

ORTSGEMEINDE  
HETTENLEIDELHEIM



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS.8 BAUGB ZUM

# BEBAUUNGSPLAN

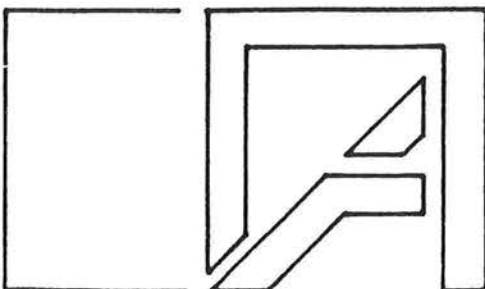
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"POSTSTRASSE"

ENDGÜLTIGE FASSUNG 10.07.1998

2. Ausfertigung



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67256 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Hettenleidelheim beschlossen, den Bebauungsplan "Poststraße" aufzustellen.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sieht im Planungsbereich Wohnbauflächen vor.

Die Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Poststraße", die im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich, dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauentwurfes erstreckt sich im Nordosten der Gemeinde Hettenleidelheim beiderseits der Poststraße.

Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die Fläche der Poststraße, betroffen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich der Planfeststellung der Ortsumgehung der K35 an das Plangebiet.

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes "Poststraße" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben.

Der Geltungsbereich des B-Planes "Poststr." überlagert im Bereich der Mi-Fläche "E" geringfügig (ca. 180 m<sup>2</sup>) den Bereich der Planfeststellung damit noch ein Baugrundstück gebildet werden kann. Als Ausgleich für die in diesem Bereich nicht zu realisierende Gestaltungspflanzung für die Ortsumgehung stellt die Gemeinde eine gleich große Fläche nördlich der Mi-Fläche "E" für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Süden nach Norden um ca. 8,00 m, kann dabei jedoch als eben angesehen werden. Außer den öffentlichen Flächen der Poststraße sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

## 5. Erläuterung der Planung

### 5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des B-Planes -WA- (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan der "Wohnbaufläche" vorseit, entwickelt. Für einen kleineren Teil im Norden des Gebietes wurde -MI- (Mischgebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde wegen der möglichen Lärmimmissionen aus der geplanten Ortsumgehung östlich des Geltungsbereiches gewählt.

Nach den vorliegenden Angaben zur Planung der Ortsumgehung wird der Bereich des allgemeinen Wohngebietes von den Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Randstraße nur im Rahmen der zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990 betroffen. Auch im als Mischgebiet festgesetzten Bereich des B-Planes werden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten. Hieraus ergibt sich, daß weder im allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen zum Teil Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise und zum Teil Hausgruppen als Reihenhäuser vorgesehen. Die verdichteten Bauformen sollen den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten möglichst reduzieren.

Wegen des hohen Grades der Verdichtung der baulichen Anlagen auf kleineren Grundstücken und dem damit verbundenen Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, bis auf die in den Textfestsetzungen unter 'E' genannten Ausnahmen, nicht zulässig.

In den B-Plan sind örtlich Bauvorschriften nach § 86 LBauO mit dem Ziel aufgenommen die bauliche Gestaltung des Neubaugebietes mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, daß eine gestalterische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2 Stück je Gebäude begrenzt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Zahl der Wohnungen auf 3 bzw. 6 Stück je Gebäude begrenzt, auch unter Berücksichtigung des aus der Zahl der Wohnungen resultierenden Stellplatzbedarfes.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen -parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen und traufenständig am Ortsrand- und die Dachform und die Dachneigung. Es ist vorgesehen, gemäß Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufen aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Ziegeleindeckung sollen auch diese Farben auch für die Eindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird Rechnung getragen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen, sowie durch verkehrsberuhigte Gestaltung = Gleichberechtigung der öffentlichen Erschließungsflächen, die dadurch auch als Spielstraßen genutzt werden können. Weiterhin ist vorgesehen, im südlichen Bereich auf der Ostseite der Poststraße einen Kinderspielplatz herzustellen.

### 5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung der Baugebietes folgt über die Poststraße, sowie über die Planstraße A, B und C. Während die Poststraße als Erschließungsstraße mit Bitumenfahrbahnen und beidseitigen Gehwegen hergestellt werden soll, ist für die Planstraßen A - C verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn- und Gehwegflächen mit einer Mittelrinne vorgesehen. Stellplatzflächen für den öffentlichen Bedarf sind im Straßenraum separat vorgesehen gemäß Eintrag in die Zeichnung.

### 5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes weitgehend ausgewiesen worden. Die nach der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibende erforderliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist ebenfalls im Plan dargestellt.

Entsprechend der Darstellung im B-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in den Planstraßen vorgesehen. Die Pflanzfläche am östlichen Rand des B-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten, sowie Einwirkungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Ackerflächen gegen die Bebauung abschirmen.

In die textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigefügten Unterlagen des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Hans-Peter Geiges aus Laumersheim.

### 6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nr.1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnungsbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr, wie bereits erläutert, durch die Poststraße, die nördlich und südlich an das Straßensystem der Ortsgemeinde anbindet. Auf der Ostseite der Poststraße ist ein landwirtschaftlicher Weg mit Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Grundstücke geplant. Die Zufahrt kann über die Reservefläche für die Gebietserweiterung erfolgen.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes angeschlossen.

