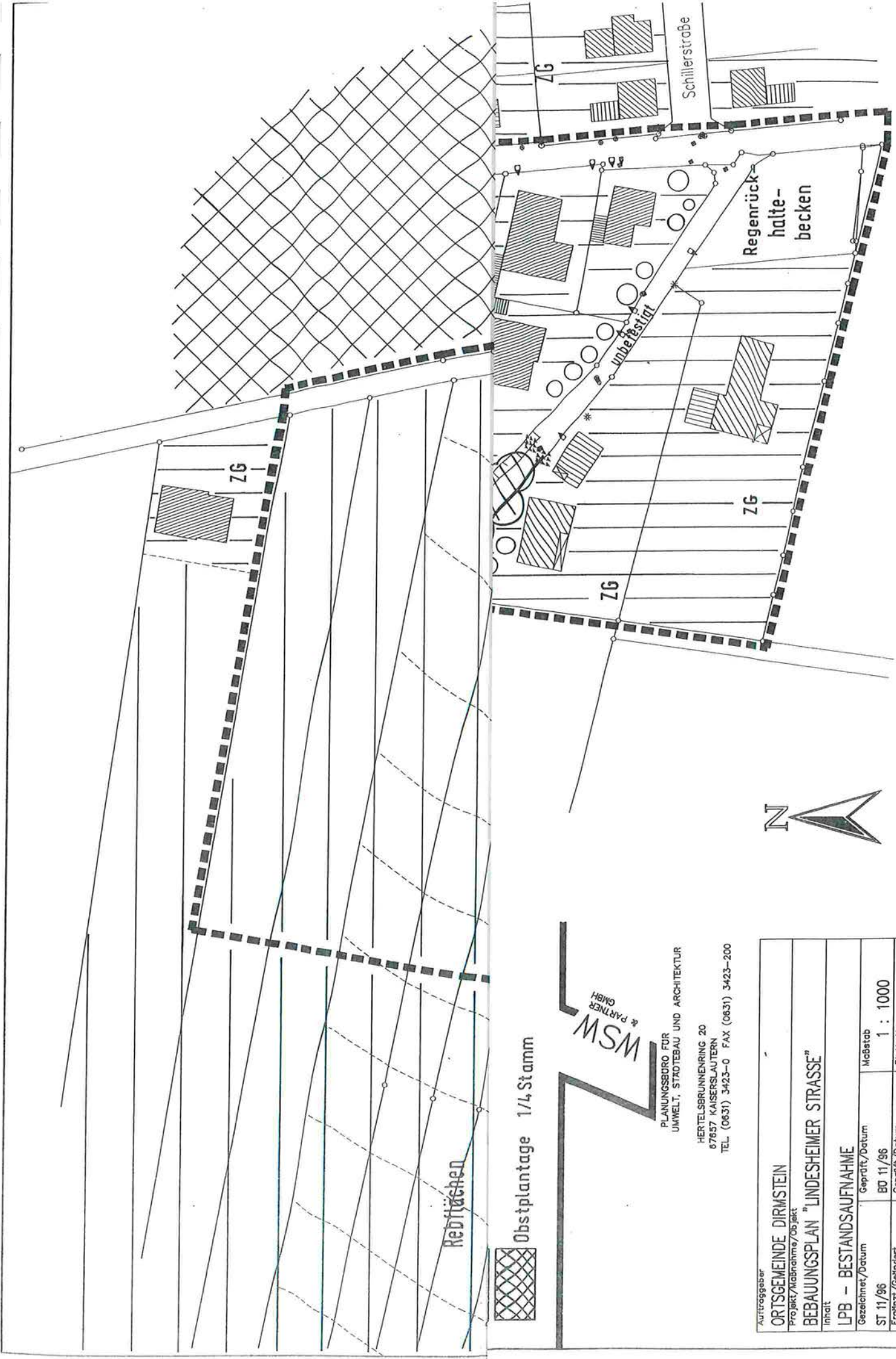
Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertungs- faktor	Biotopwert
versiegelte Flächen	2.997	0	-
RÜB	704	0,5	352
Gartenfläche	4.841	0,4	1.936
Intensiv bew. Rebfläche	33.195	0,3	9.959
Weg, wassergeb.	630	0,1	63
Nat. denkm.	389	0,9	350
			<b>12.660</b>

**BILANZIERUNG PLANUNG**<sup>\*)</sup>

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertungs- faktor	Biotopwert
Erschließung	5.527	0	-
öffentl. Grünflächen / Retent. teiche	7.395	0,6	4.437
private Gärten	16.554	0,4	6.622
Bäume im Straßenraum	28 St.	0,7	20
wassergebundene Oberflächen	1.151	0,1	115
Nat. denkm.	389	0,9	350
RÜB	704	0,5	352
überbaub. Grundstücksfläche	11.036	0	-
			<b>11.896</b>

- <sup>\*)</sup> Es wird darauf hingewiesen, daß die Bewertungen der einzelnen Biototypen in Bestand und Planung lediglich einen Orientierungsrahmen darstellen, der die Bedeutung der einzelnen Teilflächen zwischen "völlig versiegelt = ökologisch wertlos" und "wertvollem Biotop = geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 24 LPfG Rhld.-Pf." beschreibt.

Die Bewertungen werden nicht zur Berechnung des Umfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen.



Obstplantage 1/4 Stamm



Redtflächen

**WSW**  
 & PARTNER  
 GMBH

PLANUNGSDIRO FÜR  
 UMWELT, STADTEBAU UND ARCHITEKTUR  
 HERTELSBRUNNENRING 20  
 67657 KAISERSLAUTERN  
 TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200

Auftraggeber		ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN	
Projekt/Maßnahme/Objekt		BEBAUUNGSPLAN "LINDESHEIMER STRASSE"	
Inhalt		LPB - BESTANDSAUFNAHME	
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	
ST 11/96	BO 11/96	1 : 1000	
Ergänzt/Geändert	Geprüft/Datum	Blatt-Nr.	331

Pflanzstreifen 2-reihig zur Ortsrandeingrünung

Pflanzstreifen 3-reihig zur Ortsrandeingrünung



**MSM**  
 & PARTNER  
 GMBH  
 PLANUNGSBÜRO FÜR  
 UMWELT, STADTBAU UND ARCHITEKTUR  
 HERTELBRUNNENRING 20  
 67657 KAISERSLAUTERN  
 TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200

Auftraggeber		ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN	
Projekt/Mapnahme/Objekt		BEBAUUNGSPLAN "LINDESHEIMER STRASSE"	
Inhalt			
LPB - EINGRIFFS- AUSGLEICHPLAN		Maßstab	
Gezeichnet/Datum	80 11/96	1 : 1000	
ST 1:/96	Geprüft/Datum	Blatt-Nr.	
Ergänzt/Gebändert	Datum	331	

Rückhaltebecken vorhanden