

GEMEINDE GEROLSHEIM

Bebauungsplan "Im Weiher"



Textliche Festsetzungen
Begründung
Planzeichnung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gerolsheim
Frankenthal, Februar 2000 /mb/S026G



Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/366566 Fax.: 06233/366567

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April. 1993
(BGBl. I S. 466)
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. 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung
(GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel
2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08.
April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-
gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 481)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflgegesetz - LPflG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des
Landespflgegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 5. April 1995

9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970

10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)

GEMEINDE GEROLSHEIM BEBAUUNGSPLAN "IM WEIHER"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen



1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1082/3 teilw., 1097/3, 1096/2, 1095/2, 1093/7, 1093/8, 1093/6, 1090/6, 1090/7, 1090/8, 1090/9, 1090/10, 1089/8, 1089/6, 1088/1, 1087/4, 1086/5, 1086/7, 1082/1, 1081/1, 1080/1, 1079/1, 1078/1, 1077/1, 1099/17, 917/4, 1076/1 teilw., 1093/3 teilw., 1091/2 teilw., 1090/5 teilw., 1088/2, 1087/2, 1086/2 teilw., 1085/2, 1083/3, 1066 teilw., 1068/1, 1069/1, 1070 teilw., 1071/1.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

2.1 WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Firsthöhe:

Im Bereich Fläche A u. A1 wird die Firsthöhe mit maximal 11,50 m festgesetzt.

In den Bereichen B, B1 sowie C u. C1 wird die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des anstehenden Geländes im Bereich der Fläche des geplanten Gebäudes. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind Höhenangaben bezogen auf den Punkt x (Höhe +- 0,00 m) gegeben. Zum Nachweis der Einhaltung der geforderten Firsthöhen sind die angegebenen Höhen zu interpolieren und für die Gebäudeeckpunkte anzugeben.

4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Außer im Bereich A1, B1 und C1 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 380 m² nicht unterschreiten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der hauptstraßenseitig gelegenen Kellerrohbaudeckenhöhe und Oberkante des anstehenden hauptstraßenseitigen Geländes, darf im Mittel maximal 1,20 m betragen. (Die Höhe des anstehenden Geländes ist der Planzeichnung zu entnehmen / Die Höhenkoten sind für die Ermittlung der maximalen Sockelhöhe zu interpolieren /siehe auch 3. der bauplanungsrechtlichen textlichen Festsetzungen)



- 6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 6.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Im Bereich A und B sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 6.3 Im Bereich A1, B1 u. C1 sind zusätzlich Hausgruppen (Reihenhäuser und Kettenhäuser) zulässig.
- 6.4 Im Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)
- 8.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 8.2 An den Einmündungen der Weinbergstraße und des Privatweges in die Landesstraße sind Sichtdreiecke gemäß RAS-K 1 einzuhalten und ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
- 9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 30 m³ erlaubt.
- 9.3 Nicht überbaute Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt, sofern sie nicht weiter als 3 m über die rückwärtige Baugrenze hinausragen.
- 9.4 Mit Ausnahme der Bereich A1, B1 und C1 ist vor Garagen eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
- 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 10.1 Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist pro angefangenen 150 m² private Grundstücksfläche jeweils ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Hierbei sind Bäume mit einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang in 1m Stammhöhe oder vergleichbare Pflanzqualitäten zu verwenden. Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, kann der Standort für diese Bäume frei gewählt werden. Vorhandene Bäume sind, wenn sie erhalten werden können, mitzuzählen. Hierfür ist zum Bauantrag ein Freiflächenplan vorzulegen, in welchem vorhandene und geplante Gehölze eingetragen sind.
- 10.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 4 Stellplätze zu pflanzen.



- 10.3 Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 10m² sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 10.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen.
- 10.5 Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten aus der Artenliste zu verwenden.
- 10.6 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen.

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

- 11.1 Vorhandenen Bäume und Sträucher, die außerhalb der Straße, der überbaubaren Grundstücksflächen oder Grundstückszuwegungen liegen, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

12.1 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A, A1 und B, B1 sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung und Modernisierung der Gebäude in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen. Diese Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf der Basis der folgenden Lärmpegelbereiche.

Fläche A u. A1	Nord-, Ost- und Westseite der Gebäude	Lärmpegelbereich IV
	Südseite der Gebäude	Lärmpegelbereich III
Fläche B u. B1	Nord-, Ost- und Westseite der Gebäude	Lärmpegelbereich III
	Südseite der Gebäude	Lärmpegelbereich II

In Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen hat mindestens der Schalldämmung der erforderlichen Schallschutzfenster zu entsprechen.



Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995
(GVBl. S. 19 / siehe auch §90 LBauO vom 24. November 1998)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien erlaubt.

Flachdächer sind zu begrünen.

Solaranlagen und Dachflächenfenster sind ungeachtet dieser Festsetzung erlaubt.

1.2 Fassadengestaltung

Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.



1.3 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.2 Es sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 In den Vorgartenbereichen ist auf der Straßenseite der Grundstücke eine Einfriedung von bis zu 0,80 m möglich.

3.2 Entlang dem Mittelweg sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Zäunen (Grünpflanzungen) oder vollständig begrünten Einfriedungen erlaubt.

3.3 Mauern sind nur auf einer Länge von höchstens 5,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m - zur Abschirmung eines Sitzbereiches zulässig. Für die Ausführung dieser Mauern gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden.