Hinweis:

Regenwasserversickerung auf dem Privatgrundstücken

Die rückwärtigen, dem Garten zugewandten Dachflächen von Haus- u. Nebengebäuden sollten über geeignete bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zisterne, Feuchtmulden oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden. Die Ausbildung der Versickerungseinrichtungen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Da nach einem Gutachten der Firma Geotechnik über das Plangebiet davon ausgegangen werden muß, daß wegen der vorherrschenden bindigen Bodenschichten ein vollständiges Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich ist, sollen die Wassermengen, die nicht auf dem Grundstück zur Versickerung kommen, über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) in ein Regenrückhalte- und Verdunstungsbecken im Bereich des Gewerbegebietes abgeleitet werden.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländerlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings durch erforderliche Bodenabfuhr des überwiegend vorherrschenden bindigen Bodens zu erwarten.

Kanal	380 m	x	850,- DM/m	323.000,-	DM
Wasserleitung	480 m	x	800,- DM/m	384.000,-	DM
Straßenbeleuchtung	16 L	x	4.000,- DM/m <sup>2</sup>	64.000,-	DM
Straßen und Gehwege	4.400 m <sup>2</sup>	x	250,- DM/m <sup>2</sup>	1.100.000,-	DM
Grünflächen					
(ohne Ausgleichsfl.)	30 Großbäume	x	1.000,- DM/Stck	30.000,-	DM
	200 m <sup>2</sup>	x	150,- DM/m <sup>2</sup>	30.000,-	DM
				<u>1.931.000,-</u>	DM
Baunebenkosten 12 %				<u>232.000,-</u>	DM
				2.163.000,-	DM

2.163.000,- DM : 18.500 m<sup>2</sup> = 117,- DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Hinweis:** Der vergleichsweise hohe Erschließungskostenanteil ist auf die überwiegend kleineren Grundstücksgrößen zurückzuführen. Es ist außerdem zu prüfen, ob zur Kostenreduzierung die Fahrbahn der Poststraße als Bestand übernommen werden kann.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

### Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. ~~Diese Begründung wurde durch Beschluß des Stadtrates vom \_\_.\_\_.19\_\_ gebilligt.~~

Hettenleidelheim, im Juli 1997

  
Ortsbürgermeister

*[Handwritten signature]*

### Hinweis:

Die beigelegten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.02.97 mit Termin 24.03.97 durchgeführt. Es wurden gemäß beigefügter Liste die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gingen ein und wurden in die Abwägung wie folgt eingestellt:

#### Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 14.04.97

Seitens der Kreisverwaltung wurden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf geltend gemacht. Es werden verschiedene kleinere redaktionelle Änderungen und Darstellungsergänzungen angeregt.

Kommentar:

Die gewünschten redaktionellen Änderungen und Darstellungsergänzungen sind in den Bebauungsplan übernommen.

#### Straßen- und Verkehrsbauamt Speyer

Stellungnahme vom 12.03.97

Seitens des Straßen- und Verkehrsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Auflagen bzw. Bedingungen berücksichtigt werden:

- a) Die Detailpläne der Straßen, die im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Hettenleidelheim stehen, sind dem Straßen- und Verkehrsamt zur Überprüfung vorzulegen. Das gleiche gilt für die Detailpläne der Entwässerung.
- b) Bezüglich der Kostenbeteiligung im Hinblick auf den Anschluß an die K 35 ist eine Vereinbarung mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzuschließen.
- c) Die Ortsgemeinde Hettenleidelheim hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, daß der Straßenbaulastträger der K 35 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Kommentar:

Zu a) und b): Die Verwaltung hält ständigen Kontakt mit der Planungsabteilung des Straßen- und Verkehrsamtes und stimmt alle Details ab.

Zu c) Die entsprechenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Landwirtschaftskammer Kaiserslautern:**

Stellungnahme vom 12.03.97

Seitens der Landwirtschaftskammer werden gegen die Festsetzungen der Wohnbauflächen keine Bedenken vorgetragen. Zur Minimierung der Nachteile für die Landwirtschaft wird jedoch vorgeschlagen, auf die auf den Grundstücken FlStNrn. 1295/1 und 1296/1 vorgesehenen landespflegerischen Ersatzmaßnahmen zu verzichten und sie statt dessen an einer anderen, für die Landwirtschaft weniger nachteiligen Stelle, vorzusehen.

Kommentar:

Die beiden vorgenannten Grundstücke wurden seitens der Ortsgemeinde angekauft im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke für die Ortsumgehung. Die Vorbesitzerin (Frau Eleonore Wagner) hat darauf bestanden, die Grundstücke komplett zu verkaufen. Darüber hinaus liegen die Grundstücke zwischen dem Neubaugebiet "Poststraße" und der geplanten Ortsumgehung und sind aufgrund der Kürze der Grundstücke ohnehin landwirtschaftlich nur sehr eingeschränkt noch zu nutzen. Der Vorschlag wird daher zurückgewiesen.

