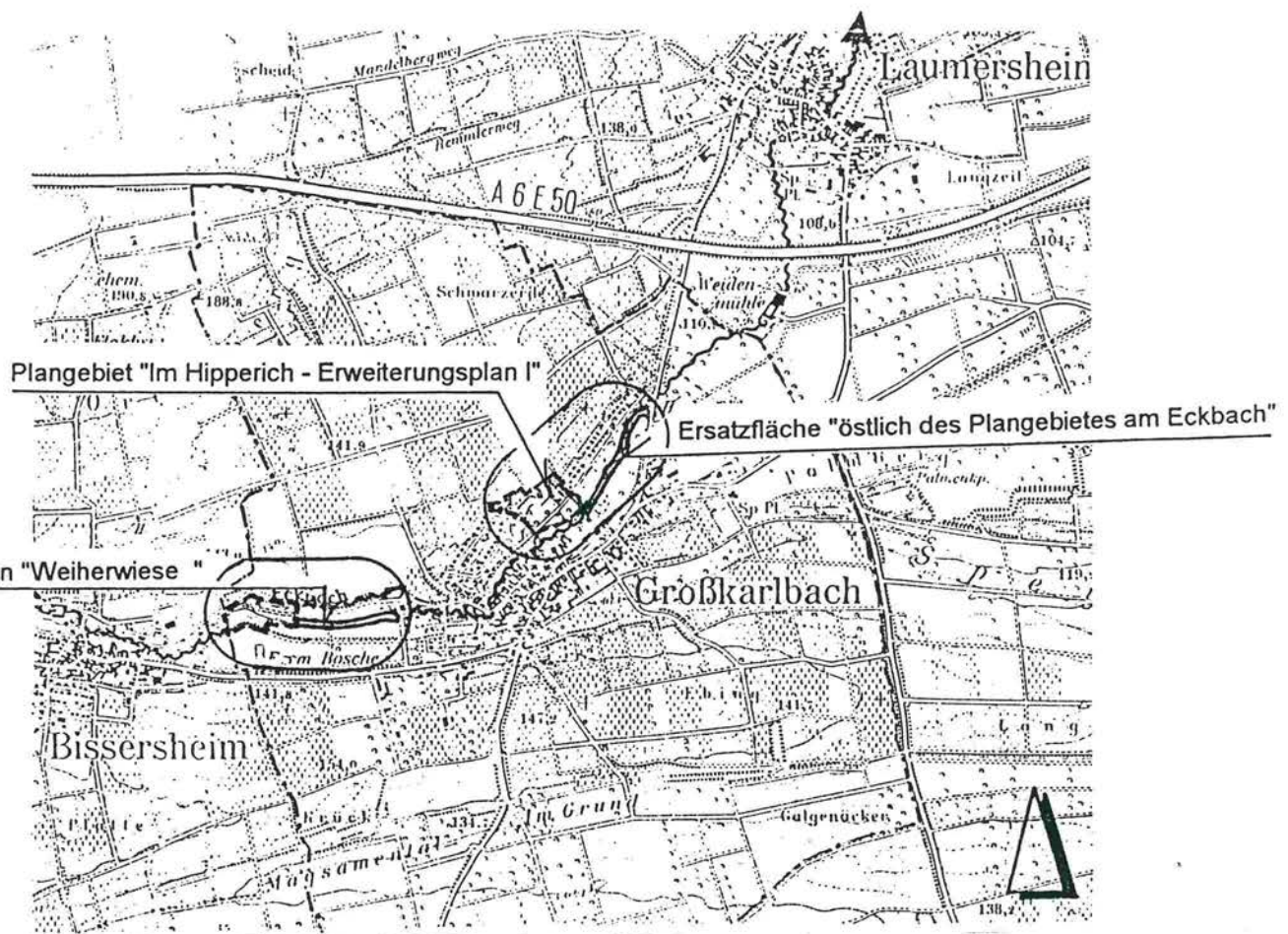


Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"
(mit integrierten Ersatzflächen und -Maßnahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages)



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"

Inhalt

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Überbaubare Grundstücksflächen
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
10. Anpflanzen von Bäumen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
 - a. Dachformen und Dachneigungen
 - b. Dachaufbauten
 - c. Dacheindeckung
 - d. Dachüberstände
 - e. Fassaden und Farbgestaltung
2. Gestaltung von Werbeanlagen
 - a. Anbringungsort
 - b. Art und Größe
3. Gestaltung von Einfriedungen und Stützwänden/-mauern
 - a. Einfriedungen
 - b. Stützwände/-mauern
4. Außenantennen

C. Nachrichtliche Hinweise

1. Nachbarrecht
2. Versorgungsleitungen
3. Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege
4. Grundbaumaßnahmen

D. Anhang

1. Artenliste zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"
2. Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ersatzflächen "Weiherwiese"
3. Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ersatzflächen "östlich des Plangebietes am Eckbach"