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

4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Straße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten.

Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

Hinweis: Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, daß anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Planung ist deshalb eine Baugrunduntersuchung durchzuführen deren Ergebnisse in die Hochbauplanung einzuarbeiten sind.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Gerolsheim
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Frankenthal, im Februar 2000/S026G/tf000225





Begründung zum Bebauungsplan

**Gemeinde Gerolsheim
Bebauungsplan "Im Weiher"**

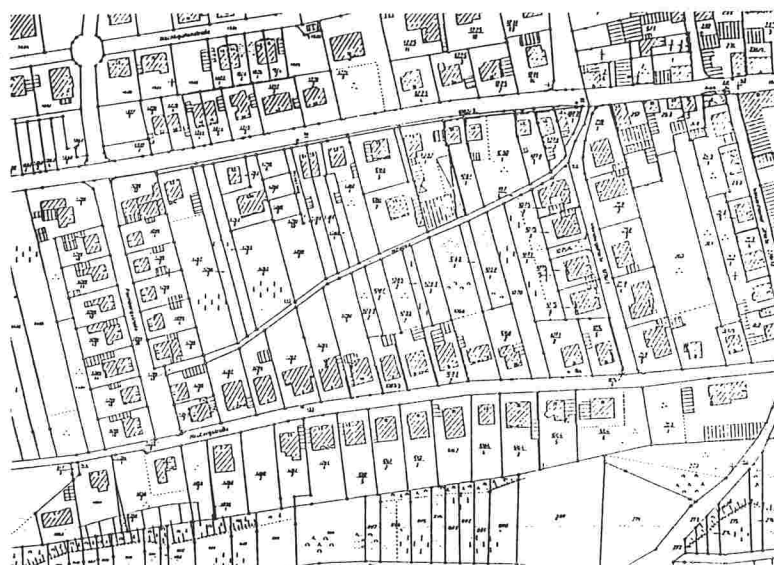
Inhalt

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**
2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
4. **Bestandssituation**
5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
6. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten der Erschließung**
10. **Empfehlungen und Hinweise**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Nachdem für den Bereich „Im Weiher“ mehrfach Bauanträge eingegangen sind, die nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, hat sich der Rat der Gemeinde Gerolsheim nun entschlossen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, um auf lange Sicht eine städtebauliche Gesamtkonzeption durchsetzen zu können und einer ungeordneten Weiterentwicklung in diesem Bereich entgegenzuwirken.

Lageplan



Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faßte der Rat der Gemeinde Gerolsheim am 05.11.1996 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 weist für den bezeichneten Bereich „Siedlungsbereich Wohnen“ aus.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Kinderspielplatz ist eingeplant.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1082/3 teilw., 1097/3, 1096/2, 1095/2, 1093/7, 1093/8, 1093/6, 1090/6, 1090/7, 1090/8, 1090/9, 1090/10, 1089/8, 1089/6, 1088/1, 1087/4, 1086/5, 1086/7, 1082/1, 1081/1, 1080/1, 1079/1, 1078/1, 1077/1, 1099/17, 917/4, 1076/1 teilw., 1093/3 teilw., 1091/2 teilw., 1090/5 teilw., 1088/2, 1087/2, 1086/2 teilw., 1085/2, 1083/3, 1066 teilw., 1068/1, 1069/1, 1070 teilw., 1071/1.



4. Bestandssituation

4.1 Baugebiet

Derzeitige Nutzung und Randnutzungen

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Planung befindet sich die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße mit deren rückwärtigen Grundstücksbereichen, die teilweise schon bebaut und ansonsten als Nutz- und Ziergartenbereiche angelegt sind. Mit dem Mittelweg bindet der Geltungsbereich an die Palmbergstraße an. Im Süden gehören die rückwärtigen Bereiche der Neubergstraße zum Plangebiet. Eine Bebauung ist hier noch nicht vorhanden. Die Gartenbereiche sind teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt das Baugebiet mit den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Weinbergstraße ab. Der Mittelweg mündet im Nordbereich in diese Straße.

Die Bebauung rund um das Gebiet ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise, meist in Form von freistehenden Einzelhäusern. In jüngerer Zeit wurde ein Privatweg angelegt, der an die Hauptstraße anbindet und Reihenhäuser erschließt.

Äußere Erschließung des Gebiets

Zur Zeit ist das Gebiet nur über den Mittelweg erreichbar. Der Mittelweg ist für eine umfassende Gebietserschließung zu schmal. Im Anschlußbereich an die Weinbergstraße verengt sich der Mittelweg bis auf 3 m.

Topographie

Das Gelände steigt im Westen von der Hauptstraße bis zum Mittelweg um ca. 4 m. Außerdem hat das Gebiet ein Gefälle in Richtung Osten (siehe Höhenkoten in der Bebauungsplanzeichnung).

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel der Planung war es, die Wünsche der Anlieger bei der Planung zu berücksichtigen und die vorhandenen rückwärtigen Grundstücksbereiche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wobei das vorhandene Grünpotential in größt möglichem Umfang erhalten werden, bzw. auch bei einer Bebauung ein stark durchgrünter Wohnbereich entstehen sollte.