**Katasteramt Grünstadt**

Stellungnahme vom 28.02.97

Seitens des Katasteramtes wurden zur Planung folgende klärende Feststellungen getroffen:

- a) Aus umlegungs- und liegenschaftsrechtlicher Sicht muß der landwirtschaftliche Weg im Osten hinter den Bauplätzen als gemeindlicher Weg ausgewiesen sein.
- b) Ist es bei einem öffentlichen Weg notwendig, dort Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern.
- c) Dem Weg fehlt an seinem Ende eine Wendemöglichkeit.
- d) Durch das entstandene Splittergrundstück Nr. 1313/6 ist die Zuwendung zu den Grundstücken 1313/2, 1313/3 und 1313/4 weiterhin nur über ein Notwegerecht möglich.



Landesamt für Denkmalpflege Speyer

Stellungnahme vom 18.03.97 keine Bedenken

Deutsche Telekom Neustadt

Stellungnahme vom 28.02.97 keine Bedenken

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 21.02.97 keine Bedenken

Beitragsabteilung der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 20.06.97 keine Bedenken

Zusätzliche Offenlegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nachdem bei der Aufbereitung der Unterlagen für das Anzeigeverfahren festgestellt wurde, daß die an das Baugebiet angrenzende Planfeststellung für die Ortsumgehung Hettenleidelheim (K 35) im Bereich der Ausfahrt Poststraße nicht korrekt übernommen wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.02.1998 aus Rechtssicherheitsgründen erneut den Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt. Für die erneute Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde weiterhin beschlossen, daß gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute Auslegung hat stattgefunden in der Zeit vom 09.März bis 08. April 1998. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Gleichzeitig wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Es gingen 3 Stellungnahmen ein:

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 26.03.1998

Seitens des Katasteramtes bestehen keine Bedenken. Es wurde jedoch angeregt, daß die in dem geplanten landwirtschaftlichem Weg östlich der Poststraße eingezeichnete Signatur für "mit Gehweg-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" entfernt wird, da in öffentlichen Flächen derartige Grunddienstbarkeiten nicht notwendig sind.

Kommentar:

Die Signatur für "mit Gehweg-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" wird von dem geplanten landwirtschaftlichen Weg östlich der Poststraße entfernt.

Pfalzwerke AG Ludwigshafen

Stellungnahme vom 17.02.1998

Seitens der Pfalzwerke werden keine Anregungen geltend gemacht, nachdem auf den zur Bebauung wie auch auf den für die Durchführung landespflegerischer Maßnahmen vorgesehenen Grundstücksflächen sich nach wie vor keine Energieversorgungsanlagen der Pfalzwerke befinden.

Landwirtschaftskammer, Außenstelle Kaiserslautern

Stellungnahme vom 19.03.1998

Die Landwirtschaftskammer trägt keine Anregungen vor. Sie weist jedoch darauf hin ,daß die nachbarrechtlichen Grenzabstände bei den Bepflanzungen einzuhalten sind.

Kommentar:

Der Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz wird mitgeteilt, daß das Nachbarrechtsgesetz bei der Planung entsprechend berücksichtigt wurde, so daß die nachbarrechtlichen Grenzabstände bei der Bepflanzung eingehalten werden.

- 
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM § 2 ABS. 1 BAUGB 18.06.1993
  2. BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES  
GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB 13.01.1994
  3. BETEILIGUNG DER BÜRGER (VORGEZOGENE BÜRGER-  
BETEILIGUNG) GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB 13.10.1994
  4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
GEM. § 4 BAUGB VON: 19.02.1997  
BIS: 24.03.1997
  5. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3  
ABS. 2 BAUGB 16.05.1997
  6. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES  
PLANENTWURFES GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 16.05.1997
  7. BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 31.07.1997
  8. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER  
BELANGE ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM.  
§ 3 ABS. 2 BAUGB 29.07.1997
  9. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES GEM.  
§ 3 ABS. 2 BAUGB VON: 11.08.1997 BIS: 11.09.1997
  10. PRÜFUNG DER WAHREND DER ÖFFENTLICHEN AUS-  
LEGUNG VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 17.10.1997
  11. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES GEM.  
§ 3 ABS. 2 BAUGB 03.11.1997
  12. BESCHLUSS ÜBER EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
DES PLANENTWURFES GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 13.02.1998
  13. BEKANNTMACHUNG DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 26.02.1998
  14. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
ÜBER DIE 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 17.02.1998
  15. 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VON: 09.03.1998 BIS: 08.04.1998
  16. PRÜFUNG DER WAHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 10.07.1998

17. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 06.08.1998

18. BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ALS  
SATZUNG GEM. § 10 BAUGB 10.07.1998  
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE HIERMIT ALS SATZUNG  
AUSGEFERTIGT

~~19. VORLAGE BEI DER AUFSICHTSBEHÖRDE, \_\_\_\_\_, DEN \_\_\_\_\_  
§ 11 ABS. 1 BAUGB~~

  
\_\_\_\_\_  
UNTERSCHRIFT  
ORTSBÜRGERMEISTER

DIENSTSIEGEL



~~20. ERKLÄRUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE  
ÜBER DIE GELTENDMACHUNG EINER VERLETZUNG  
VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEM. § 11 ABS. 3  
BAUGB~~

