

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
7. Landespflegerische Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

III. Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPflG
7. Niederschlagswasser- u. Abwasserbeseitigungskonzept
8. Hinweise zur Planverwirklichung
9. Anlagen
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bebauungsplan „Pferchwiesen“

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

(Landespflegegesetz - LPfLG)

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

5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)

In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBL. V. 09.12.1998 S 365)

**Bebauungsplan
„Pferchwiesen“**

Rechtsgrundlagen

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung vom 31.01.1994 (GVBL. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBL. S. 171).

Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (Gem. ODVO) vom 21.02.1974 (GVBL. S. 98) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 06.07.1998 (GVBL. S. 171)

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.

9. Nachbarrechtsgesetz

In der Fassung vom 15. Juni 1970 (GVBL. S. 198)

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

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. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung
6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
7. Landespflegerische Festsetzungen

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 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Mischgebiet:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchl., Kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

Nicht zulässig sind:

Tankstellen

Schank- und Speisewirtschaften, Hotelbetriebe

Vergnügungsstätten im Sinne des § 49 Abs. 3 Nr. 2 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

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.

Im Gebietsteil A muß das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes des jeweiligen Gebäudes liegen.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

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. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

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

3.1 Garagen

(9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässig.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

3.2 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 6,00 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.3 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größenordnung von 20 cbm umbautem Raum zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte max. 1. Wohnung zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

**Bebauungsplan
„Pferchwiesen“**

Textliche Festsetzungen

6. 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.

Erforderliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches A des Bebauungsplanes für die zentrale Rückhaltung und Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sind frühzeitig zu sichern, da hiervon die Erschließung des Gebietes abhängig ist.

7. Landespflegerische Festsetzungen

7.1 Öffentlicher Straßenraum

7.1.1 Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Plan dargestellten Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einer Abweichung von maximal 5 m zu pflanzen. Die zu verwendende Pflanzqualität sind Hochstämme, StU 18 – 20 cm. Ggf. abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Bäume mit einem StU von 20 – 25 cm zu ersetzen.

Die Pflanzflächen von mindestens 6 m² je Baum sind von schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Hervorstehende Kantensteine oder andere Einfassungen, die den Wasserfluß des von den Straßen abfließenden Niederschlagswassers auf die Pflanzflächen verhindern, dürfen nicht verwendet werden.

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nicht einheimischen, bodendeckenden Gehölzen (wie Contoneaster dammeri, Rosa nitida u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräutern) ist in Maßen zu dulden.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

7.1.2 Einschränkung der Versiegelung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Geplante Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies können Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Kies- oder Schotterdecken und ähnliches sein. Auch wasserdurchlässige Pflastersteine können eingesetzt werden.

Hinweis: Auf die Verwendung von natriumhaltigem Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate sollte verzichtet werden.

7.2 Öffentliche Grünflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25)

Sickermulde

Bei der Gestaltung der im Norden des Planungsgebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche (Sickerungsmulde) sind verschiedene Flächenfunktionen zu vereinen. Die Fläche dient insbesondere als

1. Oberflächenwasserrückhalte-, versickerungs- und -verdunstungsfläche
2. Aufenthaltsbereich
3. Fläche zur Eingrünung des Baugebietes
4. Kompensationsflächen für Beeinträchtigungen des Biotoppotentials

Die Flächen sind locker mit hochstämmigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung oder großkronigen Obsthochstämmen sowie nach Bedarf mit Sträuchern zu bepflanzen. Die unbepflanzten Flächen sind als Wiese anzulegen und mäßig intensiv zu pflegen.

Der Nußbaum im Norden der Versickerungsfläche ist zu erhalten.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

**7.3 Maßnahmen auf den privaten Grundstücken (BauGB § 9 Abs. 1
Nr. 25 und Nr. 20)**

7.3.1 Erhaltung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegende Bäume sind ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1 m über dem Boden, zu erhalten.

7.3.2 Flächen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden und Osten

Die auf den privaten Grundstücksflächen liegenden Grünstreifen am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind als 3-reihige Hecke mit vorwiegend niedrigen und einzelnen höheren Sträuchern anzulegen.

Hinweis: Die geltenden Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

7.3.3 Regenwasserrückhaltung

Sämtliches auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder über die rückseitigen Gartenflächen dem Grundwasser zuzuführen. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes sowie Verunreinigungen infolge der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Überschüssiges Regenwasser kann über die hierfür vorgesehenen Einrichtungen der Versickerungsanlage zugeführt werden.

Für private Platz- und Wegeflächen (außer direkt am Wohnhaus) sind ausschließlich teildurchlässige Belagsmaterialien zulässig wie Pflaster ohne Fugenverschluß u.ä. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

7.3.4 Bepflanzung der Gärten

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

In den privaten Gartenflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung oder Obsthochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Bereits vorhandene, gesund erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung auf den privaten Bauflächen ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Anhang, Artenliste)

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

Liste einheimischer und standortgerechter Gehölzarten

Artenliste 1 - Straßenbäume

Straßenbäume 1. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Straßenbäume 2. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
kleinkronige Sorten der o.g. Arten

Artenliste 2 – Gehölzpflanzungen in den Gärten

Bäume 1. und 2. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

Sträucher

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Waldhasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Artenliste 3 (Gehölze am Versickerungsbecken)

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*fraxinus excelsior*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Silberweide (*Salix alba*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Waldhasel (*Corylus avellana*)

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

Spindelstrauch (euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Heckenrose (Rosa canina)
Bruchweide (Salix fragilis)
Mandelweide (Salix triandra)
Korbweide (Salix viminalis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

**7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, Ersatzmaßnahme,
Geltungsteilbereich C)**

Parzelle 1410 in der Gemarkung „Am Kühweiher“ südlich des Schwabenbaches

Entsprechend der Plandarstellung ist am nördlichen Parzellenrand ein im Durchschnitt 31,5 m breiter Streifen mit einer Gesamtfläche von 10 700 m² als Wiese oder extensive Weide zu nutzen. Bei einer Wiesennutzung ist die Fläche 2 mal im Jahr, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Bei einer Weidenutzung darf max. 1 Großvieheinheit dauerhaft auf der Fläche gehalten werden.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

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 | 3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke |
| 2. Einfriedungen | 4. Oberflächenbefestigung auf den Grundstücken |
| | 5. Hinweise auf gesetzliche Grundlagen |

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, Gemeinschaftsgaragen, Garagen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig. Außer den Satteldächern sind auch Abwalmungen in Form eines Krüppelwalmes zulässig. Auf Einzelgaragen sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zugelassen. Extensivbegrünung ist erwünscht und zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Neben den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch Dachneigungen zwischen 7 und 45 ° (alte Teilung) zulässig.

Bebauungsplan „Pferchwiesen“

Textliche Festsetzungen

Die Firsthöhe der Gebäude wird im gesamten Geltungsbereich auf max. 8,50 m, gemessen ab Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte, festgesetzt.

1.1.3 Solaranlagen

Der Einbau von Solaranlagen ist nur parallel zur Dachneigung zulässig.

1.1.4 Satellitenempfangsanlagen

Die Installation von Satellitenempfangsanlagen ist grundsätzlich zulässig.

1.1.5 Dacheindeckung

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

Als Farbgebung ist ziegelrot bis rotbraun und anthrazit vorgeschrieben.

1.1.6 Dachaufbauten

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

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

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; zulässige Breiten analog der Dachaufbauten.

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

1.2.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden Holzfassaden oder Fassaden aus unglasierten Ziegeln auszuführen.

Metallaußenwandverkleidungen sind bis max.: 20 % der zugehörigen Fassade zulässig.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen, Keramikplatten, Kunststoffplatten, Teerpappen Marmorverkleidungen sowie Glasbausteine.

1.2.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasse 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.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

Zur Grundstückseinfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Mauern und gemischtartige Hecken (siehe Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Bedingt durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen sind zur Einfriedung auch Stützmauern bis zur Höhe des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte zulässig.

Für die rückwärtigen Wohngärten sind gemischtartige Heckenanpflanzungen, Zäune oder Mauern bis 1,5 m Höhe zulässig.

Für rückwärtige Gärten zur freien Landschaft sind nur gemischtartige Heckenanpflanzungen und darin eingebundenen grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Heckenanpflanzungen unterliegen generell dem Nachbarrechtsgesetz.

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.

Die Farbgebung der Einfriedungen ist in Natursteinen vorzunehmen.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoß sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Aufschüttungen der Grundstücke sind bis zur Höhe des Straßenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Grundstücksmitte zulässig.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

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

Es wird empfohlen für die Pflege bzw. Unterhaltung aller Frei-, Garten-, und Verkehrsflächen die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen zu vermeiden.

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.

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.

**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Textliche Festsetzungen

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 / Bauherr 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
" Pferchwiesen "**

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 18.09.2000

bis 18.10.2000

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim vom 09.09.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Gönnheim, den 23.11.00



.....
(Blaul)
Ortsbürgermeister



Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Pferchwiesen" der Ortsgemeinde Gönnheim als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Gönnheim, den 23.11.00


.....
(Blaul)
Ortsbürgermeister



**Bebauungsplan
" Pferchwiesen "**

Begründung

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

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

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

Bebauungsplan „Pferchwiesen“

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung

Die Gemeinde Gönnheim hat am 07.11.1990 beschlossen, den Bebauungsplan „Pferchwiesen“ zu erstellen.

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Gönnheim für nicht störende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung 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 landwirtschaftlich genutztes Gelände sowie um eine nicht mehr genutzte gewerbliche Fläche. 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 Fläche 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 Gönnheim.