Ein weiteres Ziel der Entwürfe ist es, eine wirtschaftliche Erschließung herzustellen. Doppelerschließungen sollten vermieden werden. Soweit möglich, sollte bei einer umfassenden Bebauung des Gebiets, nicht ausschließlich mit Sackstraßen erschlossen werden. Eine schiefenmäßige Anbindung, die mindestens zwei Anbindungspunkte an das bestehende Ortsnetz vorweisen kann, hat bei Baumaßnahmen und Wartungsarbeiten am Straßenkörper Vorteile - die Erschließung bleibt auch in diesem Fall gesichert.



Erschließung

Da die Anschlüsse Palmbergstraße / Mittelweg und Weinbergstraße / Mittelweg sehr schmal sind, ist eine vollständig neue Erschließungskonzeption zu entwickeln. Ein ehemals vorgesehener Anschluß an die Weinbergstraße (Flurstück 1075/4) ist in privatem Besitz und nicht mehr verfügbar. Da auch aus Richtung Neubergstraße die Erschließung schwierig ist, erscheint eine direkte Anbindung an die Hauptstraße aus städtebaulicher Sicht am sinnvollsten. Zwischen Palmbergstraße und Weinbergstraße wurde im Rahmen einer Reihenhausbauung ein Privatweg, der an die Hauptstraße anbindet, hergestellt. Dieser ist jedoch wegen seines geringen Querschnitts für eine Gebietserschließung ungeeignet. Anknüpfungsmöglichkeiten an die Hauptstraße sind somit eigentlich nur noch im Bereich der Flurstücke 1096/2 und 1095/2 sowie über das Flurstück 1080/1 möglich. Die beiden Punkte wurden in diesem Vorentwurf als Einmündungsbereiche eingeplant. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, müssen die kurz aufeinanderfolgenden Einmündungen (Palmbergstraße, westliche Gebietserschließung, Privatweg, östliche Gebietserschließung, Weinbergstraße) auf die Hauptstraße in Kauf genommen werden. Die Verkehrsproblematik wurde mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer erörtert. Ergebnis der Gespräche war, daß innerhalb der Ortsdurchfahrt eine solche Anbindung grundsätzlich möglich ist.

- Westliche Gebietserschließung:

Die geplante Erschließungsschleife hat einen Querschnitt von 6,50 m. Im Südwesten ist die Palmbergstraße über den Mittelweg als untergeordnete Anbindung an das Plangebiet angeschlossen. Bei einer abschnittsweisen bzw. Teilrealisierung des Baugebiets ist somit eine zweite Notanbindung der Fläche gegeben. Die geplante Straße verläuft im wesentlichen auf der Trasse des bestehenden Mittelweges, ist jedoch breiter als die bestehende Wegefläche. Inmitten des Baugebiets ist ein kleiner Quartiersplatz ausgebildet, der Kommunikationsraum für Erwachsene und Spielbereich für Kinder sein soll.

- Östliche Gebietserschließung:

Zur Erschließung der südöstlichen Baufläche ist eine Stichstraße mit einem kleinen Wendebereich (Wohnhof) geplant. Sollte aus Eigentumsgründen keine durchgehende Straße auf der Trasse des Mittelwegs möglich sein, ist durch diese Planung trotzdem eine Erschließung der Westflächen gegeben.