21. AUSFERTIGUNG \_\_\_\_\_, DEN 13. OKT. 1998

  
\_\_\_\_\_  
UNTERSCHRIFT  
ORTSBÜRGERMEISTER

DIENSTSIEGEL



22. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM.  
§ 12 BAUGB

29. OKT. 1998

**Hettenleidelheim**, DEN 30. OKT. 1998

  
\_\_\_\_\_  
UNTERSCHRIFT  
ORTSBÜRGERMEISTER

DIENSTSIEGEL



ORTSGEMEINDE  
HETTENLEIDELHEIM



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

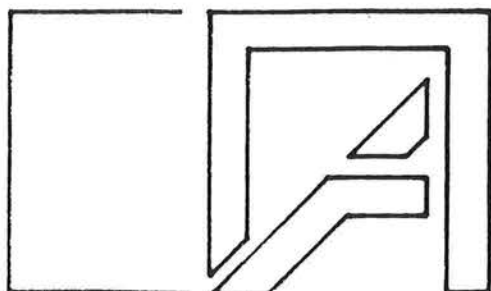
# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"POSTSTRASSE"

ENDGÜLTIGE FASSUNG 10.07.1998



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67256 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES  
=====

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 8. DEZEMBER 1986, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHES VOM 30. JULI 1996, IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONS-UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993.

1. ZEICHNERISCHER TEIL  
-----

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

2. SCHRIFTLICHER TEIL  
-----

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1-3 BAUGB )

=====

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. NR. 1 BAUGB +  
§ 1 BAUNVO (4+5) )

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

-----

- (1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.  
(2) ZULÄSSIG SIND
1. WOHNGEBÄUDE,
  2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 6 NR.1 BAUNVO

1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN,
4. GARTENBAUBETRIEBE
5. TANKSTELLEN,

MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO

-----

- (1) MISCHGEBIETE DIENEN DEM WOHNEN UND DER UNTERBRINGUNG VON GEWERBEBETRIEBEN, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN.  
(2) ZULÄSSIG SIND
1. WOHNGEBÄUDE,
  2. GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE,
  3. EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK -UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
  4. SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE,
  5. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, SOWIE FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE,

NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO

1. TANKSTELLEN,
2. VERGNÜGUNGSTÄTTEN IM SINNE DES § 4a ABS. 3 NR. 2 IN DEN TEILEN DES GEBIETES, DIE ÜBERWIEGEND DURCH GEWERBLICHE NUTZUNGEN GEPRÄGT SIND.

B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB  
I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO )

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHSTWERT. DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN.

C) BAUWEISE ( § 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB )

DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN WIE FOLGT FESTGELEGT:

<u>GEBIET A:</u>	OFFENE BAUWEISE,	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET B:</u>	" "	NUR HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER) ZULÄSSIG
<u>GEBIET C1 + C2:</u>	" "	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET D:</u>	" "	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
<u>GEBIET E:</u>	" "	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB )

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN (§ 23 ABS. 3 BAUNVO ) ZU ERRICHTEN. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND IM PLAN DARGESTELLT UND ALS ZWINGENDE FESTSETZUNG VERBINDLICH.

E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB )

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE FREISTEHEND ODER GEBÄUDEINTEGRIERT ZULÄSSIG. VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAURAUUM ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE (STASSENBEGRENZUNGSLINIE) VON MINDESTENS 6,00 m VORZUSEHEN.

EINRICHTUNGEN FÜR ABFALLBEHÄLTER SIND UNTER BEACHTUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN DIESER TEXTFESTSETZUNGEN ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND / ODER PERGOLEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 16 m<sup>2</sup> FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 m<sup>2</sup> FÜR LETZTERE ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

AUSNAHMSWEISE SIND AUCH GEWÄCHSHÄUSER BIS ZU 30 m<sup>2</sup> FLÄCHE UND WENIGER ALS 3,00 m GESAMTHÖHE ZULÄSSIG.

SONSTIGE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.

F) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
( § 9 ABS.1 NR.6 BAUGB )

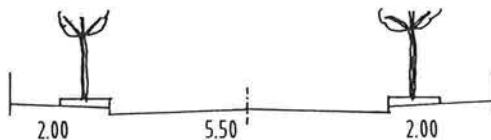
IM GEBIET "A, B, D + E" SIND NUR 2 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.  
BEI DOPPELHÄUSERN SIND 2 WOHNUNGEN JE HAUSHÄLFTE ZULÄSSIG.  
IM GEBIET "C1" SIND NUR 3 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.  
IM GEBIET "C2" SIND NUR 6 WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
( § 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB )

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT DES FLIESSENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.  
(VGL. AUCH PUNKT 2.2 + II)

STRASSENQUERSCHNITT POSTSTRASSE:



H) FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
( § 9 ABS. 1 NR.26 BAUGB )

PARALLEL ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE KANN EINE FLÄCHE BIS ZU EINER BREITE VON 1,0 m ZUR HERSTELLUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

I) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG

BEZUGSHÖHE +/-0,00 IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE.

DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF EINE HÖHE VON + 1,00 m NICHT ÜBERSTEIGEN.

DIE LBAUO §2 ABS. 4 IST BEI HÄNGIGEM GELÄNDE ZU BEACHTEN.

VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG.

DIE TRAUFHÖHE GEMÄSS LBAUO DARF BEI I + ID EINE HÖHE VON 4,50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE TRAUFHÖHE GEMÄSS LBAUO DARF BEI II EINE HÖHE VON 6,30 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI VERSÄTZEN IN DER GEBÄUDEFLUCHT, DIE INSGESAMT WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGELEGENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD BEGRENZT AUF 1,00 m.

DIE HÖHE DES KNIESTOCKES WIRD ERMITTELT ALS MASZ VON OBERKANTE ROH-DECKE BIS OBERKANTE SPARREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND.

BEI GEBÄUDERÜCKSPRÜNGEN, DIE INSGESAMT WENIGER ALS 40 % DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN, DARF DIE ANGELEGENE HÖHE ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI II 12,00 m.

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I+ID 10,00 m.

DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON + 0,20 m NICHT ÜBERSTEIGEN.

HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIESSEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN. (VERGL. DIN 1986 "ENTWÄSSERUNGSANLAGEN FÜR GEBÄUDE + GRUNDSTÜCKE")





**TEILDURCHLÄSSIGE BELÄGE**

DIE UNTERGEORDNETEN ABZWEIGENDEN STICHSTRASSEN (PLANSTRASSE A + B) SIND MIT BETONPFLASTERBELÄGEN HERZUSTELLEN. EIN FUGENVERGUSS DIESER BELÄGE IST UNZULÄSSIG.

DIE PRIVATEN PLATZ- UND WEGEFLÄCHEN SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN.

2.2.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ( § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB )

INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SIND GEHÖLZARTEN DER LISTEN A, B UND C GEMÄSS NACHFOLGENDEN PFLANZSCHEMATA BZW. MIT EINER PFLANZDICHTHEIT VON EINER PFLANZE PRO 2,25 qm FLÄCHE ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTES SIND HIERBEI STRIKT EINZUHALTEN.

**MINDESTPFLANZQUALITÄT**

DIE MINDESTPFLANZQUALITÄT DER GEHÖLZE IST WIE FOLGT EINZUHALTEN:

- HOCHSTÄMME INNERHALB DER FREIFLÄCHEN: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG 10-12 CM
- HOCHSTÄMME IM VERKEHRSBEREICH: 3 MAL VERPFLANZT, STAMMUMFANG 16-18 CM
- HEISTER: 2 BIS 3 MAL VERPFLANZT, 175-200 CM HÖHE
- STRAUCHER: 2 MAL VERPFLANZT, 60-100 CM HÖHE

**PFLANZSCHEMATA (GRENZABPFLANZUNG AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZUM WIRTSCHAFTSWEG)**

BREITE 5,00 m

1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	USW. 1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	USW. 1,50
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	USW. 1,50

S = Strauch der Liste C  
 M = Mittelkroniger Baum der Liste B

BREITE 3,00 m

	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	UBW. 1,50
	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	s	UBW. 1,50

**VERKEHRSGRÜN**  
 -----

IM VERKEHRSBEREICH SIND AN DEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN HOCHSTÄMME DER AUSWAHLLISTEN A UND B ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE MINDESTGRÖSSE DER OFFENEN BAUMSCHEIBEN BETRÄGT HIERBEI 6,00 qm. DIE BAUMSCHEIBEN SIND GEGEN PARKENDE UND FAHRENDE FAHRZEUGE ZU SICHERN.

**2.2.3 FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN**  
**( § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB )**

INNERHALB DER FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN SIND DIE VORHANDENEN OBSTHOCHSTÄMME MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU ERHALTEN. SOWEIT EINZELNE BÄUME AUS VERKEHRSSICHERUNGSGRÜNDEN ODER GRÜNDEN DER BILLIGKEIT BESEITIGT WERDEN MÜSSEN, SIND ALS AUSGLEICH DAFÜR MIND. ZWEI OBSTHOCHSTÄMME IM BEREICH DER AUSGLEICHSFLÄCHEN 1,2,3 ODER 4 ANZUPFLANZEN.

**2.2.4 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHE BENÖTIGT WERDEN. MINDESTENS 20 % DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GEHÖLZFLÄCHEN AUSZUBILDEN.

FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN NACH PUNKTE 2.2.2 (PFLANZLISTEN) SINNGEMÄSS.

DER MAXIMALE ANTEIL AN NADELGEHÖLZEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WIRD MIT 20 % FESTGESETZT. FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

PRO ANGEFANGENE 300 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM DER LISTE A ODER B ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND AUSSERDEM NACH ÖRTLICHER VORSCHRIFT DER VERBANDSGEMEINDEWERKE OBERFLÄCHENWASSERVERDUNSTUNGSMULDEN UND SONSTIGE VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN HERZUSTELLEN.