E. Begründung zum Bebauungsplan

F. Wohnbauflächenbedarfsberechnung

G. Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 08. Dezember 1986 und der BauNVO i.d.F. vom 23. Januar 1990, i.V.m. dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Entsprechend § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4, Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist für einzelne Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.

a. Grundflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung ist im **gesamten Allgemeinen Wohngebiet** eine Grundflächenzahl von **0,3** festgesetzt.

b. Geschößflächenzahl

Baugebietsteile 0 und I:

Entsprechend der Planzeichnung ist in den mit **0** oder **I** gekennzeichneten Baugebietsteilen eine Geschößflächenzahl von **0,5** festgesetzt,

Baugebietsteile II und III:

in den mit **II** und **III** gekennzeichneten Baugebietsteilen ist eine Geschößflächenzahl von **0,6** festgesetzt.

c. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Für die Baugebietsteile **0**, **I**, **II** und **III** sind die Höhen und Höhenlagen für **First- und Traufhöhe** und **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes** unterschiedlich festgesetzt. Bezugspunkt der Höhen bzw. Höhenlagen ist jeweils die **Oberkante der Fahrbahnmitte** (Straßenverkehrsfläche) an der rechtwinkelig zum Gebäude tiefstliegenden Stelle der Fahrbahn. Die **Traufhöhe** ist zu messen am **Schnittpunkt** der Linien Dachhaut und Außenwand. Die **Firsthöhe** ist zu messen an der **Scheitellinie/-punkt** der Dachhaut. Die Firsthöhe ist gleichzeitig die **max. zulässige Höhe** baulicher Anlagen. Die Höhenlage der **Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß** ist als Mittelwert im Bezug auf die Höhenlage der Fahrbahn (Straßenverkehrsfläche) festgesetzt.

Baugebietsteile 0 und I:

Entsprechend der Planzeichnung ist in den mit **I** gekennzeichneten Baugebietsteilen eine **Firsthöhe** von **max. 12,0m** zulässig. Die **Traufhöhen** an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten müssen **mindestens 3,5m**, **höchstens 4,5m** betragen. Die Traufhöhen an Gebäuden die **bergwärts** der Straße stehen, dürfen **ausnahmsweise** an den straßenabgewandten Gebäuderückseiten **max. 6,0m** betragen, wenn innerhalb eines Geschoßes die Geschoßebene zur Anpassung an die Geländeneigung gegeneinander versetzt wird, und zwar um mindestens **0,75m**. Die Traufhöhen an Gebäuden die **talseits** der Straße stehen, dürfen an den straßenabgewandten Gebäuderückseiten **max. 3,5m** betragen. Die Höhenlage der **Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß** ist mit **max. +0,75m** über und **min. -0,75m** unter Oberkante Fahrbahnmitte festgesetzt.

Baugebietsteile II:

Entsprechend der Planzeichnung ist in den mit **II** gekennzeichneten Baugebietsteilen eine **Firsthöhe** von **max. 14,0m** zulässig. Die **Traufhöhen** an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten müssen **mindestens 4,5m**, **höchstens 6,0m** betragen. Die Traufhöhen an Gebäuden die **bergwärts** der Straße stehen, dürfen **ausnahmsweise** an den straßenabgewandten Gebäuderückseiten **max. 7,5m** betragen, wenn innerhalb eines Geschoßes die Geschoßebene zur Anpassung an die Geländeneigung gegeneinander versetzt wird, und zwar um mindestens **0,75m**. Die Traufhöhen an Gebäuden die **talseits** der Straße stehen, dürfen an den straßenabgewandten Gebäuderückseiten **max. 4,5m** betragen. Die Höhenlage der **Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß** ist mit **max. +0,75m** über und **min. -0,75m** unter Oberkante Fahrbahnmitte festgesetzt.

Baugebietsteile III:

Entsprechend der Planzeichnung ist in den mit **III** gekennzeichneten Baugebietsteilen eine **Firsthöhe** von **max. 14,0m** zulässig. Die **Traufhöhen** an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten müssen **mindestens 4,5m**, **höchstens 6,0m** betragen. Die Höhenlage der

Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß ist mit max. +0,75m über Oberkante Fahrbahnmitte festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9, Abs.1, Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist für einzelne Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt.

Baugebietsteile 0:

Entsprechend der Planzeichnung sind in den mit 0 gekennzeichneten Baugebietsteilen nur **Einzelhäuser** in offener Bauweise zulässig.

Baugebietsteile I, II und III:

Entsprechend der Planzeichnung sind in den mit I, II oder III gekennzeichneten Baugebietsteilen nur **Einzel- und Doppelhäuser** in offener Bauweise zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 8, Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten, und zwar um ein Maß von max. 1,5m.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs.1, Nr.4 BauGB)

a. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b. Stellplätze/Garagen in Kellergeschoßen sind talseits unzulässig. Nicht in das Hauptgebäude integrierte Stellplätze/Garagen sind in rückwärtigen Grundtücksteilen unzulässig. Die vordere zur Straße orientierte Stellplatz-/Garagenflucht darf von der Straßenbegrenzungslinie gemessen max. 10,0m zurücktreten.