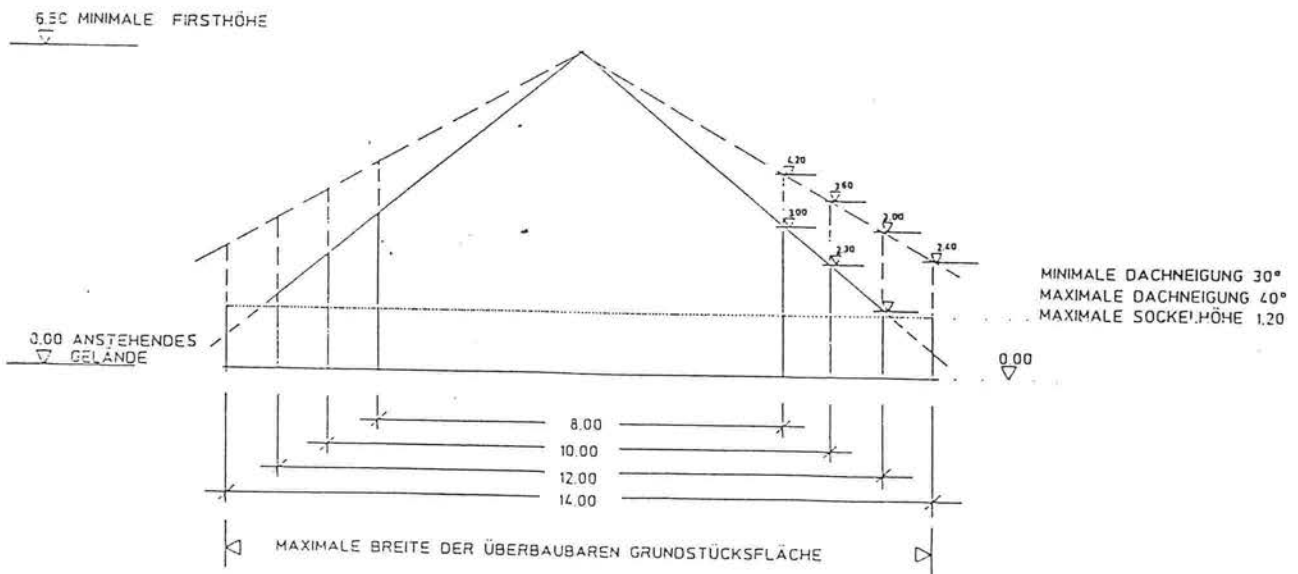
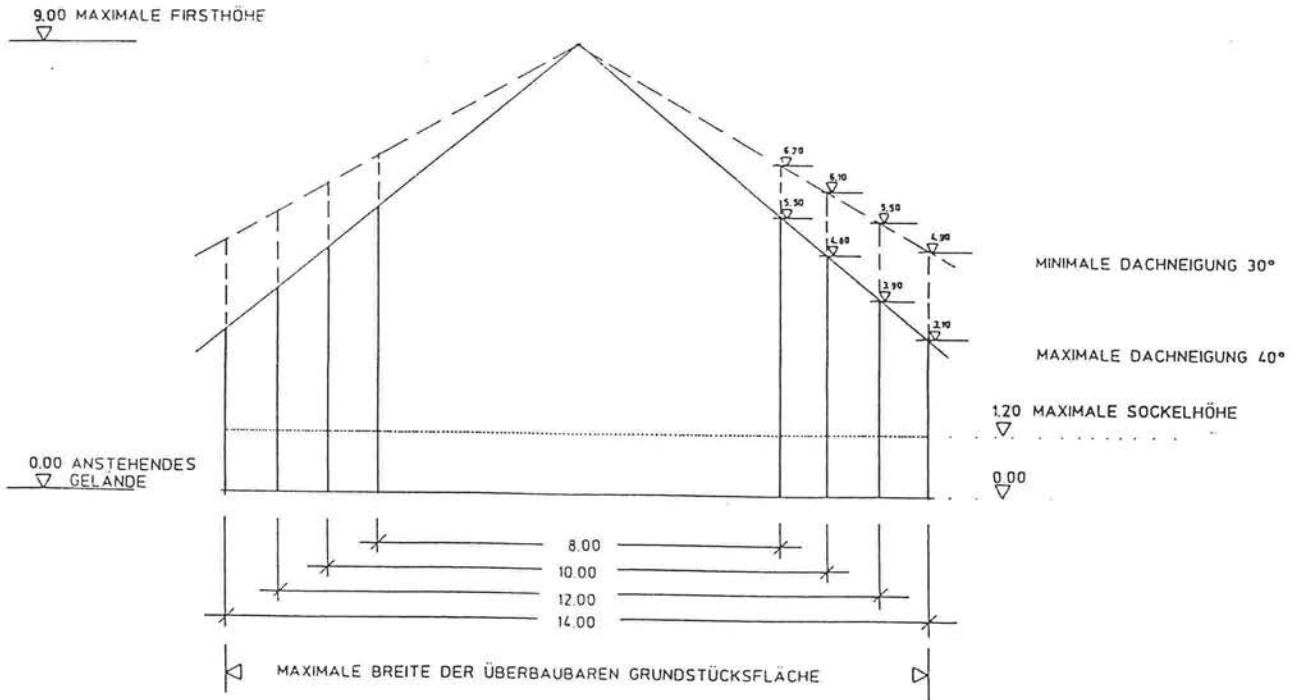
Baustruktur

Als Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Einzel- und Doppelhäuser mit einer ortsüblichen Dachneigung oder auch mit Walmdächern sollen sich in die rückwärtigen Bereiche streuen. Trotzdem orientiert sich die Bebauung am Straßenverlauf. Die Gebäude sind weitgehend traufständig angeordnet. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind 5 m zurückgesetzt, damit vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Damit sich die Bebauung harmonisch ins Gelände einfügt, werden Angaben über die Bauhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf die bestehenden topographischen Verhältnisse Bezug nehmen.

Zur Gestaltung der Dimensionen der Bebauung wird die äußere Kubatur der Gebäude durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben. Unproportionierte oder übergroße Baukörper sollen so vermieden werden.

Die äußere Kubatur der Gebäude (Skizze)



Unter Beachtung der Erschließungsmöglichkeiten wurden mehrere Vorentwurfsalternativen entwickelt