## 2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28. NOVEMBER 1986  
(GVBL. 1987 S.48) IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1991

### A. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 ABS.1 NR.1 LBAUO)

#### DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLANEIN-  
TRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER, SO-  
WIE WALMDÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER  
PLANEINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS  
30 cm NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM  
GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN.  
KRÜPPELWALME SIND ZULÄSSIG.  
FLACHDÄCHER SIND GRUNDSÄTZLICH UNZULÄSSIG. DIES GILT AUCH FÜR GARAGEN  
UND NEBENGEBÄUDE.

#### DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG.  
BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIG-  
UNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN.  
DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGS-  
WINKEL AUFWEISEN.

#### DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR ROTTONIGE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS DACHEIN-  
DECKUNG. SCHWARZE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND NICHT  
ZULÄSSIG.

#### DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFLSEITE MEHR ALS 50 CM UND AM ORTGANG  
MEHR ALS 20 CM BETRAGEN.

GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

-----  
DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG.  
ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRASSESEITIG DARF DIE EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 m BETRAGEN, GEMESSEN AN DER BREITESTEN STELLE. AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN. ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. IHRE EINZELGRÖSSE DARF 1,50 m<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN. DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ALS LOGGIA ODER DACHBALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ABGEWANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN INSGESAMT BIS ZU EINER GRÖSSE VON 50% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 m BETRAGEN.

B. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
( § 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO )

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN ODER NATURNAH ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN.

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN, SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGARTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMPELLIERUNG.

AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG. AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 0,70 m ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

C. EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG  
(§ 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO)

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 cm ERLAUBT.

SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZLAMELLEN ODER HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 m ABGEGRENZT WERDEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 m UND EINE GESAMTLÄNGE VON 6,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

LANDESPFLERGERISCHER PLANUNGSBEITRAG NACH § 17  
LANDESPFLEGESETZ RHEINLAND-PFALZ  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Poststraße"

DER ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

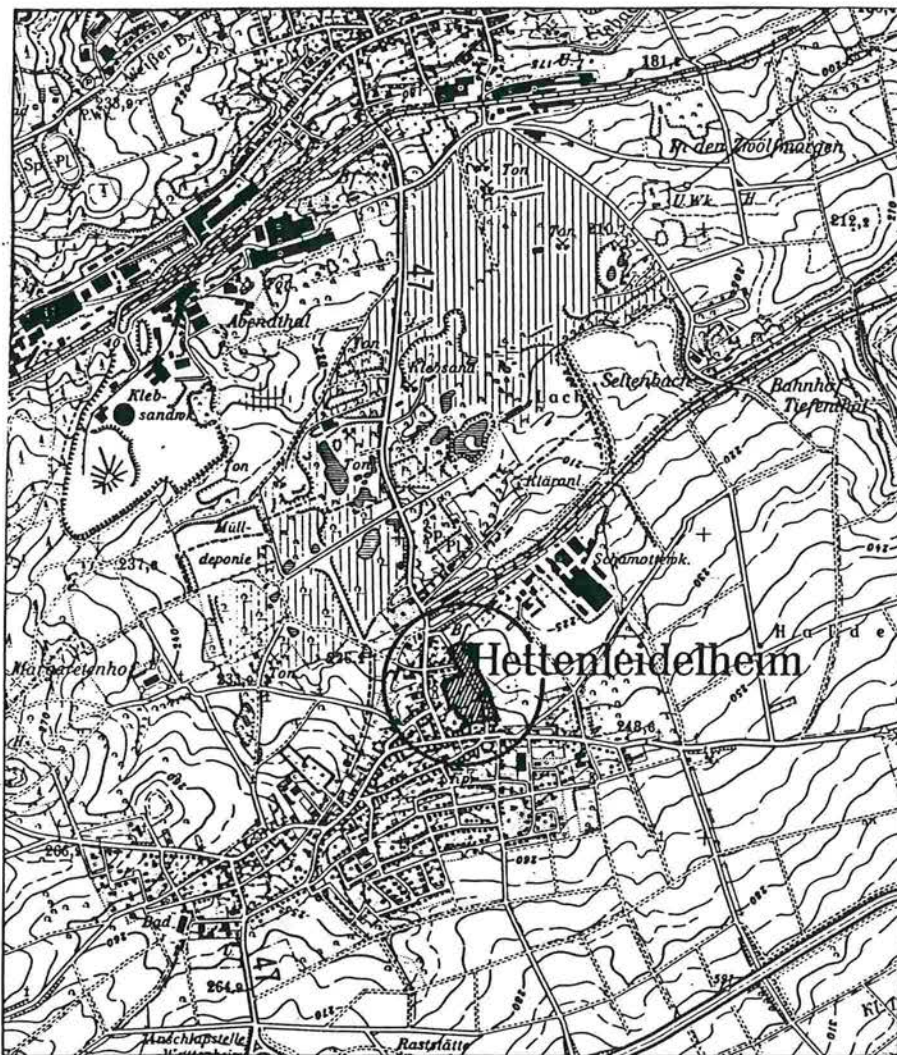


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus der TK 25, Blatt Grünstadt-West).