6.Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9, Abs.1, Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf **max. 2 Wohnungen** festgesetzt.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs.1, Nr.11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind als Verkehrsflächen **Straßenverkehrsflächen** und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **Fußwege** festgesetzt. Die Festsetzung des Fußweges im Bereich des Eckbachs ist lediglich eine Prinzipfestsetzung; die genaue Linienführung ist im Rahmen des Ausbau und Erschließungsplans noch fsetzulegen. Fußwege dürfen nicht zur Erschließung von Grundstücken befahren werden. Fußwege sind nur ausnahmsweise notbefahrbar.

8. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze (§ 9, Abs.1, Nr.15 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist als öffentliche Grünfläche ein Kinderspielplatz und Wegebegleitgrün festgesetzt.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs.1, Nr.20 i.V.m. § 8 a BNatSchG)

Entsprechend der Planzeichnung sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Es wird zwischen öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterschieden.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Ausgleichsflächen/Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz/Landespflegegesetz die sich westlich und östlich der Ortslage befinden, und zwar "Weiherwiese" sowie "östlich des Plangebietes am Eckbach" (vgl. 9.a. Öffentliche Flächen für...); diese Flächen werden gem. § 8 a, Abs. 1, S. 4 BNatSchG ganz den Baugrundstücken als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

a. Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :

- wertvolle Gehölzbestände wie Gebüsch und Bäume sind zu erhalten und durch Neupflanzungen einheimischer Gehölzarten zu ergänzen und aufzuwerten
- die im nordöstlichen Randbereich des Baugebietes bestehende Quelle ist zu sichern und ein offener Wasserabfluß zum Eckbach/Mühlgraben herzustellen; das Umfeld ist naturnah zu gestalten
- im nordwestlichen Randbereich des Baugebietes ist eine Grünfläche mit Erdmodellierungen zur Einbindung der Ortsrandbebauung herzustellen und naturnah zu gestalten
- als Ausgleichsfläche/Ersatzmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes/Landespflegegesetzes werden die westlich bzw. östlich der Ortslage gelegene Flächen am Eckbach "Weiherwiese" sowie "östlich des Plangebietes am Eckbach" entsprechend der zeichnerisch festgesetzten beigefügten Ersatzmaßnahmenplanung festgesetzt; diese Fläche und die entsprechenden Festsetzungen sind Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aus Gründen des Gewässerunterhalts sind die festgesetzten Pflanzstandorte im Detail in enger Abstimmung mit dem Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach festzulegen; d.h., daß z.B. die in der westlichen Fläche festgesetzten Weiden nicht mittig in den Weg, sondern an die Böschungsoberkante gepflanzt werden können.
- innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und in geeigneter Weise in die herzustellenden Begrünungsmaßnahmen einzubinden
- herzustellende Wiesenbereiche innerhalb der festgesetzten Flächen sind als artenreiche zweischürige Wiesen zu entwickeln
- bei der Neuanpflanzung von Gehölzen dürfen nur einheimische Sträucher und Laubbäume verwendet werden, insbesondere gemäß der anhängenden Artenliste; je 100qm öffentlicher Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und zwei Sträucher oder Heister entsprechend der beigefügten Artenlisten anzupflanzen; Pflanzbindungen gem. 10.a sind entsprechend anzurechnen

b. Private Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft :

- innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandene Obsthochstämme sind zu erhalten und in geeigneter Weise in die herzustellenden Begrünungsmaßnahmen einzubinden
- innerhalb der festgesetzten Flächen sind artenreiche Neuanpflanzungen herzustellen
- bei der Neuanpflanzung von Gehölzen dürfen nur einheimische Sträucher und Laubbäume verwendet werden, insbesondere gemäß der anhängenden Artenliste; je 100qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum und zwei Sträucher oder Heister entsprechend der beigefügten Artenlisten anzupflanzen; Pflanzbindungen gem. 10.a sind entsprechend anzurechnen
- herzustellende Wiesenbereiche innerhalb der festgesetzten Flächen sind als artenreiche zweischürige Wiesen zu entwickeln
- auf Baugrundstücken anfallende Oberflächenwässer sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern und dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. die Forderungen der DIN 1054 sind hierbei zu berücksichtigen. Soweit besondere Versickerungseinrichtungen erforderlich werden sind diese mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen
- die an der nördlichen Plangebietsgrenze (Fl.nr. 372-375) vorhandene Trockenmauer ist zu erhalten

c. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur in dem zur zweckmäßigen Nutzung (z.B. Wege, Pkw-Stellplätze, Abstellplätze für Abfallbehälter, Terrassen u.ä.) erforderlichen Umfang befestigt/versiegelt werden, so daß die überbauten und befestigten/versiegelten Grundstücksflächen zusammengerechnet 40% der gesamten Grundstücksflächen nicht überschreiten
- Wege in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und in öffentlichen Grünflächen sowie zwischen Wegebegleitgrün sind nur in einer Breite von max. 1.5m zulässig; diese Wege dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden; im Bereich des Eckbaches darf ein Mindestabstand zum Bachufer von 2.0m nicht unterschritten werden
- bei der Neuanpflanzung von Gehölzen innerhalb von öffentlichen Grünflächen und Wegebegleitgrün dürfen nur einheimische Sträucher und Laubbäume verwendet werden, insbesondere gemäß der anhängenden Artenliste
- die entlang des Eckbaches stockenden Rotfichten sind vollständig zu entfernen und durch naturnahe Bepflanzungen zu ersetzen

10. Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen (§ 9, Abs.1, Nr. 25 a) und b) BauGB)

- a. Entsprechend der Planzeichnung sind an den gekennzeichneten Standorten Bäume gemäß Artenliste anzupflanzen.
- b. Entsprechend der Planzeichnung sind auf den gekennzeichneten Flächen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen als Bindung zur Erhaltung festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. den Vorschriften der LBauO Rhld.-Pfalz i.d.F. vom 28. November 1986 i.V.m. § 9, Abs.4 BauGB

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86, Abs.1, Nr.1 LBauO)

a. Dachformen und Dachneigungen

Es sind nur Dachformen zulässig, die aus **mindestens 35°-geneigten, höchstens 45°-geneigten** Dachflächen zusammengesetzt sind. Bei Nebenanlagen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen kann die Dachneigung auf 20° reduziert werden; ersatzweise sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

b. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) dürfen max. 2.0m breit sein, es sei denn, breitere Dachaufbauten werden durch kleinteilige Einzeldächer gegliedert. Die Summe der Breiten einzelner Dachaufbauten darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muß mindestens die Hälfte der Breite des breitesten Dachaufbaus betragen. Die Neigung und Form von Dächern über Dachaufbauten ist freigestellt.

c. Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind nur **rote oder rotbraune Farbtöne** zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Farbtöne zulässig. Anstatt herkömmlicher Materialien zur Dacheindeckung sind auch Dachbegrünungen zulässig.

d. Dachüberstände

An den **Dachtraufen** von Hauptgebäuden sind Dachüberstände von **mindestens 0,4m** vorzusehen. An **Ortgängen** von Hauptgebäuden sind Dachüberstände von **mindestens 0,2m** vorzusehen. Bei Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen können diese Mindestmaße unterschritten werden. Dachüberstände werden gemessen als horizontaler Abstand zwischen Vorderkante Hauswand und Vorderkante Dachhaut.

e. Fassaden- und Farbgestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht überwiegend und flächenhaft mit grellen oder dunklen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbestreuung, Glimmer-/Glaseinschlüsse u.ä.) gestaltet werden. Es sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und/ oder Pastelltöne zur flächenhaften Farbgestaltung zulässig. Weiß ist zulässig.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86, Abs.1, Nr.1 LBauO)

a. Anzahl

Je Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig.

b. Anbringungsort

Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen sind unzulässig.

c. Art und Größe

Werbeanlagen die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen die höchstzulässigen Traufhöhen nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von **max. 0,5qm** Fläche zulässig.

3. Gestaltung von Einfriedungen und Stützwänden/-mauern (§ 86, Abs.1, Nr.3 LBauO)

a. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen **höchstens 1.0m** hoch sein. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Anpflanzungen, die die Funktion einer Einfriedung übernehmen.

b. Stützwände /-mauern

Stützwände/-mauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank-, Kletter- oder ähnliche Pflanzen zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden/-mauern ist nicht erforderlich, soweit sie aus Naturstein hergestellt bzw. verblendet sind.

4. Außenantennen (§ 86, Abs.1, Nr.6 LBauO)

Außenantennen sind nicht an Gebädefassaden zulässig. Außenantennen sind so anzubringen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugewandt sind (Anbringungsort im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche oder dieser zugewandt) und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt soweit das Grundrecht auf Informationsfreiheit nicht eingeschränkt wird. D.h., daß bei spezifischen Grundstückssituationen bei denen diese Festsetzung das Aufstellen von Antennen unmöglich machen und somit den Empfang von Informationssendern verhindern würde, Ausnahmen zuzulassen sind.

C. Nachrichtliche Hinweise

1. Nachbarrecht

Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten. Dies bezieht sich insbesondere auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Feldwegen.

2. Versorgungsleitungen

Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2.0m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Können die Abstände nicht eingehalten werden, so müssen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden, die mit den Leitungsträgern vor Vornahme der Baumpflanzung abzustimmen sind.

3. Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege

Dem Landesamt für Denkmalpflege ist der Baubeginn frühzeitig vor Beginn von Erdaushub und Bauarbeiten durch die jeweiligen Bauherren schriftlich anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind durch die jeweiligen Bauherren/Bauleitungen auf die Bestimmungen Denkmalschutz- und -pflegegesetzes des Landes Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

4. Grundbaumaßnahmen

Bei Grundbaumaßnahmen, insbesondere bei Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser, sind die Forderungen der DIN 1054 zu beachten

D. Anhang

1. Artenliste zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"

Bäume

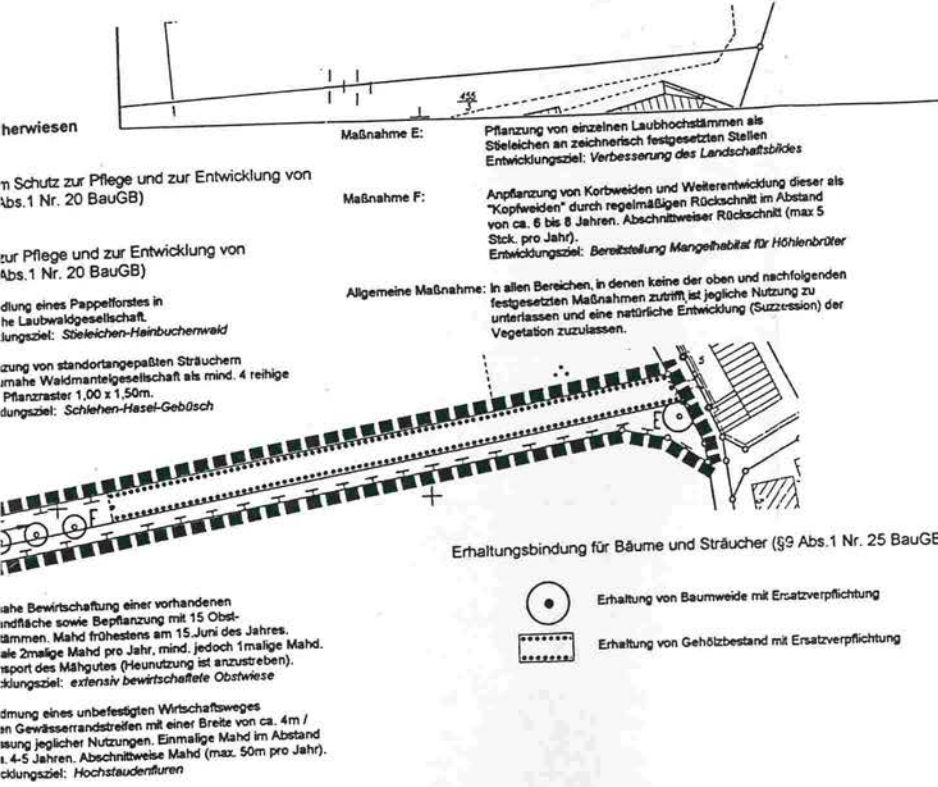
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec.</i>	Birnen i.S.
<i>Prunus domestica</i>	Zwetsche
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Sträucher/Heister

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

D. Anhang

2. Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ersatzflächen "Weiherwiese"



herwiesen

in Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Abs.1 Nr. 20 BauGB)

zur Pflege und zur Entwicklung von Abs.1 Nr. 20 BauGB)

ung eines Pappelforstes in die Laubwaldgesellschaft.
Entwicklungsziel: Steileichen-Hainbuchenwald

zung von standortangepaßten Sträuchern im nahe Waldmantelgesellschaft als mind. 4-reihige Pflanzraster 1,00 x 1,50m.
Entwicklungsziel: Schlehen-Hasel-Gebüsch

nahe Bewirtschaftung einer vorhandenen Fläche sowie Bepflanzung mit 15 Obststämmen. Mahd frühestens am 15. Juni des Jahres, alle 2malige Mahd pro Jahr, mind. jedoch 1malige Mahd. Transport des Mähgutes (Heunutzung ist anzustreben).
Entwicklungsziel: extensiv bewirtschaftete Obstweide

dmung eines unbefestigten Wirtschaftsweges in Gewässerrandstreifen mit einer Breite von ca. 4m / Nutzung jeglicher Nutzungen. Einmalige Mahd im Abstand 1. 4-5 Jahren. Abschnittweise Mahd (max. 50m pro Jahr).
Entwicklungsziel: Hochstaudenfluren



Ingenieurbüro Geiges Freiraum- und Landschaftsplanung 67229 Laumersheim - Großjarbacherstraße 8 Tel. 06226 / 2083 - Fax. 06226 / 2083		PLAN-NR.	6
		NASSTAB	
PROJEKT:			
Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"			
PLAN:			
Flächen für Ersatzmaßnahmen / Maßnahmen			
BAUHERR:		Datum:	
Ortsgemeinde Großkarlbach		Bearbeitet: ibg/hap	
		Gezeichnet:	
		Genehmigt:	

D.Anhang

3. Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes; Ersatzflächen "östlich des Plangebietes am Eckbach"