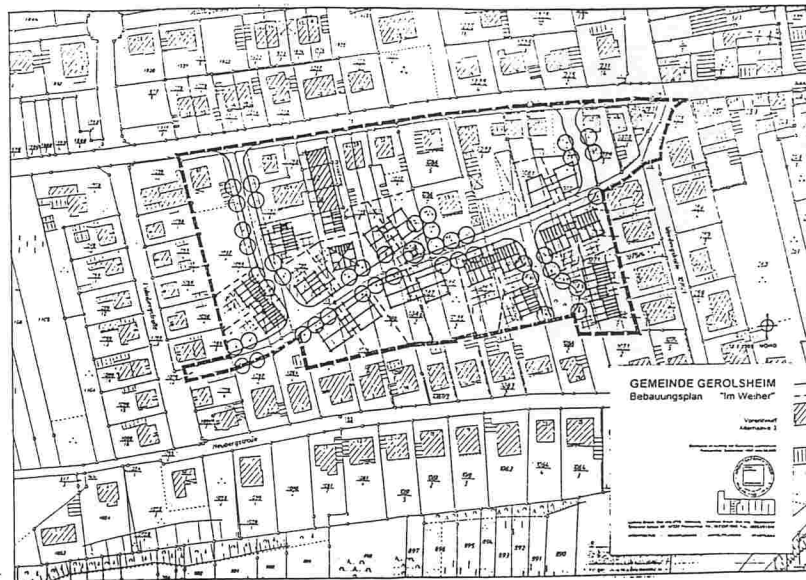
Alternative 1



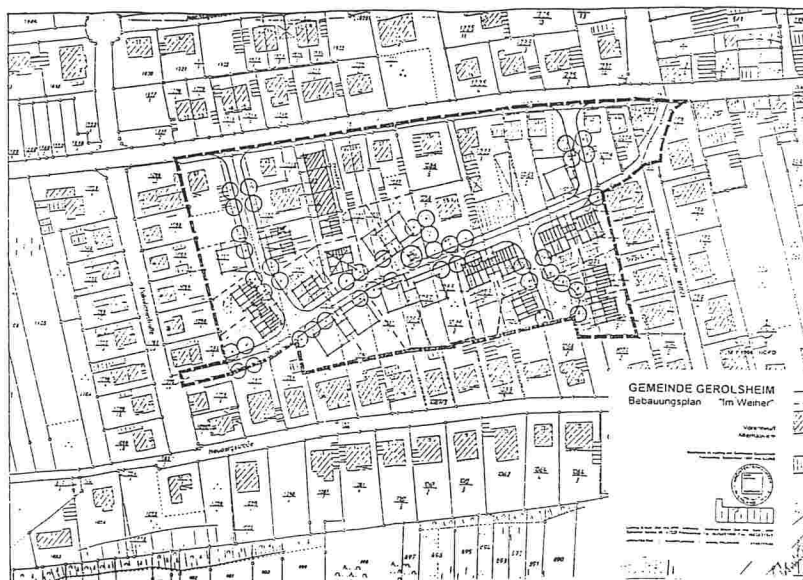
Alternative 2



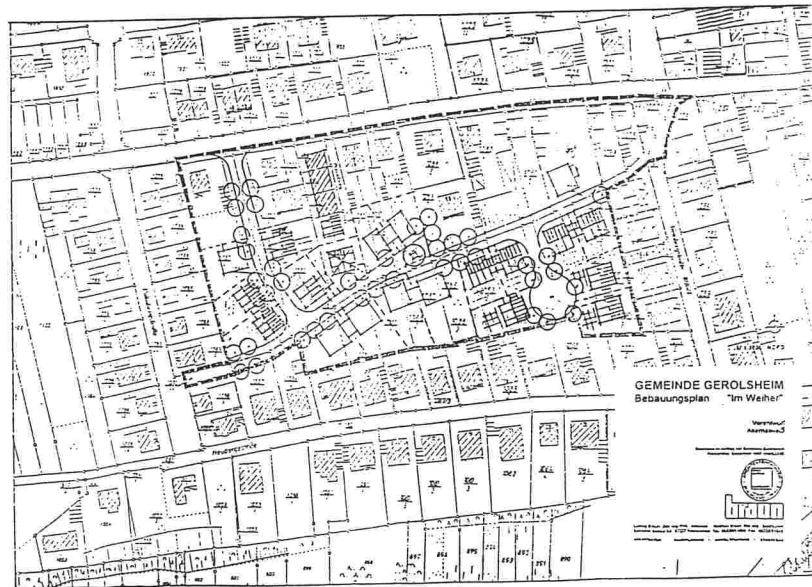
Alternative 3



Alternative 4



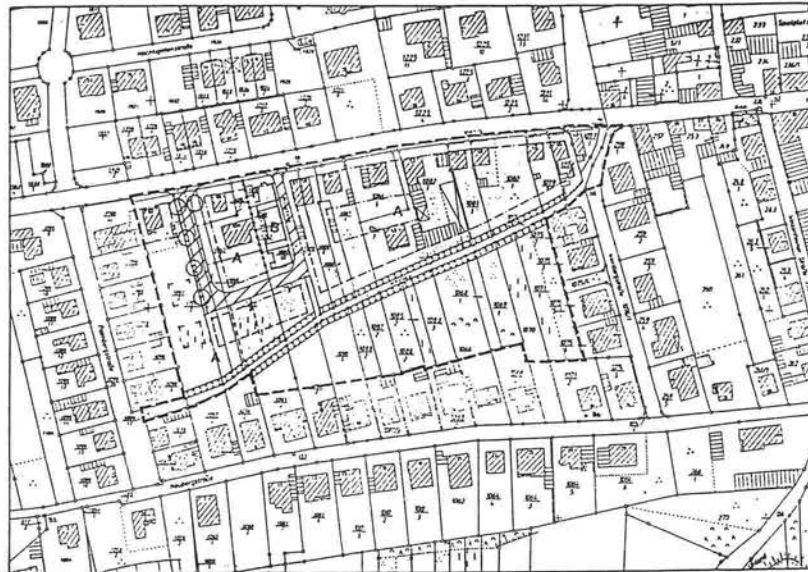
Alternative 5



Im Rahmen einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden die verschiedenen Planungsalternativen vorgestellt.

In der Diskussion zeigte sich, daß die meisten Anlieger keine umfassende Bebauung des Blockinnenbereiches wünschen. Im Vordergrund stand bei den meisten Bürgern die Erhaltung der rückwärtigen Gärten und Grünstrukturen. Da für eine umfassende Blockinnenbereicherschließung gemäß der aufgezeigten Planungsalternativen bodenordnerisch fast alle Grundstückseigentümer betroffen wären, ist eine derartige Erschließung schwierig. Bei einer Umlegung könnte sich zeigen, daß die Planung nicht umsetzbar ist.

