

Ortsgemeinde Forst

BEBAUUNGSPLAN

" Schnepfenflug / Stift "

Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Forst durch:

**ARCHITEKT
ARNOLD SCHMITT**

Weinstraße 38 a
67147 Forst

VICIA

Büro für Naturschutz und Landschaftspflege
Landschaftsarchitektin B.D.L.A Petra Wicke-Schrietter

Belchenplatz 6
76199 Karlsruhe (Weiherfeld)
Fon 0721/988765-2 Fax 0721/988765-3

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 16. Juli 1998
A.Z.: 640-23/23/F2-4/Ei-De

2. Ausfertigung

Amtsplan

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Private Grünflächen
4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Flächen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
10. Landespflegerische Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück
5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen

III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

1. Aufstellungs-, Änderungsbeschuß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen
7. Niederschlagswasser- u. Abwasserbeseitigungskonzept
8. Hinweise zur Planverwirklichung
9. Anlagen
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. 1997 S 2141).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466).

3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBL. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 481).

4. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Landespflgegesetz - LPflG)

In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBL. I S. 36), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 4. Juni 1994 (GVBL. I S. 280).

5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)

In der Fassung vom 8 März 1995 (GVBL. S 19)

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Rechtsgrundlagen

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL. S. 153) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1994 (GVBL. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991.

7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzVO 90)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBL 1991 S. 58)

8. Wassergesetz für das Land Rheinland - Pfalz

(Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBL. 1991 S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBL. S. 69), Bs 75 - 50.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Private Grünflächen
4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung
8. Flächen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen
9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Bestimmungsgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte:

- die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten,
- die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten,
- die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Das zweite Vollgeschosß muß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäude liegen.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In ausgewiesenen privaten Grünflächen ist die gärtnerische und ausnahmsweise auch landwirtschaftliche Nutzung zulässig

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

4. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen

(9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

4.2 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

4.3 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Einzel- und Doppelhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig, bei Reihenhäuser wird die Anzahl der Wohnungen auf 1 Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe.

Der Bodenauftrag für alle baulichen Anlagen ist auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen. Er ist auf Höhe des angrenzenden natürlichen Boden- bzw. Straßenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes anzugleichen. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittle, nicht übersteigen.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Bereiche" (Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung) sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

Das Sichtdreieck ist von einer Bebauung bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

**Bebaungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Textliche Festsetzungen

Alle Straßen, Stichstraßen, Wendeplätze, Gehwege und Stichwege sind als wasserdurchlässige Pflasterflächen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung herzustellen.

Alle Pkw - Stellplätze in öffentlichen Straßenraum sind mit Rasengittersteinen oder gleichwertigen Waben-, Steinsystemen auszubauen.

**8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Trasse der Deutschen Bahn AG

Die Trasse der Bahnstrecke Neustadt - Grünstadt verläuft vom östlichen Rand des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 400 m. Aufgrund dieser Entfernung und der hauptsächlich vorliegenden Westwindlage ist von der Bahnstrecke keine Lärmbelästigung zu erwarten.

8.2 Trasse der B 271 neu

Die Trasse der neu geplanten B 271 verläuft östlich der Bahnstrecke parallel zu dieser. Da die Trasse unterhalb der Bahnstrecke verläuft sind auch von dieser Trasse keine Lärmimmissionen im Bereich des Baugebietes zu erwarten.

8.3 Landstraße L 528

Die L 528 die südlich des Baugebietes in einer Entfernung von 50 - 120 m verläuft, soll gemäß derzeit laufenden Gesprächen mit dem Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen in absehbarer Zeit zur Gemeindestraße abgestuft werden.

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Textliche Festsetzungen

Weiterhin ist nach Abschluß der Bebauung die Ortsdurchfahrtsgrenze und die Ortstafel zu versetzen, sodaß im Bereich des Baugebietes die Geschwindigkeit von 100 km/h auf 50/km/h reduziert wird.

Falls die L 528 nach wie vor aufrechterhalten wird, wird durch die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und dem dann erforderlichen Einbau einer Linksabbiegespur mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen eine Verminderung des Verkehrslärms erreicht, der die Orientierungswerte der DIN 18 005 von 55 bzw. 45 dB(A) tags/nacht nicht erreicht. Ein entsprechender Nachweis über ein Fachgutachten muß dann in dem für die Maßnahmen auf der L 528 zu erstellenden Bebauungsplan geführt werden.