E. Begründung zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I"

1. Erforderlichkeit des Babauungsplans, dringlicher Wohnbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 32650 qm. Es handelt sich um größtenteils unbebaute Grundstücksflächen, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Aufgrund der zurückliegenden räumlichen und strukturellen Entwicklung der Gemeinde Großkarlbach ergibt sich in der Gemeinde für die Zukunft ein dringender Wohnbedarf bis zum Jahr 2000 in einer Größenordnung von ca 45 Wohneinheiten. Die Bedarfsgrößen sind durch drei wesentliche Faktoren bestimmt:

- a. Neu-/Entwicklungsbedarf, bedingt durch die Bevölkerungsentwicklung;
- b. Ersatzbedarf, bedingt durch den hohen Anteil von Wohngebäuden (132 Gebäude) deren Baujahr vor das Jahr 1900 datiert, weitere 15 Wohngebäude wurden zwischen 1900 und 1948 errichtet;
- c. Nachholbedarf, bedingt durch die Wohnungsstandardsteigerung bzw. die im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt hohe Belegungsdichte je Wohneinheit;

Diesem Bedarf kann weder durch das jüngste Baugebiet "Im Hipperich" (Genehmigung des B-Planes am 14.09.76) noch durch Baulücken im Gemeindegebiet entsprochen werden, da keine erschlossenen Baulücken verfügbar sind. Auch im Rahmen der Dorferneuerung ist es nicht möglich Bauland und Wohnraumpotentiale verfügbar zu machen, da im Altortbereich entsprechend der Funktionszuweisungen "L" und "F" die baulich-räumliche Entwicklung von Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen berücksichtigt werden muß.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Neben der Bedarfsdeckung zugunsten des Familienwohnens soll:

- Durch den Bebauungsplan das mit dem Baugebiet "Im Hipperich" begonnene Erschließungssystem funktionsgerecht zuende geführt und
- ein landschaftsbezogener endgültiger Ortsrand hergestellt werden.

3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land stellt das Bebauungsplangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Die nicht parzellenscharfe Darstellung der Wohnbaufläche wurde bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dahingehend geringfügig modifiziert, daß zugunsten der landespflegerischen Ziele das Plangebiet im Nordwesten und Nordosten erweitert wurde. Diese Erweiterungsflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

4. Zwecke des Bebauungsplanes

Die Rahmenbedingungen des Bestandes im Bebauungsplangebiet und die Bestandstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft erfordern insbesondere im hinsichtlich der Erschließung, Ortsbild, Landschaftsbild und Landespflege ein behutsames und doch wirksames Regelungsinstrumentarium.

Nachfolgend werden die Erforderlichkeit und der Zweck der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

4.1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Überprüfung mehrerer Erschließungsalternativen bezüglich Erschließungsqualität bzw. -funktionalität und Erschließungsaufwand führte zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten das differenzierte System einer Einhangstraße (als Verbindung zwischen Mühlweg und Silvanerstraße) als Haupterschließung in Kombination mit Stichstraßen als untergeordnete Wohnstraßen die zweckmäßigste und verträglichste Erschließungskonzeption darstellt. Die Straßenbreiten betragen max. 8.0m bei der Einhangstr. und max. 5.5m bei den Stichstraßen. Die Staße "Zum Weinberg" muß ebenfalls auf max. 6.5m verbreitert und im Anschlußbereich an die geplante Einhangstraße lagemäßig angepaßt werden um den Verkehrsabläufen gerecht werden zu können.

Als Fußwegeverbindung ist ein Fußweg zwischen der Straße "Zum Weinberg", der Einhangstraße und der Reblandschaft im Norden zeichnerisch festgesetzt in einer Breite von max. 3.0m. Bei dieser Wegeverbindung zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft ist zu berücksichtigen, daß bei Starkregen mit einer zeitweiligen Wasserführung zu rechnen ist. Wegen der Anbindung des Gebietes an die umgebende Landschaft und das bestehende Baugebiet Hipperich sind weitere Fußwege in einer Breite von max. 1.5m festgesetzt, wobei es zulässig ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere Fußwege herzustellen. Fußwege dürfen nicht zur Fahrerschließung von Baugrundstücken genutzt werden, da hierdurch die Funktionsfähigkeit des Erschließungssystems infrage gestellt würde und Konflikte zwischen Fußgängern und dem Fahrverkehr unvermeidbar wären.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt um auch in einem begrenzten Umfang ein gewisses Maß an Nutzungsmischung zuzulassen, was in einem Reinen Wohngebiet ausgeschlossen wäre.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(6) BauNVO ausgeschlossen da es sich bei diesen Nutzungen um Funktionen gesamtörtlicher bzw. gar überörtlicher Bedeutung handelt, die deshalb im Rahmen der Dorferneuerung insbesondere im historischen Ortsbereich unterzubringen wären (mit Ausnahme von Tankstellen)

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die angestrebte Grundstücksstruktur sind die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl in Abhängigkeit zu den Höhenfestsetzungen von Gebäuden. Aus den gleichen Gründen erfolgen die Höhenfestsetzungen First- und Traufhöhe und Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß, differenziert nach der Lage innerhalb des Baugebietes und der topographischen Situation des Geländes. Die zulässigen Ausnahmen bei den Traufhöhen sind durch die unterschiedliche Hängigkeit des Geländes begründet. Gleiches gilt auch für die Unterscheidung der Traufhöhenfestsetzungen zwischen "talseits" und "bergseits".