Unter Beachtung der Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde die Alternative 6 entwickelt.



Erschließung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist bei dieser Planungsalternative der Bereich südlich des Mittelweges nicht bebaut. Eine Erschließung für den KFZ-Verkehr ist somit auch nicht notwendig. Der Mittelweg soll in seiner jetzigen Funktion als Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg erhalten bleiben.

Im nördlichen Plangebietsbereich wurde ausgehend vom bestehenden Privatweg, der als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, eine Erschließungsschleife entwickelt, die in westlicher Richtung wieder an die Hauptstraße anbindet. Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Erschließung ist, daß die Benutzung des Privatweges für die Öffentlichkeit gewährleistet ist. Auf diesem Straßenstück ist nur noch ein Begegnungsfall PKW/PKW möglich. Müllfahrzeuge können in diesem Bereich nicht an einem entgegenkommenden PKW vorbeifahren (evtl Einbahnverkehr erforderlich). Die neugeplanten Straßenbereiche haben einen Querschnitt von 5,50 m. Hier ist der Begegnungsfall PKW / LKW möglich, auch die Schleppekurven sind auf die Benutzung mit LKW abgestimmt; das Sichtdreieck ist in der Planung berücksichtigt.

Da der Eigentümer Flurstück 1097/3 die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen zu diesem Zeitpunkt nicht wünschte, wurde entlang der neu geplanten Straße ein öffentlicher Parkplatzstreifen zum Längsparken angeordnet. Zufahrten von den neu geplanten öffentlichen Straßenbereichen auf das o.g. Grundstück sind somit nicht möglich.

Eine Bebauung des Grundstücks wäre aus städtebaulicher Sicht entsprechend der im Plan eingezeichneten Umrissdarstellung möglich, sofern dies in Einklang mit den Wünschen des Anliegers gebracht werden könnte.



Der Kreuzungsbereich Hauptstraße / Weinbergstraße / Gartenstraße könnte im Rahmen der Bauleitplanung neu geordnet werden. Die Straßen könnten langfristig rechtwinklig aufeinander geführt werden. Aus diesem Grund ist eine bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 1077/1 nicht vorgesehen. Über das Bauleitplanverfahren sollte die Gemeinde ein Vorkaufsrecht für dieses Grundstück erhalten. Bei einem eventuellen Erwerb der Fläche könnte die Kreuzung, die Ortsmittelpunkt ist, neu gestaltet werden. Die Verkehrssicherheit und die Einsehbarkeit der Hauptstraße könnte verbessert werden.

Bebauung und Grün

Die vorgesehene neue Bebauung orientiert sich an den Vorstellungen, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung geäußert wurden und bringen die gestellten Anregungen in ein funktionsfähiges städtebauliches Konzept.

Die südlich des Mittelwegs gelegenen Grundstücksbereiche bleiben mit ihren Grünstrukturen erhalten. Auch nördlich des Mittelwegs sollten die bestehenden Grünelemente (auch bei Bautätigkeiten) geschützt werden. In einem Abstand von durchschnittlich 8 m von der nördlichen Wegebegrenzungslinie sind keine überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet.

Die Bebauung orientiert sich im wesentlichen an der geplanten Erschließungsschleife. Des Weiteren sind rückwärtige Bebauungen auf der Höhe des Anwesens Hauptstraße 55 a möglich. Die lockere rückwärtige Bebauung ist über private Hofflächen, die an die Hauptstraße anbinden, zu erschließen.

Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist es möglich, Baulücken entlang der Hauptstraße zu schließen und somit Immissionen von den rückwärtigen Grundstücksbereichen fernzuhalten. Durch die Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die über das Maß der nach §34 BauGB möglichen Bebauung hinausgeht, gewährleistet. Zusätzlich werden die wertvollen innerörtlichen Grünflächen und der idyllische Bereich Mittelweg in ihrer bestehenden Form geschützt.

Bei einer weiteren Anliegerversammlung wurde deutlich, daß eine Anbindung der rückwärtigen Bebauung über den vorhandenen Privatweg (Flurstück 1090/10) schwierig ist, da durch die öffentliche Nutzung dieses Weges und den Anschluß weiterer Wohnbaugrundstücke die Verkehrs- bzw. Emissionsbelastung für die bestehenden Reihenhäuser ansteigen würde. Auch bezüglich des westlichen Straßenanschlusses wurden Bedenken vorgebracht. Aus diesem Grund wurde die Planung dahingehend geändert, daß von einer öffentlichen Erschließung völlig abgesehen wird. Erschließungen sind auf privater Basis herzustellen und zu sichern.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung

Im Plangebiet sind alle erforderlichen Erschließungen auf privater Ebene herzustellen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrten), der Müllentsorgung und aller anderen Ver- und Entsorgungsträger zu berücksichtigen.

Zur weiteren Sicherung der Erschließung (Bereich Hauptstraße) ist durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet, daß zur Herstellung von Erschließungsanlagen 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden können. Gesichert werden soll durch diese Festsetzung hauptsächlich, daß eine von der Bauausführung her fachlich richtige Fundamentierung der straßenbegrenzenden Bordsteine vorgenommen werden kann (z.B. bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten). Um den Bordstein direkt auf die Grundstücksgrenze Straße / Privatgrundstück stellen zu können, muß das Fundament grundstücksseitig ein wenig überstehen. Nur so kann der Bordstein, der direkt an der Grundstücksgrenze steht, ausreichend befestigt werden.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen bzw. bis 3 m hinter die rückwärtige Baugrenze möglich.