Der Geltungsbereich A ist begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Plan – Nummer
Teilflächen 1476, 1474, 1473, 1472, 1468

Im Osten durch die Grundstücke Plan – Nummer
Teilfläche 1468, 1227/1

Im Süden durch die Grundstücke Plan – Nummer
715

**Bebauungsplan
„Pferchwiesen“**

Begründung

Im Westen durch die Grundstücke Plan – Nummer
Teilflächen 1476, 1227/1, 225/1

Zum räumlichen Geltungsbereich B des Bebauungsplanes zählen folgende
Flurstücke, die als landespflegerische Ersatzflächen und Flächen für die
Wasserwirtschaft ausgewiesen sind

Flurstück Nr. 1476, 1474, 1473 (Teilflächen nördl. des Gebietes)
Flurstück Nr. 1472 (Teilfläche entlang PlanNr. 1473)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

**Bebauungsplan
„Pferchwiesen“**

Begründung

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Gönnheim.

Im Osten, Süden, Westen und Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutztes Gelände.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Fußgönheimer Weg, der derzeit als befestigter Wirtschaftsweg vorhanden ist und in die Ludwigsstraße (K 8) einmündet.

Dieser Wirtschaftsweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut.

Hiervon erfolgt die Erschließung des Gebietes über zwei Straßenabgänge nach Norden und einer parallel zum Fußgönheimer Weg verlaufenden Erschließungsstraße im Ost – West – Richtung.

4. Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt darin, durch die Ausweisung von Bauland dringend benötigten Flächen für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, (Dienstleister) und Wohnraum zu schaffen.

5. Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf 2 begrenzt.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung gem. § 6 Abs. 1, Nr. 3 und 7 BauNVO vorgenommen.

Bebauungsplan „Pferchwiesen“

Begründung

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO

- 3, Schank- und Speisewirtschaften, Hotelbetriebe
- 7, Tankstellen

sind somit ausgeschlossen.

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

Ziel der Planung ist die Schaffung eines am Südrand gelegenen beruhigten gemischt genutzten Gebietes.

Bei der Festsetzung der Geschosßflächenzahl (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 38° und 45° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

Die Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen wurde auf einen Bereich zwischen 7° und 45° festgesetzt damit je nach Stellung dieser Gebäude die Bestimmung der LBO bezüglich der zulässigen Wandhöhe an der Grenze zum Nachbargrundstück eingehalten werden können.

**Bebauungsplan
„Änderungsplan I Bannzäune - West“**

Begründung

Für die Wohnbebauung wurde festgesetzt, daß zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Diese Festsetzung wird dadurch begründet, daß ausreichende Parkfläche nachgewiesen werden muß, um einem Parken auf der Erschließungsstraße entgegenzuwirken.

6. Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPfl.G

Zur Problembewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde der in Anlage beigefügte Landespflegerische Planungsbeitrag erarbeitet. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen wurden in die Bebauungsplanung und die textlichen Festsetzungen integriert.

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 23.11.1998, aufgestellt vom IBES Baugrundinstitut, Neustadt führt aus, daß eine Versickerung in einem Teilbereich möglich ist, bei dem der Abstand zwischen dem max. zu erwartenden Grundwasserstand und der Sohle einer Versickerungseinrichtung $\geq 1,00$ m beträgt.

Aufgrund dieser Vorgaben und der vorh. topografischen Verhältnisse wird vorgeschlagen das Niederschlagswasser zu sammeln und in ein Versickerungsbecken einzuleiten.

Die Festlegung der Größe des Beckens ist mit dem STAWA Neustadt abzustimmen.

Das anzulegende Versickerungsbecken sollte mit einem Überlauf versehen sein, sodaß bei Überlastung das Niederschlagswasser über einen offenen Graben dem Vorfluter Schwabenbach zugeleitet werden kann.

Bebaungsplan „ Pferchwiesen “

Begründung

Das Versickerungsbecken kann auf den nördlich des Gebietes ausgewiesenen Flächen der PlanNr.: 1476, 1474, 1473 und 1472 angelegt werden, wobei der Überlauf als offener Graben auf dem Flurstück PlanNr.: 1472 angeordnet wird. Der Wirtschaftsweg PlanNr.: 1596 wird mittels einer Verrohrung bis zur Einleitung in den Schwabenbach gekreuzt.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Neubaugebiet erfolgt über die Verlegung von Kanalleitungen in den Erschließungsstraßen und dem Anschluß an die bestehende Mischwasserkanalisation.

8. Hinweis zur Planverwirklichung

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung wird der Gemeinderat Gönnheim 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 erfolgen.

Die Umlegung erfolgt als privatrechtliche freiwillige Umlegung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und dem zwischen der Gemeinde Gönnheim und den Eigentümern abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

Die Erschließung des Baugebietes wird über einen öffentlich – rechtlichen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gönnheim, Verbandsgemeinde Wachenheim und den Eigentümern geregelt.

9. Anlagen

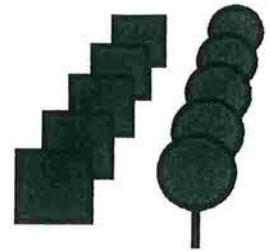
- Landespflegerischer Planungsbeitrag

Ausgefertigt:

Gönnheim, den 23.11.00

.....
(Blau)
Ortsbürgermeister





Gemeinde Gönnheim

Landespflegerischer Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan
“Pferchwiesen”

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
 - 1.1. Darstellung des Vorhabens
 - 1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages

- 2. Ausgangslage**
 - 2.1. Naturräumliche Einordnung
 - 2.2. Geologie und Böden, HPNV
 - 2.3. Klima
 - 2.4. Nutzungen
 - 2.5. Vegetation
 - 2.6. Tierwelt
 - 2.7. Landschafts- und Ortsbild
 - 2.8. Planungsvorgaben und Schutzstatus

- 3. Bewertung der Landschaftspotentiale**
 - 3.1. Analyse und Bewertung des Zustands und der voraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 3.2. Zusammenfassende Bewertung
 - 3.3. Landespflegerische Zielvorstellungen für die Entwicklung der Landschaftspotentiale und des Landschaftsbildes (ohne Eingriff)

- 4. Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan**

- 5. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**
 - 5.1. Darstellung des geplanten Vorhabens incl. Grünordnungsmaßnahmen
 - 5.2. Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 5.3. Zusammenfassung

- 6. Landespflegerische Maßnahmen**
 - 6.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
 - 6.2. Ausgleichsmaßnahmen
 - 6.3. Ersatzmaßnahmen

Anlagen: Festsetzungsvorschläge und Artenliste

- Plan Nr. 01 „Bestand“, M = 1:1000
- Plan Nr. 02 „Übersicht Eingriffskompensation“, M = 1:25000¹⁰
- Plan Nr. 03 „Ersatzmaßnahmen – Bestand“, M = 1:1000
- Plan Nr. 04 „Ersatzmaßnahmen – Planung“, M = 1:1000

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

1. Einleitung

1.1. Darstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Gönnheim beabsichtigt im Westen ihres Gemeindegebietes in der Gemarkung "Pferchwiesen" eine ca. 2 ha große Fläche als Mischgebiet auszuweisen. Hierbei soll die südlich des Fußgönnheimer Weges bereits vorhandene Bebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden.

1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages

Der gesetzliche Auftrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus §1a BauGB Abs.2 Nr. 2 in Verbindung mit §8a-c BNatSchG sowie §17 LPfIG Rheinland-Pfalz.

Maßstab für die Umweltbelange sind die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege, wie sie im BNatSchG in § 1 formuliert sind. Hiernach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzungen für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Soweit durch den Bebauungsplan Vorhaben ermöglicht werden, die als Eingriffe in Natur und Landschaft einzustufen sind, ist die Eingriffsregelung nach §8 BNatSchG Abs. 2 Satz 1 und Abs.9 anzuwenden. Hiernach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages wird der durch das geplante Vorhaben letztendlich zu erwartende Eingriffsumfang im einzelnen ermittelt und erläutert, durch welche Maßnahmen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden sollen.

Das landespflegerische Gutachten mit den Angaben zu den Naturhaushaltspotentialen, den landespflegerischen Zielvorstellungen sowie Vorschlägen für Kompensationsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Satz 1 Nr. 4, 5, 10, 15, 18, 20 und 25 BauGB geht in die Abwägung ein und wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

2. Ausgangslage

2.1. Naturräumliche Einordnung

Das PLANungsgebiet befindet sich am westlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit 22 "Nördliches Oberrheintiefland" und ist Teil des "Vorderpfälzer Tieflandes" (221). Es ist der naturräumlichen Untereinheit "Böhler Lößplatte" (221.6) zuzuordnen, welche als nahezu eben, mit nur geringer Neigung nach Nordosten beschrieben wird. "Die Böhler Lößplatte wird durch einige breite, westöstlich gerichtete Bachsenken gegliedert, welche nur schwach (max. 5m) eingetieft sind. Das den Untergrund der Platte bildende Schottermaterial ist überall von einer Lößdecke überzogen, die eine Mächtigkeit von bis zu mehreren Metern aufweist; nur in den Bachsenken werden Schotter und Löß von schmalen, humosen Auenlehmbändern überlagert." (Naturräumliche Gliederung Deutschland, Blatt 160 Landau i.d. Pfalz)

2.2. Geologie und Böden, HPNV

Der geologische Untergrund wird gebildet von pleistozänen Lösssedimenten, welche in wechselnden Schichtdicken die Kiese und Sande bzw. Kalksteine und Kalkmergel des Tertiär überdecken.

Da es sich beim Planungsgebiet um einen Randbereich des Schwabenbachtals handelt, haben die bodenbildenden Verlagerungsprozesse bis in die Jungzeit (Holozän) stattgefunden. Der im Untersuchungsgebiet vorherrschende Bodentyp wird nach der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz (6515 Bad-Dürkheim-Ost) als Kolluvium aus sandigem Bodenmaterial beschrieben. Die Bodenart ist ein carbonatfreier bis carbonatarmer lehmiger Sand mit einer Schichtdicke von 60 bis 100 cm. Der Boden ist gekennzeichnet durch folgende spezifische Bodeneigenschaften: mittlere nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes (Wasserspeichervermögen), tiefe Durchwurzelbarkeit, hohe Wasserdurchlässigkeit und geringes physikochemisches Filtervermögen. Die Gefahr der Bodenerosion durch Wasser ist gering, der Grundwasserstand steigt zum Bach hin an von 2m unter Flur an der Straße bis vermutlich 1m im Nordwesten.