Ingenieurbüro Geiges  
Freiraum- und Landschaftsplanung  
67229 Laumersheim - Großkarlbacherstraße 8  
Tel. 06238 / 2083 - Fax. 06238 / 2083



## Teil 1: Landespflegerische Grundlagen

1. Zweck der Planaufstellung
2. Rechtliche Stellung der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung
3. Zielvorgaben und Restriktionen übergeordneter Planungen und konkurrierender Planungen aus der Sicht der Landespflegerie
  - 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989
  - 3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
  - 3.3 Sonstige Planungen
4. Ausgangslage, Bewertung der Potentiale, Entwicklungslinien und landespflegerische Zielvorstellungen
  - 4.1 Naturraum / Relief / Geologie
  - 4.2 Abiotische Landschaftsfaktoren
    - 4.2.1 Klima
    - 4.2.2 Böden
    - 4.2.3 Wasserhaushalt
  - 4.3 Biotische Landschaftsfaktoren
    - 4.3.1 Reale Vegetation / Nutzungen
    - 4.3.2 Potentielle natürliche Vegetation
    - 4.3.3 Tierwelt
    - 4.3.4 Objekte des Arten- und Biotopschutzes
  - 4.4 Landschafts- und Ortsbild
  - 4.5 Zusammenfassende Gewichtung der Zielvorstellungen (Landespflegerisches Entwicklungskonzept)

## Teil 2: Eingriff-Ausgleich-Ermittlung / Integration

5. Konfliktanalyse
  - 5.1 Städtebaulicher Vorentwurf
  - 5.2 Naturhaushalt / Schutzgüter
    - 5.2.1 Bodenschutz
    - 5.2.2 Wasserhaushalt
    - 5.2.3 Klimaschutz
    - 5.2.4 Naturschutz
    - 5.2.5 Wechselwirkungen
  - 5.3 Landschaftsbild / Schutzgüter
    - 5.3.1 Landschaftsbild
    - 5.3.2 Ortsbild
    - 5.3.3 Kulturhistorie und Landschaftsgeschichte
    - 5.3.4 Erholung
6. Landespflegerische Maßnahmen
7. Verbal vergleichende Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung
8. Anhang
  - Literaturquellen
  - Plan Bestand M. 1:1000
  - Plan Zielvorstellungen M. 1:1000
  - Plan Grünordnung M. 1:1000
  - Plan Ersatzmaßnahmen M. 1:1000

## Teil 1: Landespflegerische Grundlagen

### 1. Zweck der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt, gemäß ihren gemeindlichen Entwicklungszielen, an ihrem östlichen Ortsrand eine ca.3ha große Fläche für Wohn- und Mischbauzwecke auszuweisen. Die betreffenden Flächen werden zum größten Teil aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Lediglich im Norden, bedingt durch die Anbindung des Gebietes an die planfestgestellte Umgehungsstraße, kommt es zu kleineren Abweichungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Flächennutzungsplan. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind für das geplante Baugebiet landespflegerische Grundlagen zu erarbeiten.

### 2. Rechtliche Stellung der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies ergibt sich aus dem §1 Abs.5 Baugesetzbuch, wonach die Berücksichtigung dieser Belange als einer der Planungsgrundsätze aufgeführt wird.

Durch die seit dem 1.Mai 1993 geltenden Bestimmungen in §8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz wird der Katalog der Planungsgrundsätze ergänzt und erweitert um die Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.

Im § 17 des Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz wird näher eingegangen auf die Rolle der Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, wie sie im Lande Rheinland-Pfalz verfahrensmäßig zu handhaben ist. Im einzelnen werden in einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (VV-"Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6.Mai 1991, geändert am 22.März 93) die im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren abzuarbeitenden landespflegerischen Inhalte präzisiert. Demnach besteht für den Träger der Bauleitplanung die Verpflichtung, zunächst zu prüfen, wie Beeinträchtigungen vermieden werden können (Vermeidungspflicht: z.B. durch die richtige Standortwahl von Vorhaben und Gebietsausweisungen, Prüfungspflicht ob die angestrebten Ziele nicht auch durch andere Maßnahmen zu erreichen sind,..). Weiterhin ist zu prüfen, wie unvermeidbare Beeinträchtigungen vermindert werden können (Minimierungspflicht: z.B. durch Festsetzung durchlässiger Straßenbaustoffe, Reduzierung von Straßenquerschnitten,...). Die letztlich verbleibenden Beeinträchtigungen sind schließlich durch geeignete Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen weitgehend zu kompensieren (Ausgleich- und Ersatzpflicht).

### 3. Zielvorgaben und Restriktionen übergeordneter und konkurrierender Planungen aus der Sicht der Landespflege

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinland-Pfalz 1989

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz ist im Bereich der Planfläche eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Die östlich angrenzenden Flächen werden als "sonstiger landwirtschaftlicher Bereich" dargestellt. Etwas weiter im Norden schließen sich bestehende und geplante Industrie- und Gewerbeflächen an. Weiter östlich befindet sich ein Vorranggebiet für Wassergewinnung.

## **3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim werden die Planflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Landespflegerische Restriktionen bzw. Zielvorstellungen sind für das unmittelbare Plangebiet in Form einer Ortsrandeingrünung im Osten und Norden dargestellt. Weiterhin wird ein schmaler Grüngürtel zwischen der bestehenden Grünanlage am Ehrenmal und dem zukünftigen Baugebiet "Poststraße" dargestellt.