6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) ist für die mögliche neue Bebauung gesichert.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist gewährleistet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.



Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. von Gewerbebetrieben o.ä., soweit diese im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dez. 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz und das geltende Landeswassergesetz ist zu achten.

Oberflächenwasser:

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und -Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet. Deshalb ist es, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können, notwendig Bodenuntersuchungen durchzuführen.

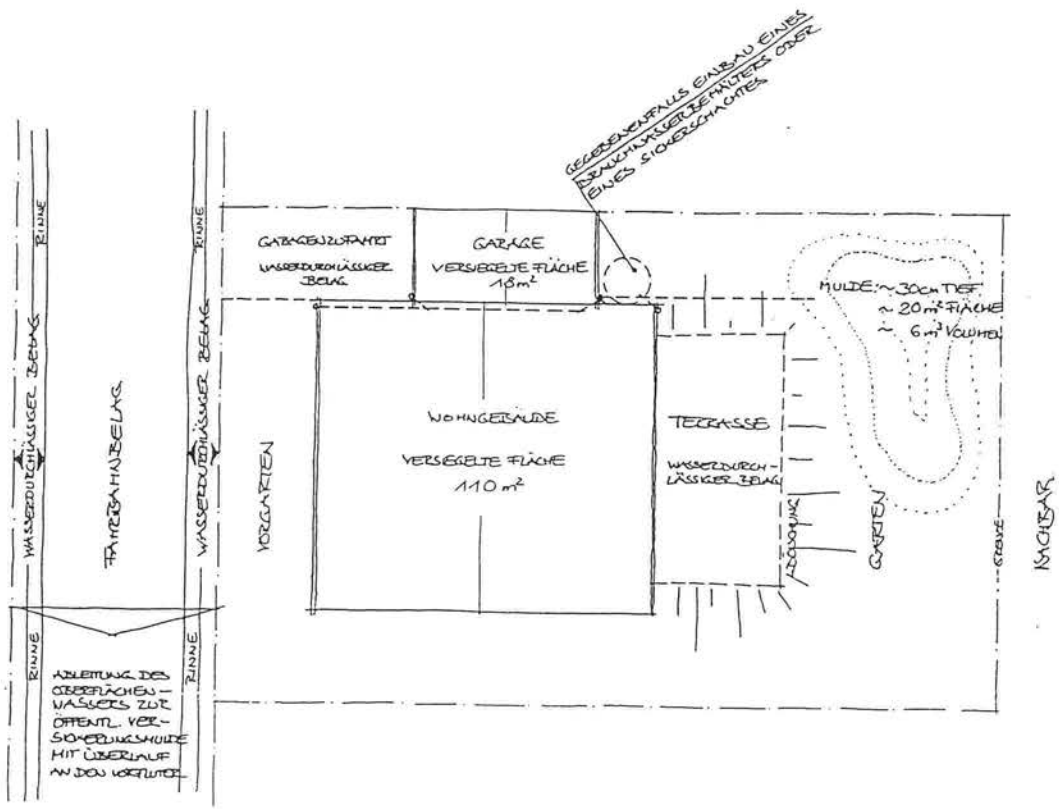
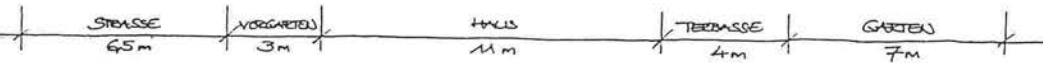
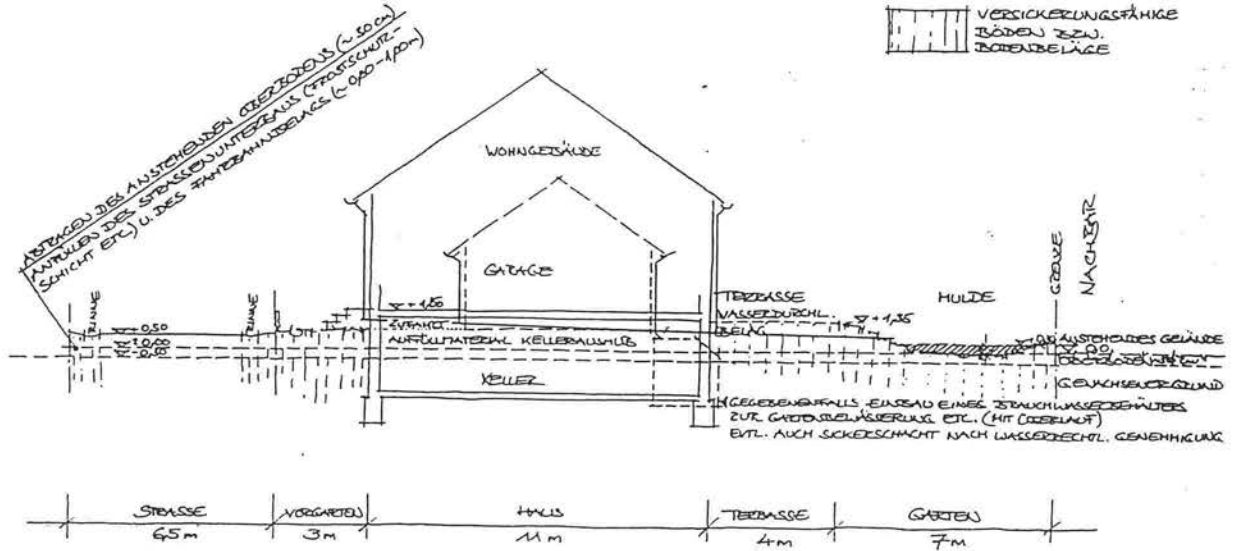
Soweit möglich sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder auf dieser Fläche mindestens zurückgehalten (Teilwassermengen können auch verdunsten) werden. Außerdem sollten diese Wässer als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen und andererseits durch die Herstellung von Zysternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung) möglich.