4.4. Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise ist es im Hinblick auf die Landschafts- und Ortsbildqualität erforderlich bei den einzelnen Baugebietsteilen räumlich zu differenzieren. Auch zu Vermeidung einer vergleichsweise hohen Verdichtung ist nur die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise wird aus städtebaulichen Gründen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen ergänzt.

4.6. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sollen einerseits eine bedarfsgerechte Stellplatzschaffung ermöglichen, andererseits verhindern, daß der Erschließungsaufwand für Stellplätze unverhältnismäßig hoch wird. Durch die Festsetzungen soll außerdem gestalterischen Belangen Rechnung getragen werden.

4.7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude soll eine übermäßige Wohndichte verhindert werden, die in Ihrer Folge zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Stellplätze führen würde. Außerdem kann durch diese Festsetzung entsprechend den Bebauungsplanzielen ein hoher Anteil von Familienwohnungen sichergestellt werden.

4.8. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes als öffentliche Grünfläche erfolgt im Hinblick auf die zu erwartende Nachfrage bedingt durch den Zuzug junger Familien. Die Festsetzung von Wegebegleitgrün ist aus gestalterischen und funktionalen Gründen zur Einbindung der Wegflächen in das Grün- und Freiflächenkonzept erforderlich.

4.9. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die entsprechenden Festsetzungen sollen sicherstellen, daß die auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert bzw. ein Großteil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst entsprechend Bundesnaturschutzgesetz/Landespflegegesetz ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden sowohl auf Öffentlichen als auch auf privaten Flächen festgesetzt, da die Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl durch öffentliche als auch durch private Baumaßnahmen bedingt werden, wobei Eingriffe durch private Baumaßnahmen sowohl quantitativ als auch qualitativ überwiegen; deshalb sind die Flächen für Ersatzmaßnahmen östlich und westlich der Ortslage ("östlich des Plangebietes am Eckbach" und "Weiherwiese") den privaten Baugrundstücken zugeordnet, wenngleich sie eigentumsrechtlich öffentlich bleiben können.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Im Hipperich, Erweiterungsplan I" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.10. Anpflanzen von Bäumen

Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt und konkretisiert, sowie ein Beitrag zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung gesichert.

4.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Gestaltung von Werbeanlagen, Gestaltung von Einfriedungen und Stützwänden/-mauern, und Außenantennen sind zur Sicherung der gestalterischen Einheit erforderlich. Durch die entsprechenden Festsetzungen soll ein Konsens der Gestaltung innerhalb des Baugebietes sowie ein Mindestmaß an Harmonie zum in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen historischen Ortskern sichergestellt werden. Auch der topographisch exponierten Lage wird im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild Rechnung getragen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1. Bestand

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 32650 qm. Zur Zeit sind bereits ca. 2800qm Grundstücksfläche baulich genutzt. Im Baugebiet sind zur Zeit ca. 1530qm Straßenverkehrsflächen vorhanden (Zum Weinberg, Mühlweg) sowie ca. 320qm Wegeflächen. Der Bereich der Quelle und der Bachlauf umfassen als landespflegerisch hoch sensible Zonen ca. 450qm Baugebietsfläche.

Die restlichen ca. 27550qm Baugebietsfläche werden überwiegend als Ackerbau-, Weinbau- und Obstbauflächen, sowie als Grabeland, Hausgärten, Wiesen und Buschflächen genutzt.

5.2. Planung

Durch den Bebauungsplan sind ca. 4800 qm als Verkehrserschließungsflächen (einschl. Fußweg) festgesetzt, was einem Erschließungsflächenanteil von ca. 14,7 % entspricht. Der geplante öffentliche Kinderspielplatz umfaßt ca. 520qm Fläche, was ca. 1,6 % Baugebietsanteil entspricht. Weitere 1380qm öffentliche Grünflächen sind als Wegebegleitgrün festgesetzt, was einem Baugebietsanteil von ca. 4,2 % entspricht. Als Ausgleichsflächen im Sinne der Landespflege sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 6850qm festgesetzt (ohne die Ausgleichs/Ersatzmaßnahme "In den Weihewiesen"). Davon sind ca. 4350 qm auf privaten Grundstücksflächen und ca. 2500 qm als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese öffentlichen Grünflächen machen ca. 7,7 % des Baugebietes aus, die privaten Flächen ca. 13,3 %. Alle öffentliche Flächen zusammengerechnet umfassen ca. 9200 qm (ca. 28,2 %). Als Nettobaulandfläche verbleiben somit ca. 23450 qm (ca. 71,8 %).