Die Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) ist teils der Flattergras- (Traubeneichen-) Buchenwald (Milio-Fagetum), der vor allem auf basenhaltigen Flug- und Schwemmsanden in Niederungen anzutreffen ist, teils der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) in einer ebenfalls basenreichen und wärmeliebenden Ausbildung.

2.3. Klima

Das Klima ist im gesamten Vorderpfälzer Tiefland mit mehr als 9°C im Jahresmittel und einer Durchschnittstemperatur von ca. 16°C während der Vegetationsperiode ausgesprochen mild. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560mm-580mm, die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Kleinklimatisch können geringe Abweichungen der oben beschriebenen Klimadaten auftreten. Die gesamten ackerbaulich genutzten Flächen stellen potentielle Kaltluftentstehungsgebiete dar, mit Kaltluftansammlungen und -staus ist jedoch im Untersuchungsraum nicht zu rechnen, da keine Hindernisse in Form von Gehölzen oder Bebauung das Abfließen der Kaltluft in Gefällrichtung behindern.

2.4. Nutzungen

Im Planungsgebiet ist heute sowohl landwirtschaftliche Nutzung als auch Wohnbebauung sowie eine Gewerbebrache anzutreffen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen den größten Teil des Planungsgebietes dar. Es handelt sich ausschließlich um intensiv betriebenen Ackerbau.

Südlich des Fußgönzheimer Weges erstreckt sich mit einer Tiefe von ca. 13m Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden. Diese Bebauung bildet die Südgrenze des Planungsgebietes.

Etwa in der Mitte des Untersuchungsgebietes grenzt nördlich an den Fußgönzheimer Weg ein Lagerplatz, welcher bis vor wenigen Jahren von einem ortsansässigen Unternehmen genutzt wurde. Die Fläche ist stark verwildert. Ein Öltank, teils schon von dichter Vegetation umgeben, stand zum Zeitpunkt der Kartierung im Frühjahr 2000 noch auf dem Gelände. Im Einfahrtsbereich befinden sich zudem einige Holzschuppen und Unterstände.

Der Fußgönzheimer Weg ist asphaltiert und stellt einen Verbindungsweg zur Nachbargemeinde Fußgönnheim dar. Er erschließt neben den im Planungsgebiet gelegenen Gebäuden noch drei Aussiedlerhöfe sowie die Kläranlage.

Die Nord-Westgrenze des Untersuchungsraumes bildet ein als Grasweg ausgebildeter Wirtschaftsweg, welcher neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch ein westlich an diesen Weg anschließendes Weingut erschließt.

2.5. Vegetation (vgl. auch Karte "Bestand")

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen einer intensiven Bewirtschaftung, welche den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden einschließt. Das Auftreten von Ackerunkräutern wird damit weitgehend unterbunden. Gehölze fehlen im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen völlig.

Die Wohnbebauung entlang des Fußgönzheimer Weges besteht überwiegend aus kleinen bis sehr kleinen Grundstücken (320m² - 480m²), welche durch Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten und Terrassen einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. In den Gärten sind neben einheimischen und fremdländischen Gehölzen vereinzelt auch Obstbäume anzutreffen. Es ist jedoch auch hier von einer Artenarmut in Bezug auf einheimische Kräuter auszugehen. Eine Ausnahme bildet das in östlicher Richtung letzte Grundstück, welches im Anschluß an das Wohngebäude einen großen und vielseitigen Nutzgarten aufweist.

Der teilweise stark verwilderte Lagerplatz des Gewerbebetriebes verfügt dagegen über ein gewisses Artenspektrum an einheimischen Gehölzen und Kräutern. So sind neben Obstbäumen (Apfel, Kirsche, Walnuß) vor allem Holunder und die alles überwuchernde Brombeere anzutreffen. In der Krautflur dominieren ausdauernde Arten der Ruderal- und Ackerrandgesellschaften wie Goldrute (*Solidago canadensis*), Platterbse (*Lathyrus*) und Wicke (*Vicia*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und der Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) neben zahlreichen Gräsern.

Einige Gräser und Kräuter wachsen noch entlang des Wirtschaftsweges und im Randbereich des Fußgönzheimer Weges. Da diese Bereiche jedoch regelmäßig gemäht werden und sie zudem durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung in Mitleidenschaft gezogen sind, ist das Artenspektrum gering und auf wenige, widerstandsfähige, sog. "Allerweltsarten" beschränkt. Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Weidelgras (*Lolium perenne*), verschiedene Kleesorten, Taubnessel (*Lamium*) und Winden (*Convolvulus*) bestimmen den Aspekt.

2.6. Tierwelt

Über die Tierwelt lagen keine Daten vor. Mit dem Vorkommen besonders seltener oder geschützter Tierarten ist jedoch aufgrund der vorhandenen Biotop- und Vegetationsstrukturen nicht zu rechnen. Doch bietet der verwilderte Lagerplatz mit seinen zahlreichen Gehölzen und seiner vielfältigen Hochstaudenflur sicher nicht nur zahlreichen Insekten, sondern auch Vögeln und Kleinsäugetern einen Lebens- oder Teillebensraum.

2.7 Landschafts- und Ortsbild

Die Landschaft im Bereich des Planungsgebietes ist wesentlich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerstandorte geprägt. Das Gelände fällt mit einer Neigung von ca. 4% von Südwest nach Nordost leicht ab. Größere Gehölzgruppen sind neben dem Lagerplatz lediglich im Bereich des Kleintierzuchtvereins und des Schwabenbaches sowie rund um die Aussiedlerhöfe anzutreffen.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage, welche hier mit einigen größeren Gehöften rechts und links der K8 (Ludwigsstraße) ihren bisherigen Abschluß fand. Die im vorgesehenen Baugebiet vorhandene Einzelhausbebauung sowie der Lagerplatz sind heute weder in die bebaute Ortslage noch in die umgebende Landschaft eingebunden.

2.8. Planungsvorgaben und Schutzstatus

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 weist der Fläche des Planungsgebietes unterschiedliche Funktionen zu:

- die Fläche zwischen der die westliche Planungsgrenze bildenden Bebauung und dem Lagerplatz ist als Fläche für Weinbau ausgewiesen;
- östlich des Lagerplatzes beginnt ein Regionaler Grünzug, dessen Südgrenze der Fußgönzheimer Weg bildet und der sich entlang des Schwabenbachtals bis Fußgönnheim erstreckt;
- das ganze Planungsgebiet ist außerdem als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der sich in der Fortschreibung befindende, heute noch gültige Flächennutzungsplan (FNP) trifft für das Planungsgebiet keine Aussagen. Die Entwurfskizze zur Fortschreibung des FNP weist das Planungsgebiet als Mischgebiet aus.

Ein Schutzstatus nach Landespflegerecht oder Wasserrecht liegt nicht vor.

3. Bewertung der Landschaftspotentiale

Um den Zustand von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung zu bewerten, ist zunächst eine Analyse der vorhandenen Landschaftsfunktionen (in Bezug auf die Ziele nach Abschnitt 1.2.) erforderlich. Diese können von den vorhandenen Landschaftsfaktoren abgeleitet werden. Eine direkte Zuordnung der einzelnen Funktionen zu einem bestimmten Landschaftsfaktor ist jedoch nicht möglich, da die meisten Landschaftsfunktionen von mehreren Landschaftsfaktoren ab-

hängen. Ebenso können auch einzelne Landschaftsfaktoren mehrere Landschaftsfunktionen zugleich beeinflussen.

Einen Einblick in die komplexen Zusammenhänge gibt folgende Tabelle:

Tab. 1: Einflußfaktoren für den Zustand der Landschaftsfunktionen

Landschaftsfunktion	Landschaftsfaktor
Biotoppotential	Boden, Klima, Wasser, Relief (Pflanzenbedeckung)
Wasserspeicher	Boden, Pflanzenbedeckung
Wasserfilter	Boden, geologischer Untergrund
Grundwasserneubildung	Boden, Wasser, Klima, Relief
Landwirtschaftliches Ertragspotential	Boden, Klima, Relief
Kaltluftentstehung	Geländeklima, Pflanzenbedeckung
Kaltluftabfluß	Geländeklima, Relief, Pflanzenbedeckung
Frischluftezufuhr	Klima, Siedlungsstruktur, Pflanzenbedeckung
Klimatische Ausgleichswirkung	Pflanzenbedeckung, Klima
Staubbindung	Klima, Pflanzenbedeckung
Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren	Alle Standortfaktoren
Erosionsschutz	Pflanzenbedeckung, Boden
Immissionsschutz	Pflanzenbedeckung, Klima
Landschaftsästhetik, Erholungspotential	Pflanzenbedeckung, Relief

Als weitere Einflußfaktoren sind die Raumnutzungen sowie die überörtlichen, zivilisationsbedingten Belastungen zu nennen.

Die einzelnen Landschaftsfunktionen stehen miteinander in komplexen Wechselbeziehungen und bilden entsprechend ihrer Intaktheit ein den Zielen unter 1.2. mehr oder weniger entsprechendes Ökosystem. Bei einer Bewertung müssen die planungsrelevanten Landschaftsfunktionen und ihre Wechselbeziehungen analysiert, prognostiziert und beurteilt werden.

3.1. Analyse und Bewertung des Zustandes und der vorraussichtlichen Entwicklung (ohne Eingriff) von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Wissenschaftlich exakte, d.h. quantifizierbare Aussagen zu den einzelnen Landschaftsfaktoren und -funktionen sind aufgrund der Datenlage i.a. nicht möglich. Eine Zustandsbewertung ist aufgrund dieser Analyse daher nur in Form qualitativer Aussagen durchführbar. Ein verbindlicher bzw. allgemein anerkannter Bewertungsmaßstab fehlt ebenfalls. Insofern muß sich auch die Ermittlung des Eingriffsumfanges bzw. der notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf nur größenordnungsmäßige Angaben beschränken.