Neben der Vorteile, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Zur Verdeutlichung der Möglichkeiten wurde eine exemplarische Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung der Grundstücke und auch des öffentlichen Bereichs angefertigt.

Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung





Eine detaillierte Konzeption ist mit den Baueingabeplänen vorzulegen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger ist zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit zu beachten.

Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muß ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

Abfall / Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenstandorten wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anhand vorhandener Unterlagen geprüft. Es sind keine Altlasten im Bereich der überplanten Fläche bekannt.

Bei der weiteren Umsetzung des Baugebiets (Tiefbau- und Hochbauplanungen) ist bei zutagetreten von Hinweisen auf das Vorhandensein von Altablagerungen, umgehend die zuständige Behörde zu informieren.



6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die festgesetzten Nutzungen lassen so unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung weitere Nutzungen zu, die den Wohnwert des Gebiets erhöhen und trotzdem die Möglichkeit einer verträglichen Mischung erlauben. Dem Problem der weiten Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs soll vorgebeugt werden. Eine Versorgung im Gebiet soll möglich sein.

Nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zur Zeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme (dem vorgenannten Ziel, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, würde entgegengewirkt)
- Tankstellen,
weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und über die Firsthöhe (11,50 m entlang der Hauptstraße –Schallschutz- bzw. 9,50 m) eingegrenzt werden.

Ergänzend ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhalt, die Versiegelung beschränkt. Dadurch ist auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung sichergestellt.

Durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe und der Dachneigung kann eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die möglichen Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Sie ist über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

Die Mindestgröße der Grundstücke ist (- außer im Bereich A1, B1 und C1, der bereits bebaut ist) mit 380 m² festgesetzt, um ergänzend zu den v.g. Bestimmungen die Verdichtung einzudämmen, die

eine unverträgliche Verkehrsbelastung dieser rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Folge haben könnte.

Aus dem gleichen Grund wurde die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte auf 2 begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

6.5 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise, zur Höhenlage des Sockels und zur Stellung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine positive Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets erzeugen und sind aus der Gestaltung der vorhandenen Bebauung entwickelt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Grundsätzlich sind nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt. In den Bereichen A1, B1 und C1 sind auch Reihenhäuser zulässig (bereits bestehende Bebauung). Im Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig. Umfangreiche verdichtete Reihenhausbauungen sind nicht erwünscht, um die vorhandenen Grünstrukturen in den rückwärtigen Bereichen in größt möglichem Umfang zu erhalten und zu sichern.

Im Gebiet sollen vorwiegend Einzel- oder auch Doppelhäuser entstehen.

Die Lage und Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter den Gesichtspunkten einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung für Bebauung und Freisitze sowie unter Berücksichtigung der Wünsche der Anlieger geplant.

Der Energiebedarf kann so gesenkt werden. Die flexible Gebäudeausrichtung wirkt sich auf den Wohnwert günstig aus. Die Möglichkeit der Errichtung von Energiesparhäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen ist im Bebauungsplangebiet umzusetzen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen, Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere die der „Grünen Tonne“ sollten abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

6. Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Da im Rahmen der vorliegenden Planung nur eine bauliche Erweiterung nördlich des Mittelweges möglich ist, kann von der Aufstellung eines Landespflegerischen Planungsbeitrags abgesehen werden. Nach Angaben der Kreisverwaltung ist ein landespflegerischer Ausgleich nur für die Bereiche südlich des Mittelwegs, dort wo noch keine rückwärtige Bebauung vorhanden ist, erforderlich. Dort ist gemäß der vorliegenden Planung keine weitere Bebauung, außer Gartenhäusern von weniger als 30 m³ umbauten Raums, vorgesehen. (Reduzierung der baugenehmigungsfreien Nebenanlagen um 20 m³)

6.7. Immissionsproblematik

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wies das Autobahnamt Montabaur auf die von der nahegelegenen Autobahn A6 ausgehende Emissionsproblematik hin. Es wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Die Ergebnisse, die auch die Emissionen der Hauptstraße mitberücksichtigen, wurden umfassend in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden ist auf privater Ebene zu gewährleisten.

8. **Flächenbilanz**

Baugebiet

Gesamtfläche	ca. 2,15 ha
Verkehrsfläche u. Mittelweg	ca. 0,16 ha
private Grundstücksfläche nördlich des Mittelwegs	ca. 1,36 ha
private Grünflächen südlich des Mittelwegs	ca. 0,63 ha

9. **Kosten der Erschließung**

Da keine neuen öffentlichen Erschließungen geplant sind und alle Grundstücke privat erschlossen werden, entstehen keine Erschließungskosten auf öffentlicher Ebene.

1. Empfehlungen und Hinweise

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, daß anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden müssen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Gerolsheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt

Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Februar 2000/S026G/bg000225