Bei einer als Planungsziel angestrebten Anzahl von mindestens 37 Wohngrundstücken entspricht dies einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von maximal ca. 633 qm Grundstücksfläche.

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB wurden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt. Die Sitzungsprotokolle zu den Abwägungsberatungen des Gemeinderates über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind Bestandteil der Begründung.

F. Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Großkarlbach bis zum Zieljahr 2000 (Kurz-mittelfristiger Bedarf)

Berechnungs-/Datengrundlage: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Erläuterungsbericht, Stand Juli 1991

1. Neu-/Entwicklungsbedarf:

Bevölkerung in Großkarlbach im Jahr 1990:	1012 EW
Bevölkerung in Großkarlbach im Jahr 2000: (Einwihner-Prognose "2000")	1050 EW

Bevölkerungszunahme in 10 Jahren 38 EW

Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Pers./WE entspricht dies einem **Wohnbaulandbedarf für ca. 16 WE.**

2. Ersatzbedarf:

Wohngebäudebestand im Jahr 1985: (Wohnungsbestand 1985, 412 Whg.en, entspricht 1,42 Whg/WGeb.)	289 Wohngebäude
Wohngebäude vor 1900 erbaut: Ersatz von 0,5%/a (=0,66 WE/a)	132 Wohngebäude
Wohngebäude vor 1948 erbaut: Ersatz von 0,25%/a (=0,0375 WE/a)	15 Wohngebäude

Der Ersatzbedarf für die Jahre 1994-2000 entspricht einem **Wohnbaulandbedarf für ca. 7 WE.**

3. Nachholbedarf durch Standardsteigerung:

Belegungsdichte im Reg.bezirk Rheinhessen-Pfalz im Jahr 1985:	2,21 Pers/WE
Belegungsdichte in der VG-Grünstadt-Land im Jahr 1985:	2,39 Pers/WE
Belegungsdichte in der Gemeinde Großkarlbach im Jahr 1985:	2,45 Pers/WE
Belegungsdichte im Bundesdurchschnitt für das Jahr 2000 (Baulandbericht 1986 des BMBau)	2,30 Pers/WE

Der Nachholbedarf bezogen auf die Belegungsdichte beläuft sich für Großkarlbach auf ca. 6.5%; das bedeutet, daß bezogen auf die Bevölkerungszahl im Jahr 1985 (1008 EW; 2,3 Pers/WE=438 WE) in Relation zum Wohnungsbestand im Jahr 1985 (412 WE) ein **Wohnbaulandbedarf für ca. 26 WE** besteht.

4. Gesamtbedarf: ca. 49 Wohneinheiten

5. Umrechnung des Wohnbaulandbedarfs von Wohneinheiten in Bruttobaulandbedarf

49 WE : 1,33 WE/Wohngebäude (Durchschnittswert in der Gemeinde Großkarlbach bereinigt um die 6.5% geringere Belegungsdichte/ Wohneinheit) = **ca. 37 Wohngebäude/Wohngrundstücke**
davon 70% Einzelhäuser mit ca. 700qm Bruttogrundstücksfläche/Einzelhaus = **18130 qm**
davon 30% Doppelhäuser mit ca. 400qm Bruttogrundstücksfläche/Doppelhaus = **4440 qm**

Bruttobaulandbedarf: ca. 22500qm (Baugrundstück einschl. 15% Erschließungsanteil, ohne Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes für Eingriffe in Natur und Landschaft)

G. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am vom Gemeinderat beschlossen und am.....ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erste Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch den Beschluß des Gemeinderates am 26.01.1994 als Grundlage für die Bürgerbeteiligung angenommen. Der Gemeinderat beschloß am 26.01.1994 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 03.03.1994; die öffentliche Auslegung erfolgte für die Zeit vom 14.03.1994 bis zum 29.03.1994.

Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24.02.1994 bis zum 07.04.1994.

Erste Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschloß der Gemeinderat nach Prüfung über die im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligung und ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 01.06.1994.

Zweite Bürgerbeteiligung

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde durch den Beschluß des Gemeinderates am 31.08.1995 als Grundlage für die zweite Bürgerbeteiligung angenommen. Der Gemeinderat beschloß am 31.08.1995 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 21.09.1995; die öffentliche Auslegung erfolgte für die Zeit vom 04.10.1995 bis zum 20.10.1995.

Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 BauGB in der Form der Benachrichtigung am 12.09.1995 über die öffentliche Auslegung.

Zweite Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschloß der Gemeinderat nach Prüfung über die im Rahmen der zweiten Bürgerbeteiligung und zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 23.11.1995.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat am 23.11.1995 als Satzung beschlossen.

Rechtswirksamkeit

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde gemäß § 12 BauGB am 14.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tage der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt

Ausgefertigt Gemeinde Großkarlbach

23.2.1996

[Handwritten Signature]