Die Straßenbaulastträger der B 271 neu und der L 528 werden von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich des Lärmschutzes freigestellt.

9. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes werden innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen verlegt.

10. Landespflegerische Festsetzungen

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Alle durch Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen) und gärtnerisch zu gestalten.

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Textliche Festsetzungen

Dabei sind je 150 m² angefangener Gartenfläche wahlweise 1 Laubbaum (Hochstamm mind. StU 10-12 cm, 2 xv.) oder 1 St. Obsthochstamm 160-180 cm bzw. Halbstamm 120-160 cm (Obstbäume möglichst alter lokaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Pflanzliste)

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen ist überwiegend (mindestens 2/3 der Pflanzenarten) gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

Die zur freien Flur liegenden Baugrundstücke B westlich Hayernweg sind im gekennzeichneten Bereich mit gemischtartigen Hecken (mind. 2-reihige Anlage aus mind. 3 Gehölzarten, Breite der Abpflanzung : 3 m) anzulegen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 1 m in versetzter Reihe anzupflanzen (Pflanzqualität : Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm).

Die dargestellten Baumstandorte an Straße A und an den Stell- und Wendeplätzen sind mit Laubhochstämmen (Spitzahorn (Acer platanoides) StU 14-16 cm, mit Ballen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die Beetflächen unter diesen Baumstandorten sind mit bodendeckenden Pflanzungen zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Textliche Festsetzungen

**Pflanzliste für einheimische, standortgerechte Gehölzarten
und traditionelle Kultursorten**

I. Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm 160-180 cm oder Halbstamme 120 - 160 cm

Apfel

Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskop
Winterglockenapfel
Winterrambour

Birnen

Alexander Lucas
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne

Zwetschen, Renekloden

Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche
Große grüne Reneklode
Quillins Reneklode

Kirschen

Büttners rote Knorpel
Frühe rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpel

Speierling (Sorbus domestica)

II. Bäume 1. und 2. Ordnung

Pflanzqualität: mind. StU 10-12 cm, Pflanzzeit Herbst und Frühjahr

Art	Dtsch. Name	Höhe	Breite
Acer platanoides	Spitzahorn	20-25 m	8-12 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-25 m	12-15 m
Carpinus betulus	Hainbuche	5-15 m	4-8 m
Juglans regia	Walnuß	10-15 m	8-15 m
Quercus petraea	Traubeneiche	20-35 m	10-15 m
Quercus robur	Stieleiche	30-35 m	15-25 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10-15 m	8-12 m
Tilia cordata	Winterlinde	25-30 m	10-15 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	30-40 m	15-25 m
Ulmus minor	Feldulme	8-10 m	3-4 m

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

Textliche Festsetzungen

III. Sträucher

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Art	Dtsch. Name
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

IV. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen
Pflanzqualität: Topfballen

Art	Dtsch. Name
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (mit Kletterhilfe)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (Selbstklimmer)
Humulus lupulus	Hopfen (mit Kletterhilfe)
Vitis vinifera	Wein (mit Kletterhilfe)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzinie (mit Kletterhilfe)

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

Textliche Festsetzungen

**10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Kartenausschnitt des Bebauungsplanes M 1 : 5000 (Fensterplan) dargestellten und beschriebenen Flurstücke sind als landespflegerische Ersatzflächen für das Bebauungsplangebiet gemäß nebenstehender Legende zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die neun einzelnen Kompensationsflächen gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

- | | | |
|--|----|-------------------------------------|
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 4. | Oberflächenbefestigung |
| 2. Einfriedungen | 5. | Hinweise auf gesetzliche Grundlagen |
| 3. Unbebaute Grundstücksflächen | | |

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

(§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Wohngebäuden, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig. Auf Einzelgaragen sind zusätzlich Pultdächer zugelassen. Auf Trafo- bzw. Gasreglerstationen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für die Dächer der Hauptgebäude wird auf einen Bereich zwischen mindestens 30 ° und höchstens 45 ° (alte Teilung) festgelegt.