Im Folgenden werden die Landschaftsfunktionen näher untersucht, die für die Zustandsbewertung von wesentlicher Bedeutung sind.

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Biotoppotential

Unter Biotoppotential ist streng genommen die Fähigkeit eines Standortes, Pflanzen und Tieren einen Lebensraum zu bieten, zu verstehen. Im weiteren Sinne zählen hierzu auch die aktuell vorkommenden Pflanzen und Tiere.

Bei der Bewertung des Biotoppotentiales muß daher unterschieden werden in

1. die bloße Eignung eines Bodens für irgendeine Form von Pflanzenwachstum und damit auch als Tierlebensraum
2. das standortabhängig mögliche Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Seltenheit, Gefährdung und (bedingt) auch Naturnähe
3. das nutzungsbedingt vorhandene Arteninventar mit den wertbildenden Merkmalen Artenvielfalt, Gefährdung und (bedingt) Seltenheit

Das Planungsgebiet weist keine standortbedingten Besonderheiten bzgl. Boden, Relief oder Wasserhaushalt auf. Die intensive Nutzung der Ackerfläche unter Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln schließt wertbildende Merkmale nach dem o.g. Punkt 3. aus. Somit beschränkt sich die Wertigkeit der Fläche auf ihr Potential für die behandelte Landschaftsfunktion.

Beim derzeitigen Zustand der Ackerfläche wird daher von einem geringen Biotoppotential ausgegangen. Bei einer Beibehaltung der intensiven Nutzung wird auch in Zukunft von einer geringen Wertigkeit auszugehen sein.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Böden verfügen über eine geringe Sorptionsfähigkeit (Nährstoffspeicherfähigkeit), sowie über ein mittleres Wasserspeichervermögen. Diese Eigenschaften, das im Norden teilweise relativ hoch anstehende Grundwasser und ihre Nähe zum Schwabenbach weisen sie als potentielle Wiesenstandorte aus. Darauf daß dies auch über lange Zeit der tatsächlichen Nutzung entsprach, deutet der Flurname "Pferchwiesen" hin. Da es sich jedoch weder um potentielle Feuchtwiesen, noch um ausgesprochene Magerstandorte handelt und die heutige Nutzung intensiv betriebener Acker- bzw. Weinbau ist, kann davon ausgegangen werden, daß das Biotoppotential dieses Lebensraums für die in ihrem Bestand gefährdeten Arten der einheimischen Flora und Fauna gering ist.

Auch den Hausgärten südlich des Fußgönzheimer Weges kommt aufgrund ihrer geringen Größe und intensiven Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die einheimische Flora und Fauna zu.

Der für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt bedeutendste Bereich des Untersuchungsgebietes ist der Lagerplatz, auf dem sich zwischen den lange Jahre abgestellten Fahrzeugen und den Holzschuppen eine artenreiche Ruderalvegetation mit Gehölzbestand (Obstbäume, Weiden, Holunder) entwickeln konnte. Hier finden neben Ackerunkräutern auch zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger ein Rückzugsgebiet.

Das Biotoppotential des Planungsgebietes wird daher insgesamt als gering, im Bereich der Brache als mittel eingestuft.

Wasserspeicher / Wasserfilter / Grundwasserneubildung

Die Wasserspeicherfähigkeit (nutzbare Feldkapazität) der Böden im Untersuchungsraum wird nach der Bodenkarte Rheinland-Pfalz als mittel beschrieben, die Wasserdurchlässigkeit ist hoch. Da das physiko-chemische Filtervermögen, die Sorptionsfähigkeit, sowie die Fähigkeit des Bodens Schwermetalle zurück zuhalten gering sind und zudem das Grundwasser z.T. ab 2m, in der Nordost-Ecke des Planungsgebietes schon ab 1m unter Flur angetroffen werden kann, ist seine Gefährdung durch den Eintrag von Dünger und Pestiziden aus der Landwirtschaft hoch. Zudem besteht die Gefahr der Boden- und Grundwasserverunreinigung durch austretendes Öl oder Kraftstoff aus den früher gelagerten Tanks und Lastkraftwagen des Gewerbegrundstückes.

Durch die während der Vegetationsperiode in der Regel negative Wasserbilanz der Untersuchungsfläche ist ihr Beitrag zur Grundwasserneubildung relativ klein. In den Wintermonaten kann bei starken Niederschlägen dennoch ein Teil des Niederschlagswassers in den Untergrund versickern und dann, da das Filtervermögen der anstehenden Böden gering ist, zu einem Schadstoffeintrag in das Grundwasser führen.

Inwieweit bereits heute eine Grundwassergefährdung vorliegt, konnte aufgrund des vorhandenen Datenmaterials nicht festgestellt werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Grundwasserneubildung wird als gering eingestuft. Für die Oberflächenwasserrückhaltung (Niederschläge) hat das Gebiet, soweit es sich um unversiegelte Flächen handelt, eine mittlere Bedeutung.

Landwirtschaftliches Ertragspotential

Die Böden des Untersuchungsraumes sind aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften (siehe Biotoppotential) eher als potentielle Wiesenstandorte anzusprechen. Aufgrund ihrer geringen Neigung und des milden Klimas scheinen sie jedoch durch entsprechende Düngergaben auch für eine intensive ackerbauliche Nutzung geeignet zu sein. Die Bedeutung dieses von Natur aus eher geringen Ertragspotentials für die Lebensmittelproduktion kann in Zeiten der Überproduktion in der europäischen Landwirtschaft, als relativ gering angesehen werden. Dennoch wurden die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes im RRÖP als landwirtschaftliche Vorrangflächen, teilweise mit spezieller Zuweisung für den Weinbau, ausgewiesen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der un bebauten Flächen im Planungsgebiet wird als mittel eingestuft.

Kaltluftentstehung / Kaltluftabfluß

Die Untersuchungsfläche ist gleichzeitig Kaltluftentstehungs- und Abflußgebiet. Die kühlen Luftmassen, welche nach abstrahlungsreichen Nächten, verbunden mit starker Abkühlung in den frühen Morgenstunden in Bodennähe entstehen, folgen der Gefällerrichtung nach Nordosten, mit Kaltluftstaus ist nicht zu rechnen. Für die Ortslage von Gönnheim ist der Kaltluftstrom irrelevant.

Die lokalklimatische Funktion des Planungsgebietes wird als gering eingestuft.

Erosionsschutz

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung eines großen Teiles des Untersuchungsgebietes ist der Boden in diesen Bereichen oft lange Zeit ohne schützenden Bewuchs Regen und Wind ausgesetzt. Da die anstehenden Böden jedoch über eine hohe Wasserdurchlässigkeit verfügen und das Gefälle mit ca. 4% Neigung sehr gering ist, ist die Gefahr der Erosion des Oberbodens auch bei Starkregenfällen gering.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist wesentlich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche geprägt. Die im Planungsgebiet vorhandenen Wohnhäuser liegen außerhalb der geschlossenen bebauten Ortslage und verfügen z.T. über keinerlei optische Einbindung in die Landschaft. Der Lagerplatz ist durch seinen Gehölzbestand zwar auf weite Sicht nicht als solcher zu erkennen, bei näherem Hinsehen vom Fußgönnheimer Weg aus fallen die Schuppen und der verbliebene Öltank jedoch negativ ins Auge.

Dem Fußgönnheimer Weg kommt eine Bedeutung für die ortsgebundene Naherholung zu, da er eine gut ausgebaute, direkte Verbindung sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer zur Nachbargemeinde Fußgönnheim darstellt. Für Spaziergänger ebenfalls interessant ist der Grasweg entlang des Schwabenbaches, von welchem aus das Untersuchungsgebiet ebenfalls gut einsehbar ist.

Da auch der RROP den Fußgönnheimer Weg in den regionalen Grünzug entlang des Schwabenbaches miteinbezieht, könnte er bei einer Aufwertung des Bereichs durch landschaftsgliedernde Elemente wie Baum- und Heckenpflanzungen noch stärkere Bedeutung für die siedlungsbezogene Naherholung erlangen.

Die Bedeutung des Planungsgebietes wird für das Landschaftsbild als gering, für die Erholung als mittel eingestuft.

3.2. Zusammenfassende Bewertung

Die wichtigsten Naturhaushaltsfunktionen des Planungsgebietes sind das Biotoppotential (in Teilen mittlere Bedeutung), das landwirtschaftliche Ertragspotential (mittlere Bedeutung) sowie das Erholungspotential (mittlere Bedeutung). Beeinträchtigungen ergeben sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vor allem für das Biotoppotential und die Grundwasserqualität. Die ungeordnete Nutzung des Lagerplatzes bringt ein hohes Gefahrenpotential für das Grundwasser mit sich, wertet andererseits jedoch das Biotoppotential der Fläche wesentlich auf. Die teilweise schlechte optische Einbindung der im Planungsgebiet vorhandenen Wohnhäuser in die umgebende Landschaft wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

3.3. Landespflegerische Zielvorstellungen für die Entwicklung der Landschaftspotentiale und des Landschaftsbildes (ohne Eingriff)

Aus der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet lassen sich aus landespflegerischer Sicht (gemäß §17 Landespflegegesetz) folgende Zielvorstellungen ableiten:

- Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf eine naturverträgliche Form, welche ohne Gefährdung von Böden, Grundwasser und der Pflanzen- und Tierwelt das landwirtschaftliche Ertragspotential zur Lebensmittelerzeugung langfristig sichert.
- Strukturierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Schaffung raumgliedernder Gehölzstrukturen.
- Erfassung und gegebenenfalls schonende (bzgl. der vorhandenen Gehölze) Sanierung der Altlast. Anschließend spontane Entwicklung der Fläche zu einem Feldgehölz.
- Bessere Einbindung der vorh. Wohnbebauung südl. des Fußgönzheimer Weges in die Landschaft durch die Anlage von Obstwiesen, Kleingärten und/oder Gehölzstreifen entlang der Südgrenze des Planungsgebietes.

4. Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan

In Hinblick auf eine Verwirklichung des Planungsvorhabens (vgl. Pkt. 1.1.) ergeben sich für das Planungsgebiet folgende Zielvorstellungen bezüglich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes:

Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers im Planungsgebiet
- Weitestgehende Erhaltung des Baumbestandes (Süßkirschen und Nußbäume) im Planungsgebiet
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Ausgleich von Beeinträchtigungen

- Ortsrandgestaltung des neu entstehenden nördlichen und östlichen, sowie des schon bestehenden südlichen Ortsrandes
- Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und in den privaten Hausgärten, sowie Duldung von Wildkräutern und -gräsern
- Begrünung flacher und flach geneigter Dächer zur Verlangsamung bzw. Verringerung des Wasserabflusses
- Landschaftsgerechte Gestaltung der vom Außenbereich sichtbaren Fassaden (z.B. durch Fassadenbegrünung, Verwendung abgetönter Anstriche, Vermeidung von Giebelansichten
- naturnahe Gestaltung der für die Regenwasserversickerung erforderlichen Flächen

Ersatz nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen (außerhalb des Planungsgebietes)

- Extensivierung intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen zur Aufwertung der Bodenfunktionen und zur Sicherung des Ertragspotentials
- Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopausstattung und -vernetzung
- Anlage naturnaher Wasserretentions- und -versickerungsflächen
- Verbesserung der Erholungsfunktion ortsnahe Außenbereiche

5. Analyse und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1. Darstellung des geplanten Vorhabens incl. Grünordnungsmaßnahmen

Die Art der zulässigen Bebauung ist dem Bebauungsplanentwurf und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Im Rahmen des LPB wurden folgende Flächen ermittelt:

Bestand

Vorhandene Wohngrundstücke	2853 m ²	11,8%
Vorhandene Asphaltfläche	719 m ²	3,0%
Ackerfläche	16102 m ²	66,8%
Holzschuppen	303 m ²	1,3%
Schotter Gewerbebrache	430 m ²	1,8%
Ruderalflächen ohne Schotter und Schuppen	3703 m ²	15,4%
Gesamtfläche	24110 m ²	100%

Planung

Vorhandene Wohngrundstücke	2853 m ²	11,8%
Vorhandene Asphaltfläche	719 m ²	3,0%
Erweiterung Fußgönzheimer Weg	643 m ²	2,7%
Erschließungsstraße	1841 m ²	7,6%
Neubaugrundstücke ohne Erschließungsstraße	14910 m ²	61,9%
Öffentliche Grünflächen (Versickerungsanlage)	3136 m ²	13,0%
Zeichnungsungenauigkeit	8 m ²	
Gesamtfläche	24110 m ²	100%

Von den 14910 m² Wohnbaufläche dürfen bei einer GRZ von 0,4 max. 8946 m² versiegelt werden, da eine Überschreitung der GRZ mit Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 % gemäß §19 BauNVO zulässig ist.¹

Da im Bereich der Versickerungsanlage keine Bodenversiegelungen geplant sind, ist lediglich die Erschließungsstraße hinzuzurechnen. Eine Unterscheidung zwischen Geh- und Fahrbereich wird erst im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen. Die vorhandene Erschließung wurde verbreitert und ist ebenfalls zu addieren. Die insgesamt versiegelbare Fläche beträgt demnach 8946 + 1841 + 643 = 11430 m², wobei ein Teil hiervon, nämlich die Gehwege und insbesondere die privaten Verkehrsflächen in mehr oder weniger wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt sein wird.

Insofern ist für eine Bilanzierung der Bodenversiegelung der Bestand an Schuppen und Schotter (Teilversiegelung) in Abzug zu bringen. Es verbleiben damit 11430 - 430 - 303 = 10697 m² Neuversiegelung. Diese Fläche dient nach der HVE als Mindestmaß für die erforderlichen Kompensationsflächen.

Die Versickerungsanlage wird in naturnaher Bauweise angelegt. Lediglich der Einlaufbereich und der Notüberlauf werden mit Rasengittersteinen o.ä. befestigt. Die Fläche wird parkartig mit Bäumen bepflanzt. Die übrige Fläche wird als Wiese angelegt und gepflegt.

5.2. Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind aufgrund der geplanten Maßnahmen folgende eingriffsrelevanten Auswirkungen zu erwarten:

Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren, Biotoppotential

Im Bereich der gemeindlichen Erschließungsstraße muß mit einer Neuversiegelung von ca. 2480 m² gerechnet werden. Durch das Anlegen von Pflanzbeeten und das Pflanzen von Straßenbäumen findet zwar eine Aufwertung der Straßenrandbereiche gegenüber dem heutigen Zustand statt, doch dienen diese Maßnahmen vor allem der Neugestaltung des Landschaftsbildes und können die Beeinträchtigung des Biotoppotentials und der Bodenfunktion als Standort für Pflanzen durch die Bodenversiegelung keinesfalls aufwiegen.

Auch die Flächenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke hat vergleichbare Auswirkungen. Die im Bereich der Hausgärten vorzunehmenden Bepflanzungen können die Beeinträchtigungen nur teilweise ausgleichen. Da die Baugrundstücke relativ klein sind und bis zu 60% der Flächen durch bauliche Anlagen belegt sein dürfen, ist zu erwarten, daß die übrigbleibenden Gartenflächen intensiv genutzt werden.

Mit der Bebauung des Planungsgebietes ist außerdem der Verlust der Gehölze und Hochstaudenfluren im Bereich des Lagerplatzes verbunden. In diesem Bereich wird wertvoller Lebensraum für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt zerstört. Der Verlust dieser Vegetationsstrukturen kann durch die Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der Versickerungsanlage an der Nordseite des Planungsgebietes teilweise ausgeglichen werden.

Da die Flächen für die Versickerungsanlage sowohl von der Wertigkeit als auch von der Größe in etwa den vorhandenen Ruderalflächen entsprechen, ist ein weitgehender Ausgleich des Biotoppo-

¹ Eine Begrenzung dieser Überschreitung nach Abs. 4 Satz 3 wurde von der Gemeinde nicht gewünscht. Die entstehenden größeren Gartenflächen können weniger zur Eingriffskompensation beitragen als eine außerhalb liegende Fläche.

tentiales gegeben. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 570 m². Weitergehende Kompensationsanforderungen sind nur außerhalb des Plangebietes abzudecken.

Bodenpotentiale Wasserspeicher/Wasserfilter, Grundwasserneubildung, Pflanzenstandort

Die geplanten Wohnbauflächen ermöglichen bei maximaler Ausnutzung eine Versiegelung von bis zu 8950 m². Auszugleichen sind hier vor allem die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen infolge der Neuversiegelung.

Am stärksten betroffen sind die Bodenfunktionen, welche durch den relativ hohen zulässigen Versiegelungsgrad erheblich beeinträchtigt werden. Neben dem erwähnten Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht die Wasserspeicherfähigkeit, die Wasserfilterfähigkeit und vor allem die Wasserdurchlässigkeit des Bodens zur Anreicherung des Grundwassers im Bereich der Versiegelung dauerhaft verloren. Vor dem Hintergrund der allgemein fortschreitenden Bodenversiegelung und der gleichzeitigen Entnahme immer größerer Grundwassermengen zur Deckung des steigenden Trinkwasserbedarfs wird daher eine Regenwasserversickerungsanlage vorgesehen, welche das gesamte in den Privathaushalten nicht zurückgehaltene Niederschlagswasser dem Grundwasser zuführen kann, soweit es nicht vorher verdunstet. Die Filterfunktion des Bodens kann hierdurch jedoch nicht ausgeglichen werden. Dies ist nur durch eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle möglich.

Biotisches Ertragspotential

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotentiales ist aufgrund der von Natur aus zunächst nicht sehr ertragreichen Böden im Bereich des Planungsgebietes als nicht sehr gravierend zu bewerten.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen wäre theoretisch möglich durch die nachhaltige Sicherung anderer Landwirtschaftsflächen, deren Ertragspotential z.B. durch Erosion oder zu intensive Bewirtschaftung gefährdet ist.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet und der Umgebung bereits erheblich vorbelastet. Es wird durch das Pflanzen von Straßenbäumen und durch das Anlegen von Hecken und Bäumen an der Nord- und Ostseite des Planungsgebietes wiederhergestellt bzw. neu gestaltet.

5.3. Zusammenfassung

Durch das geplante Baugebiet sind in erster Linie das Biotopotential und die Bodenfunktionen betroffen. Während ersteres im Bereich der öffentlichen und bedingt auch der privaten Grünflächen ausgeglichen werden kann, ist dies bei den Bodenfunktionen nicht möglich, da hierzu entsiegelbare Flächen im Verhältnis 1:1 zur Neuversiegelung benötigt würden. Ein Ausgleich ist nur durch Maßnahmen an anderer Stelle möglich (Ersatzmaßnahmen)

Weniger erhebliche Auswirkungen sind für das Landschaftsbild festzustellen. Diese sind in erster Linie baubedingt und damit mittelfristig vorübergehend. Bei voller Umsetzung der geforderten Begrünungsmaßnahmen wird langfristig keine wesentliche Verschlechterung erwartet.

6. Landespflegerische Maßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde versucht, entsprechend § 5 Abs.1 LPflG das Ausmaß des Eingriffs und seiner nachteiligen Auswirkungen so weit wie möglich zu minimieren und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes auszugleichen.

Die meisten der vorgeschlagenen Festsetzungen (vgl. Anlage) wurden daher in den B-Plan integriert. Eine Reduzierung der Nutzbarkeit der Grundstücksflächen über die GRZ hinaus (Festsetzungsvorschlag 1.) wurde von der Gemeinde nicht gewünscht. Anstelle dessen werden die Kompensationsmaßnahmen entsprechend umfangreicher ausfallen.