Die zulässige Dachneigung auf Garagen Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen wird auf einen Bereich zwischen mindestens 20 ° und höchstens 45 ° (alte Teilung) festgelegt.

Die Firsthöhe der Wohngebäude wird auf max. 11,00 m gemessen ab Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmittle festgesetzt.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen.

Als Farbgebung ist rot bis rotbraun vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) die halbe Trauflänge der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgauben darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur bei durchgehender Traufe (mit mindestens zwei Ziegelreihen) zulässig..

1.2 Kniestöcke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition:

Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht übersteigen.

Darüberhinaus sind bei allen Gebäuden durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke zulässig, sofern ihre Länge ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

1.3 Fassadengestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.
Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoffplatten, Teerpappen, Metallaussenwand- und Marmorverkleidungen sowie Glasbausteine.

1.3.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasser warme Farbtöne (Pastell- und Erdtöne) zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer für die bereits vorhandenen Anlagen.

Zur Grundstückseinfriedung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper sind Sandsteinmauern bzw. Mauern verputzt und gemischtartige Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 0,80 m (gem. Beschluß Gemeinderat v. 04.06.1996) über Straßenniveau zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Für die rückwärtigen Wohngärten sind gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzzäune oder Sandsteinmauern bzw. Mauern verputzt bis 1,5 m Höhe zulässig.
Rückwärtige Gärten zur freien Landschaft sind ausschließlich mit gemischtartigen Heckenanpflanzungen und darin eingebundenen grüne Maschendrahtzäunen (ohne Sockel) mit einer Höhe bis 1,5 m zulässig.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Textliche Festsetzungen

Zwischen benachbarten Grundstücken können zusätzlich Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller Frei-, Garten-, und Verkehrsflächen ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen untersagt.

4. Oberflächenbefestigung auf dem Grundstück

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Alle privaten Zufahrtswege, Terrassen und sonstige Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien wie z.B. Pflaster mit Erdfugen > 1 cm, Schotterrasen, Rasengitterstein, Öko-Drain-Steinpflaster o.ä. zu gestalten. Für wasserundurchlässige Bodenbefestigungen (Asphalt, Beton, Betonbett) im Bereich privater Grundstücke ist gemäß § 10 Abs. 3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmungen nachzuweisen.

Ein Sammeln und Ableiten des auf solchen Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gestattet. Das Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Textliche Festsetzungen

5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen

5.1 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz

Bei der Errichtung von Einfriedungen bzw. der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist - außer den in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen - das Nachbarrechtsgesetz Rheinland - Pfalz in der jeweils gültigen Fassung entsprechend zu beachten.

5.2 Denkmalschutz- und Pflegegesetz

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

Textliche Festsetzungen

Bestätigung:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit

vom *22.09.97*.....

bis *einschl. 22.10.97 (1. Auslegung) und vom 19.01.98 bis einschl. 19.02.98 (2. Auslegung)*

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim vom *12.09.97 (1. Ausl.)* öffentlich bekannt gemacht.

Forst, den

18. März 1998



(Spindler)

Ortsbürgermeister

Spindler

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schnepfenflug/Stift" der Ortsgemeinde Forst als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Forst, den *20.07.1998*.....



(Spindler)

Ortsbürgermeister

Spindler

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Begründung

**III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landes-
pflegerischen Festsetzungen**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen /
Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gemäß
§ 17 Abs. 4 LPflG
7. Niederschlags- u. Abwasserbeseitigungskonzept
8. Hinweise zur Planverwirklichung
9. Anlagen
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Begründung

1. Aufstellungs-, Änderungsbeschluß und Anlaß der Planung

Die Gemeinde Forst hat am 16.04.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Schnepfenflug/Stift" zu erstellen .

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Forst macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde, hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Weinbergs- und Ackergelände. Insofern muß von den entgegenstehenden landespflegerischen Zielvorstellungen in diesem Ortsbereich abgewichen werden.

Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, innerörtliche Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, sodaß die Gemeinde keine gesetzliche Handhabe hat, eine wünschenswerte Verdichtung umzusetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Forst.