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das im Bereich der Wohnbauflächen anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll zunächst auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden. Hierzu sind in der Regel unterirdische, ggf. im Keller gelegene Speicher mit einem Volumen von mindestens 50 l je m² Dachfläche geeignet. Das hier gesammelte Regenwasser kann als Brauchwasser oder zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf dieser Speicher ist an die Getrenntkanalisation anzuschließen. Das Oberflächenwasser wird schließlich in der Versickerungsanlage zwischengespeichert und versickert.

Durch diese Maßnahmen wird

- die Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit die zusätzliche mengenmäßige Belastung von Kläranlage und Vorfluter minimiert
- die Voraussetzung für eine Anreicherung des Grundwassers geschaffen
- die zusätzliche Entnahme des öffentlichen Trinkwassernetzes reduziert

Außerdem wird auf den privaten Verkehrsflächen nur wasserdurchlässiges Befestigungsmaterial verwendet. Auch diese Maßnahme kommt der Grundwasserneubildung zugute.

Soweit sich auf den Grundstücken bereits nennenswerte Bäume befinden, sind diese zu erhalten, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Betroffen sind insbesondere Süßkirschbäume und ein Nußbaum.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Um einen Funktionsausgleich, wie er im Landespflegegesetz gefordert wird, zu erreichen, muß u.a. das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden. Zu diesem Zweck soll an der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebietes eine mehrreihige Hecke als Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft angelegt werden. Die Hecke dient außerdem als Schutz der Privatgrundstücke vor unerwünschtem Pestizideintrag aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Weitere Bepflanzungen am Versickerungsbecken mit großkronigen Bäumen ergänzen die nördliche Eingrünung.

Zur Straßenraumgestaltung werden an der Südseite der Erschließungsstraße Fußgönzheimer Weg die dort vorhandenen Grünflächen mit ca. 6 einheimischen Straßenbäumen bepflanzt. Die Baum-

scheiben sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen (Ausgleich von Beeinträchtigungen des Biotoppotentials) nicht mit fremdländischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Derzeit wird dort ein Streifen der Wegeparzelle als private Vorgärten genutzt. Die Pflege dieser Flächen wird in der Regel bereits jetzt von den Anwohnern durchgeführt. Dies sollte beibehalten werden.

Ebenfalls dem Landschaftsbild zugute kommen soll die als Ergänzung der Pflanzgebote im Straßenraum getroffene Festsetzung, daß auf den neu zu bebauenden Grundstücken je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) gepflanzt werden muß. Die Anlage sowie Pflege und Unterhaltung des durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrüns hat so zu erfolgen, daß die Pflanzung den Zweck einer Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfüllt.

6.3. Ersatzmaßnahmen

Ein Ausgleich der durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Wasserspeicherung und -filtration, Boden als Lebensraum, landwirtschaftliches Ertragspotential) ist im Planungsgebiet nicht möglich. Ein Funktionsausgleich dieser Versiegelungsfolgen an anderer Stelle ist, da keine entsiegelbaren Flächen zur Verfügung stehen, nur bedingt durchführbar.

Ein weiteres geringes (rechnerisches) Defizit verbleibt in Bezug auf das Biotoppotential, wie unter Pkt. 5.2 gezeigt wurde.

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen des Biotoppotentials und der Bodenfunktionen auszugleichen, wurde in den B-Plan-Bereich eine Fläche für Ersatzmaßnahmen aufgenommen.

Ausgewählt wurde eine Fläche im Schwabenbachtal, ca. 1,3 km östlich des Planungsgebietes in der Gemarkung "Am Kühweiher". Es handelt sich um die im Besitz der Gemeinde Gönnheim befindliche Parzelle 1410, eine 2,27 ha große Ackerfläche, welche im Norden durch den Schwabenbach, im Westen durch den Kühweiher, im Osten durch weiteres Ackerland und im Süden durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt wird (siehe Karten im Anhang des Erläuterungsberichtes).

Die Ersatzmaßnahme berücksichtigt die Entwicklungsaussagen des für den Schwabenbach vorliegenden Gewässerpflegeplanes. Für den betreffenden Bereich werden dort folgende Ziele formuliert:

- Extensivierung der bestehenden Nutzung, mittel- bzw. langfristig Umwandlung in Grünland
- Gehölzpflanzung am südl. Gewässerrand
- geänderter Gewässerzustand bzw. Verlauf
- Flächwasserbereiche, Röhrichtzonen
- geänderte oder neu angelegte Wege (Grasweg, Erdweg)

Im Rahmen der Eingriffskompensation für das Baugebiet Pferchwiesen wird die Gemeinde folgende Maßnahmen durchführen:

Die gesamte Parzelle 1410 wird in eine extensiv genutzte Wiese umgewandelt. Sie besitzt eine Fläche von genau 22700 m² (Angabe Katasteramt) und ist derzeit als Kartoffelacker genutzt (siehe Karte "Flächen für Ersatzmaßnahmen - Maßnahmenplan -" im Anhang des Erläuterungsberichtes). Hiervon

wird knapp die Hälfte (10700 m²) für die Eingriffskompensation benötigt. Die verbleibenden 12000 m² läßt sich die Gemeinde voraussichtlich auf das Ökokonto buchen.

Auf die Verwendung einer handelsüblichen Mischung zur Wiesenansaat sollte nach Möglichkeit verzichtet werden, um das Einbringen standortuntypischer Pflanzenarten zu vermeiden. Wesentlich bessere Ergebnisse im Hinblick auf die optimale Artenzusammensetzung bietet das Mulchen mit im Sommer gewonnenem Mähgut von einer anderen Wiese auf vergleichbarem Standort (Wiesen auf der Nordseite des Schwabenbaches).

Auf eine regelmäßige Pflege ist unbedingt zu achten, um das gewünschte Entwicklungspotential zu erreichen. Die Wiese ist ein bis zweimal im Jahr zu mähen, aber nicht vor dem 17. Juni (zum Schutz der Wiesenbrüter); das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen.

Möglicherweise wird die Fläche auch von einem Pferdehalter aus der Umgebung genutzt. Bei einer Weidenutzung ist zu beachten, daß nur bis zu 1 Großvieheinheit je ha Weide und Jahr als extensive Nutzung gilt. Auf der gesamten Weide bis zum Weg im Süden könnten dann ganzjährig etwa 2 Pferde stehen. Ökologisch günstiger wäre sicherlich die Mahd. Für eine Eingriffskompensation des geringen Defizites bei Biotoppotential wäre eine Weidenutzung völlig ausreichend.

Mit dieser Maßnahme wird erstens durch Entwicklung eines neuen Lebensraumes für die Flora und Fauna eine Aufwertung des Biotoppotentials und zweitens eine langfristige Sicherung des Ertragspotentials der Fläche infolge der Nutzungsextensivierung bewirkt. Gleichzeitig wird durch den Fortfall von regelmäßiger Bodenverdichtung sowie Dünger- und Pestizideinsatz der Boden als Lebensraum sowie in seiner Funktion als Wasserfilter aufgewertet.

Weitergehende Maßnahmen zur Umsetzung des Gewässerpflegeplanes können nun vom Gewässerunterhaltungspflichtigen im Rahmen der Aktion Blau durchgeführt und bezuschußt werden. Hierzu zählt vor allem die Pflanzung von Gehölzen und die Veränderung des Gewässerbettes. Für letztere Maßnahme ist ohnehin ein eigenes wasserrechtliches Planungsverfahren erforderlich.

Insgesamt gesehen, dürften die Beeinträchtigungen des Biotoppotentials durch die Kompensationsmaßnahmen mehr als voll ausgeglichen sein. In bezug auf die Wasserfilter- und Rückhaltefunktion dürfte ein weitgehender Ausgleich vorliegen. Bezüglich des Ertragspotentials der Eingriffsfläche kann nur ein Teilausgleich erreicht werden.

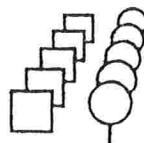
Bearbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes:

Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7 • 67280 Ebertsheim

16.6.2000

PLANUNGSBÜRO VALENTIN

A. Valentin



LANDSCHAFTS- UND
FREIRAUM PLANUNG
Dipl.-Ing. Andreas Valentin
Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7
67280 Ebertsheim / Pfalz
Tel: 06359/961207 Fax: 961208

Datum, Stempel, Unterschrift

VORSCHLÄGE FÜR GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange entsprechend BauGB § 1a wurden auf der Basis des Bebauungsplanvorentwurfes vom 12.05.2000 folgende Maßnahmen zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

1. Ergänzungen zu den städteplanerischen Festsetzungen

1.1. Begrenzung der Versiegelung auf den privaten Grundstücken (§19 BauNVO Abs. 4, Satz 3)

Im Bereich der neu entstehenden Bauflächen darf die zulässige Grundfläche nicht durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

2. Öffentlicher Straßenraum

2.1. Pflanzgebote (BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25)

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Plan dargestellten Bäume 1. und 2. Ordnung sind mit einer Abweichung von maximal 5 m zu pflanzen. Die zu verwendende Pflanzqualität sind Hochstämme, StU 18-20 cm. Ggf. abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode durch Bäume mit einem StU von 20-25 cm zu ersetzen.

Die Pflanzflächen von mindestens 6 m² je Baum sind von schädlichen Einwirkungen wie Befahren/Begehen zu schützen. Hervorstehende Kantensteine oder andere Einfassungen, die den Wasserfluß des von den Straßen abfließenden Niederschlagswassers auf die Pflanzflächen verhindern, dürfen nicht verwendet werden.

Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume mit nicht einheimischen, bodendeckenden Gehölzen (wie Cotoneaster dammeri, Rosa nitida u.a.) ist zu unterlassen, das Aufkommen von Wildkräutern (sog. Unkräutern) ist in Maßen zu dulden.