Es ist begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Plan - Nummer
3230; 3225; 3239; Teilfläche 3237/2, 1347/1 (Mosbacher Weg)

Im Osten durch die Grundstücke Plan - Nummer
3234; 3233; 3232; 3231; 3267 (Hayernweg)
Teilflächen 3230; 3229; 3228; 3227; 3226;

Im Süden durch die Grundstücke Plan - Nummer
Teilflächen 3268; 3269; 3249; 3244; 3242; Niederkirchener Str.
3250; 3256;

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

Begründung

Im Westen durch die Grundstücke Plan - Nummer
Teilflächen 3249; 3248; 3244; 3242; 3239; 3237/2
3250; 1308; 1308/2; 1308/7; 1315; 1316/6;

Zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen folgende
Flurstücke, die als landespflegerische Ersatzflächen ausgewiesen sind (siehe
Fensterplan):

Flurstücke 1485 und 1486 "Oberer Heliz"
Flurstücke 1609, 6331, 6332, 6341 "Im Mörsch"
Flurstücke 4671, 4672, 4673 " Meisenbrunnen"

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, war
die Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme vor Ausweisung des
Gebietes erforderlich.

Mit Schreiben vom 02.01.1996 hat die Kreisverwaltung Bad Dürkheim der
Ausweisung unter Auflagen zugestimmt.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Begründung

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Forst.
Es grenzt im Westen an die vorhandene rückwärtige Bebauung entlang der "Niederkirchener Straße".

Im Osten grenzt das Gebiet an einen Wirtschaftsweg.
Im Norden und Süden grenzt das Gebiet an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke an.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung der Gebietes erfolgt über eine in Nord - Süd - Richtung verlaufende Erschließungsstraße, auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges, sowie über 2 Stichstraßen mit Wendeplatz in Ost-West-Richtung.

Weiterhin werden einige Grundstücke ebenfalls über Stichwege erschlossen.

4. Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt darin, durch die Ausweisung von Bauland dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, der durch die Größe des Gebietes wahrscheinlich nicht gedeckt werden kann.

5. Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 - 5 BauNVO vorgenommen.

**Bebauungsplan
" Schnepfenflug/Stift "**

Begründung

Die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3, Anlagen für Verwaltungen
- 4, Gartenbaubetriebe
- 5, Tankstellen

sind somit ausgeschlossen.

Der Ausschluß dieser Nutzungen wird dadurch begründet, da durch diese Nutzung in der Regel mit einem höheren Besucherverkehr gerechnet werden kann, der zu erheblichen Störungen im Gebiet führen würde.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines am Ostrand gelegenen beruhigten Wohnungsgebietes, das sich an der Nutzung der angrenzenden bebauten Gebiete orientiert.

Bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen der BauNVO nicht übernommen, um dieses Gebiet baulich nicht stärker zu verdichten als in der umgebenden Bebauung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um auch hiermit einer stärkeren Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Höhenlage der Gebäude, sowie die Gestaltung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Dachneigung für die Hauptgebäude auf einen Bereich zwischen 30° und 45° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

Die Dachneigung bei Garagen wurde auf einen Bereich zwischen 20° und 45° festgesetzt damit je nach Stellung dieser Gebäude die Bestimmungen der LBO bezüglich der zulässigen Wandhöhe an der Grenze zum Nachbargrundstück eingehalten werden können.

**Bebauungsplan
" Schnepfenpflug/Stift "**

Begründung

6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan selbst ist nicht als Eingriff im Sinne von §§ 4 - 6 LPfIG anzusehen. Als vorbereitende Planung, die u.a. die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge hat, sind gem. § 17 LPfIG + § 8a BNatSchG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Die Ableitung dieser landespflegerischen Inhalte sind im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und durch Integration in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Die dargestellten und festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind - soweit möglich - vor Eingriffsbeginn zu realisieren, spätestens jedoch bis ein Jahr nach Baubeginn.

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Begründung

7. Niederschlags- und Abwasserbeseitigungskonzept

Für einen sinnvollen Einsatz von Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Durchlässigkeit der anstehenden Böden erforderlich.