2.2. Einschränkung der Versiegelung (BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)

Geplante Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies können Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Kies- oder Schotterdecken und ähnliches sein. Auch wasserdurchlässige Pflastersteine können eingesetzt werden.

Hinweis: Auf die Verwendung von natriumhaltigem Streusalz für die Verkehrsflächen während der Wintermonate sollte verzichtet werden.

3. Öffentliche Grünflächen (BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25)

Sickermulden

Bei der Gestaltung der im Norden des Planungsgebietes gelegenen öffentlichen Grünfläche (Sickermulde) sind verschiedene Flächenfunktionen zu vereinen. Die Fläche dient insbesondere als

1. Oberflächenwasserrückhalte-, -versickerungs- und -verdunstungsfläche
2. Aufenthaltsbereich
3. Fläche zur Eingrünung des Baugebietes
4. Kompensationsflächen für Beeinträchtigungen des Biotoppotentials

Die Flächen sind locker mit hochstämmigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung oder großkronigen Obsthochstämmen sowie nach Bedarf mit Sträuchern zu bepflanzen. Die unbepflanzten Flächen sind als Wiese anzulegen und mäßig intensiv zu pflegen.

Der Nußbaum im Norden der Versickerungsfläche ist zu erhalten.

4. Maßnahmen auf den privaten Grundstücken (BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25 und Nr.20)

4.1. Erhaltung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Bäume sind ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in 1 m über dem Boden, zu erhalten.

4.2. Flächen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden und Osten

Die auf den privaten Grundstücksflächen liegenden Grünstreifen am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind als 3-reihige Hecke mit vorwiegend niedrigen und einzelnen höheren Sträuchern anzulegen.

Hinweis: Die geltenden Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

4.3. Regenwasserrückhaltung

Sämtliches auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder über die rückseitigen Gartenflächen dem Grundwasser zuzuführen. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes sowie Verunreinigungen infolge der Baumaßnahmen sind zu vermeiden.

Überschüssiges Regenwasser kann über die hierfür vorgesehenen Einrichtungen der Versickerungsanlage zugeführt werden.

Für private Platz- und Wegeflächen (außer direkt am Wohnhaus) sind ausschließlich teildurchlässige Belagsmaterialien zulässig wie Pflaster ohne Fugenverschluß u.ä.. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

4.4. Bepflanzung der Gärten

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

In den privaten Gartenflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung oder Obsthochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Bereits vorhandene, gesund erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung auf den privaten Bauflächen ist spätestens im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. (vgl. Anhang, Artenliste)

5. Ersatzmaßnahme (BauGB §9(1)Nr. 20)

Parzelle 1410 in der Gemarkung "Am Kühweiher" südlich des Schwabenbaches

Entsprechend der Plandarstellung ist am nördlichen Parzellenrand ein im Durchschnitt 30,5 m breiter Streifen mit einer Gesamtfläche von 10700 m² als Wiese oder extensive Weide zu nutzen. Bei einer Wiesennutzung ist die Fläche 2 mal im Jahr, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Bei einer Weidenutzung darf max 1 Großvieheinheit dauerhaft auf der Fläche gehalten werden.

Anlage 2: Liste einheimischer und standortgerechter Gehölzarten

Artenliste 1 – Straßenbäume

Straßenbäume 1. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Straßenbäume 2. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
kleinkronige Sorten der o.g. Arten

Artenliste 2 –Gehölzpflanzungen in den Gärten

Bäume 1. und 2. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Waldhasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Artenliste 3 (Gehölze am Versickerungsbecken)

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Silberweide (*Salix alba*)
Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Waldhasel (*Corylus avellana*)
Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

ERKLÄRUNG

on, Grassaum

e, Gebüsch

incl. Versickerungsanlage

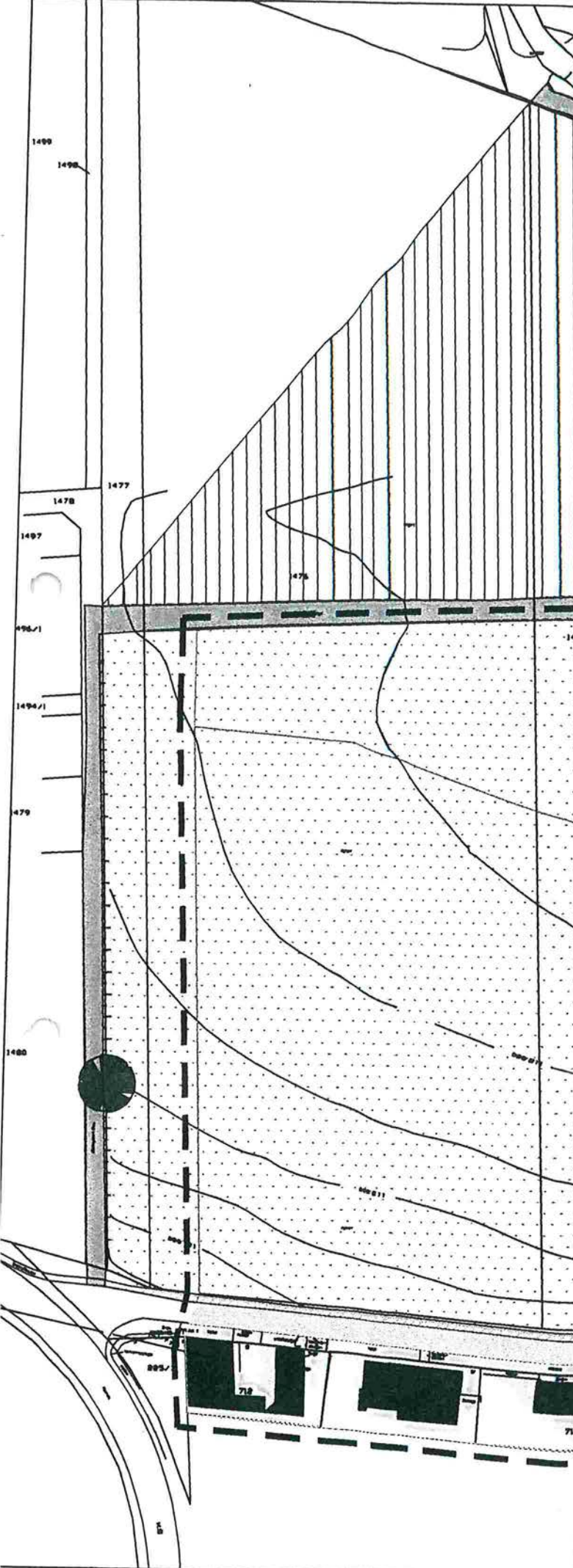
nheim

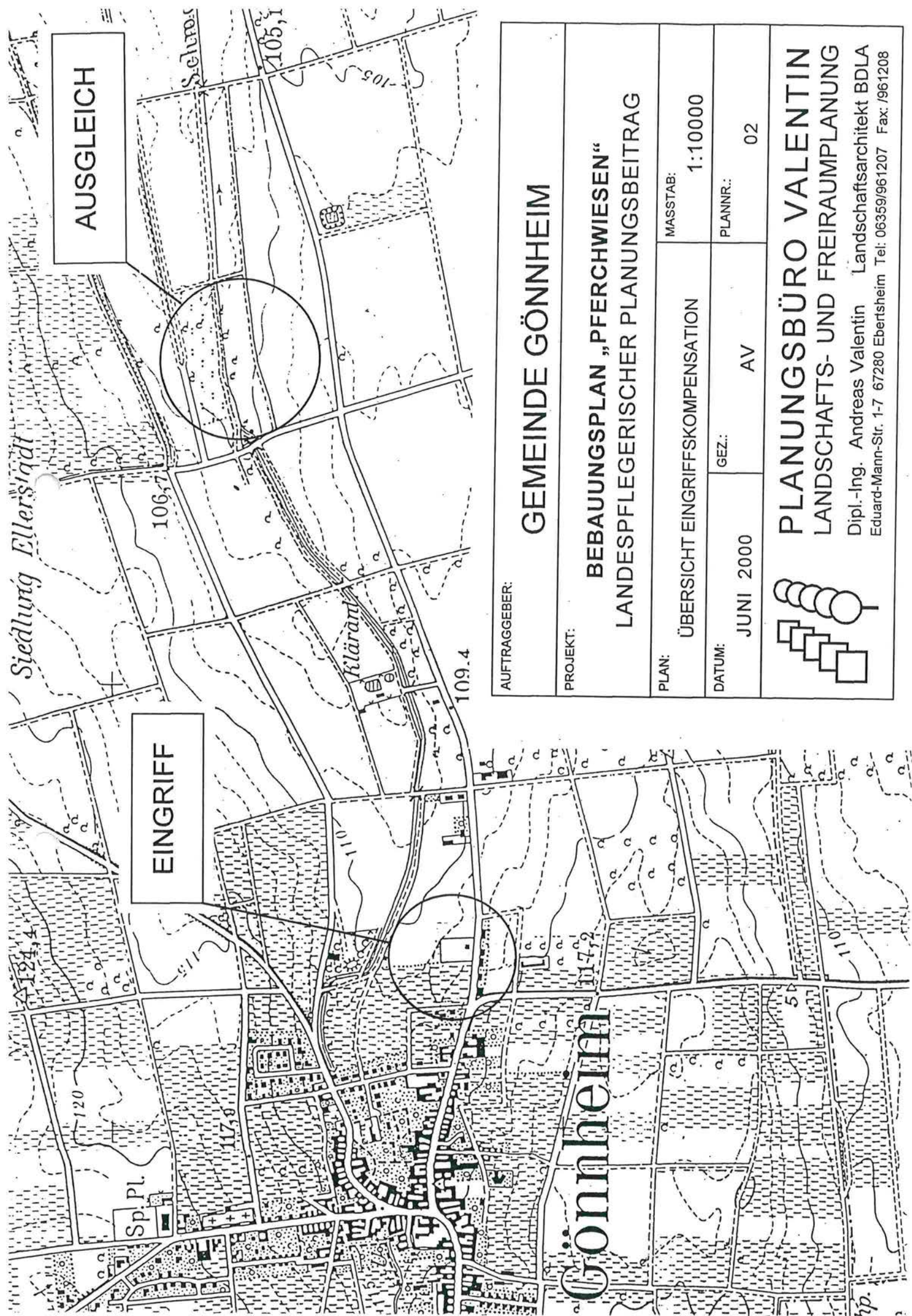
"Pferchwiesen"
her Planungsbeitrag -

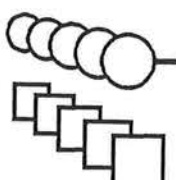
ORIGINAL-MASSTAB
1 : 1000

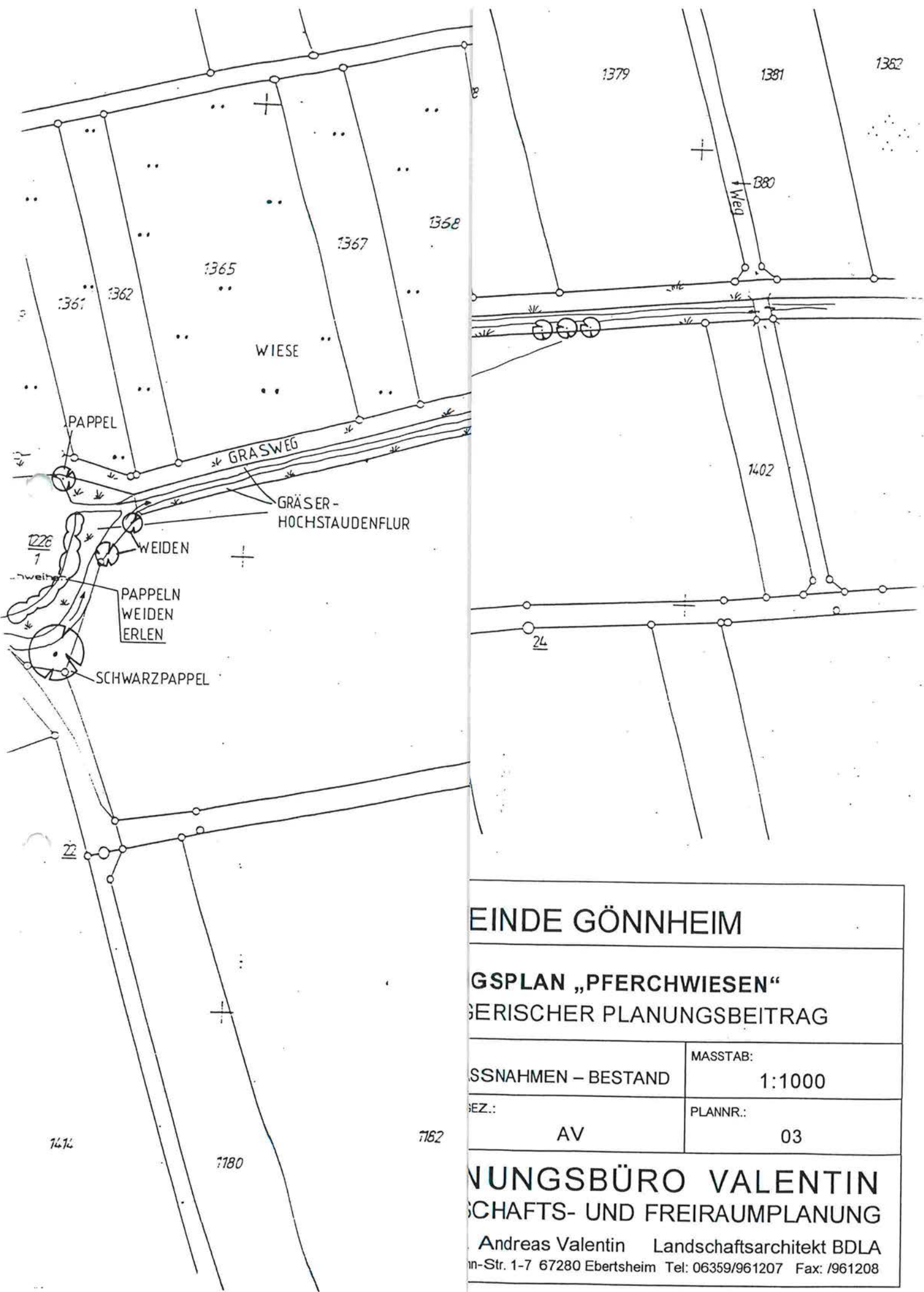
PLANNR.
01

INGSBÜRO VALENTIN
AFTS - UND FREIRAUMPLANUNG
ndreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA
: 1-7 67280 Ebertsheim Tel: 06359/961207 FAX:/ 961208

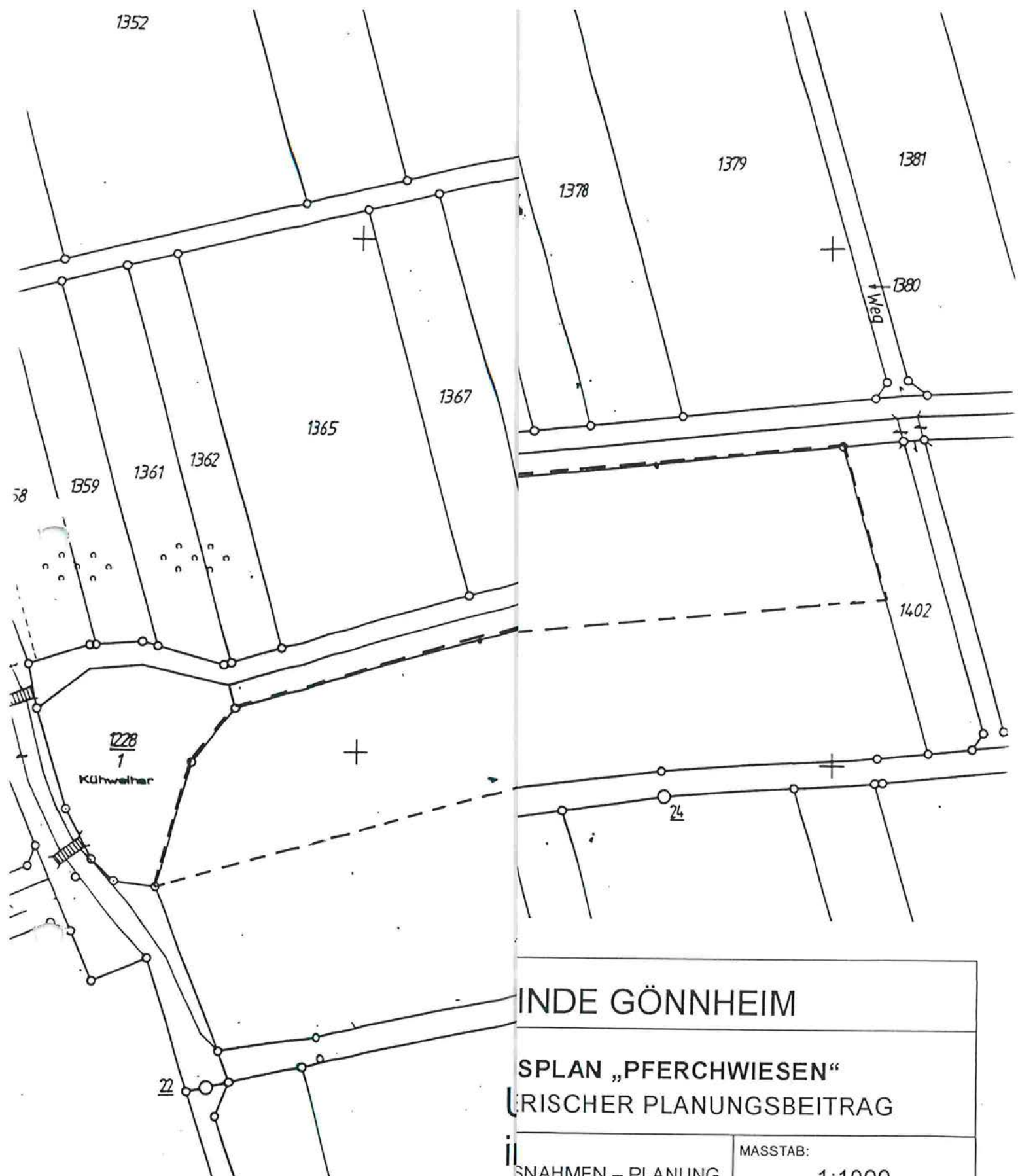




AUFTRAGGEBER:		GEMEINDE GÖNNHEIM	
PROJEKT:		BEBAUUNGSPLAN „PFERCHWIESEN“ LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	
PLAN:	ÜBERSICHT EINGRIFFSKOMPENSATION	MASSTAB:	1:10000
DATUM:	JUNI 2000	GEZ.:	AV
		PLANNR.:	02
			
		PLANUNGSBÜRO VALENTIN LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG Dipl.-Ing. Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA Eduard-Mann-Str. 1-7 67280 Ebertsheim Tel: 06359/961207 Fax: /961208	



GEMEINDE GÖNNHEIM	
LANDSCHAFTSPLAN „PFERCHWIESEN“ LÄNDLICHE PLANUNGSBEITRAG	
MASSNAHMEN – BESTAND	MASSTAB: 1:1000
VERZEICHNIS: AV	PLANNR.: 03
LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO VALENTIN SCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA Markt-Str. 1-7 67280 Ebertsheim Tel: 06359/961207 Fax: /961208	



INDE GÖNNHEIM

SPLAN „PFERCHWIESEN“ URISCHER PLANUNGSBEITRAG

MASSNABMEN - PLANUNG	MASSTAB:
	1:1000
AV	PLANNR.: 04

UNGSBÜRO VALENTIN CHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG

Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA
Str. 1-7 67280 Ebertsheim Tel: 06359/961207 Fax: /961208