Das vorliegende Gutachten zur Versickerung von Oberflächenwasser vom 13.12.1996 (IBES Baugrundinstitut GmbH) gibt u.a. Aufschluß über die Größe des Durchlässigkeitsbeiwertes K_f . Über diesen K_f - Wert kann eine hydrogeologische Aussage getroffen werden, ob bei den anstehenden Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Das vor genannte Baugrundinstitut ermittelte durch Geländeversuche K_f - Wert von $3,5 \times 10^{-7}$ bis $6,6 \times 10^{-8}$ m/sl die das Institut zu dem Ergebnis brachten, daß im Bereich des Bebauungsgebietes „Schnepfenflug/Stift“ in Forst eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist.

Aus dieser Konsequenz heraus ist nur eine Ableitung des Niederschlagswasser über Entwässerungskanäle möglich.

Da im Neubaugebiet bzw. im direktem Umfeld des Neubaugebietes keine Grundstücke für die Anlage eines Retentionsraumes zu einem wirtschaftlich vertretbaren finanziellen Aufwand zu erwerben sind (Grundstückspreis von ca. 150,00 DM/m²), scheidet auch die Möglichkeit aus, Versickerungs- bzw. Verdunstungsbecken direkt am Baugebiet zu errichten.

Somit besteht nur die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den Nord-Südgraben, der in den Stechgraben mündet, einzuleiten. Hierzu ist der hydraulische Nachweis zu führen, daß dieser Graben die zusätzliche Wassermenge aus dem Neubaugebiet ungehindert aufnehmen und Richtung Stechgraben ableiten kann.

Sollte der Nord-Südgraben durch diese Einleitung überlastet sein, muß ein Entwässerungskanal vom Neubaugebiet bis zum Stechgraben verlegt werden. Hierbei ist ebenfalls die hydraulische Leistungsfähigkeit des Stechgrabens nachzuweisen.

Der Retentionsraum der für das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser erforderlich ist, soll in das bestehende Rückhaltebecken (RHB 9) westl. des Bahndammes mit einfließen. Hierzu bedarf es einer topographischen und

**Bebauungsplan
„Schnepfenflug/Stift“**

Begründung

hydraulischen Untersuchung, aus denen dann erforderliche Umbaumaßnahmen am Beckenauslauf resultieren.

Durch das höhere Anstauen des Rückhaltebecken 9 wird das Oberflächenwasser in den Stechgraben zurückgestaut, wobei dieser Rückstau ebenfalls aus hydraulischen Gründen untersucht werden muß.

Gemäß dem Ortstermin vom 11.03.1997 mit Vertretern des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft und der Unteren Landespflegebehörde bestehen für den Umbau des Rückhaltebecken 9 sowie die Anhebung des Wasserspiegels keine Bedenken.

Der baulichen Veränderung der bestehenden Rückhalteanlage ist aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten immer Vorrang vor einem Neubau einer solchen Anlage zu geben.

Nach Absprache mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, sind für die vor genannten hydraulischen Nachweise ein 20 jähriges Regenereignis zugrunde zulegen.

Da die Böschungskrone im nördlichen Bereich des Rückhaltebecken 9 tiefer liegt als im südlichen, muß bei einem Starkregen damit gerechnet werden, daß das angrenzende nördliche Wiesengelände gelegentlich überflutet wird. Auch hierbei bestehen seitens der Landespflege und Wasserwirtschaft keine Bedenken.

Eine rechtliche Absicherung ist hierzu jedoch mit dem Eigentümer zu treffen. Die evtl. vorgesehene Rückhaltung auf dem Grundstück östlich des Bahndammes wird aus landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht nicht empfohlen, da hierzu Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, bzw. der Retentionsraum nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet erfolgt über die Verlegung von Kanalleitungen in den Erschließungsstraßen und dem Anschluß an den bestehenden Mischwasserkanal in der Weinstraße über den Mosbacherweg.

**Bebauungsplan
"Schnepfenflug/Stift"**

Begründung

8. Hinweise zur Planverwirklichung

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung wird der Gemeinderat Forst den Beschluß fassen, den Plan auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Nach Fassung der für das weitere Verfahren erforderlichen Beschlüsse kann die Verwirklichung des Planes im Rahmen einer privaten Umlegung und Erschließung unverzüglich erfolgen.

9. Anlagen

- Landespflegerischer Planungsbeitrag