## **3.3 Sonstige Planungen**

Die im Osten Hettenleidelheims vorgesehene Umgehungsstraße Hettenleidelheims ist mittlerweile planfestgestellt. Die Poststraße erhält demnach eine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße. Weiter nördlich des Plangebietes befinden sich bestehende und geplante Industrie- und Gewerbeflächen. Dieses Gebiet stellt ein hohes zukünftiges gewerbliches Entwicklungspotential im Nordosten von Hettenleidelheim dar.

# **4. Bestandsaufnahme**

Im folgenden werden die verschiedenen Umweltfaktoren und Umweltmedien hinsichtlich ihrer derzeitigen Ausprägung (Zustand) und der aktuellen Leistungsfähigkeit (Bewertung), ihrer voraussichtlichen zukünftigen Entwicklung -ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung- (Prognose) sowie ihrer landespflegerischen Entwicklungsmöglichkeiten (Ziele) untersucht.

Am Schluß dieser Untersuchungen steht ein schlüssiges Konzept, das die vorhandenen Naturraumpotentiale des Geltungsbereiches in einer für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestmöglichen Art und Weise weiterzuentwickeln trachtet.

Dieses "Landespflegerische Entwicklungskonzept" steht naturgemäß der geplanten Siedlungsentwicklung in Form von Bebauungen in weiten Teilen entgegen und ist deshalb gegen und mit dem Baukonzept im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägen. Soweit einzelne Punkte

## **4.1 Naturraum / Relief / Geologie**

Das Plangebiet liegt am nordexponierten Abhang eines breiten, lößüberzogenen Buntsandstein-Rückens, der das nördliche Ende des Haardtgebirges bildet. Naturräumlich zählt dieser flach geneigte Abhang und die nordwärts anschließende Tertiär-Senke zum Eisenberger Becken (Einheit Nr. 227.6). Hierbei handelt es sich um ein tertiäres Senkungsfeld mit reichlichem Vorkommen von marinen Sedimenten wie Klebsand, Meeressand, Ton und Kalk. Diese mineralischen Rohstoffvorkommen sind damit auch Ursache für eine verhältnismäßig frühe und starke Industrialisierung dieser sonst eher ländlich strukturierten Region. Die Ortslage Hettenleidelheims sowie die umliegenden Flächen entwässern über den Schulwiesengraben und den Seltenbach in den Eisbach.

## **4.2 Abiotische Landschaftskomponenten**

### **4.2.1 Klima**

#### **AUSGANGSLAGE:**

Das Klima der Region ist durch besondere Wärmegunst und Trockenheit gekennzeichnet. Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei ca. 550 mm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur von

Im Sommer gehen die Niederschläge oft in Form kurzer, heftiger Schauer nieder. Etwas mehr als die Hälfte der Jahresniederschläge fällt über das Sommerhalbjahr. Die potentielle jährliche Evapotranspirationrate von ca. 700 mm führt zu häufigem Wasserdefizit der Standorte über das Sommerhalbjahr.

Die Lage im Randbereich des stark belasteten Rheingrabens bedingt ein eher ungünstiges Bioklima, bei dem häufige Schwületage sowie Inversionslagen bei austauscharmen Wetterlagen zu gesundheitlichen Belastungen führen können. Verglichen mit dem eigentlichen Rheingraben stellt sich die lufthygienische Lage jedoch insgesamt um einiges günstiger dar, und zwar aufgrund der effektiveren Durchlüftungssituation sowie der umliegenden Kaltluftentstehungsflächen im Nahbereich des Planungsgebietes.

#### BEWERTUNG:

Die Planflächen spielen keine bedeutende Rolle bei lokalen Luftaustauschprozessen. Die Lage des Plangebietes nördlich (hangabwärts) zum Ortskern Hettenleidelheims läßt auf eine nur geringe klimatische Wechselwirkung zwischen Plangebiet und Siedlungsflächen schließen.

#### PROGNOSE:

Ein positiver bzw. negativer Trend ist derzeit nicht festzustellen.

#### ZIELE:

##### § 2 LPflG

**...Luftverunreinigungen und Lärmwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten...**

**...Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern...**

Entlang der Poststraße sollten großkronige Bäume angepflanzt werden, die die negativen Wirkungen dieser Verkehrsfläche abmildern können. Versiegelungen sollten generell vermieden werden, bzw. durch entsprechende Ausgleichspflanzungen klimaneutral gestaltet werden.

#### 4.2.2 Böden

##### AUSGANGSLAGE:

Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um kolluvial beeinflusste bzw. aus Lößschleiern verschiedener Mächtigkeit hervorgegangene Parabraunerden und Braunerden.

Solche Böden weisen eine hohe Fruchtbarkeit auf, aufgrund ihrer Tiefgründigkeit, ihrer hohen Basengehalte sowie ihres günstigen Wasser- und Lufthaushaltes.

Die Hauptbodenart ist hierbei ein Schluff mit vereinzelt eingelagerten Kies- und sandigen Kornanteilen. Unter dem Schluff stehen tertiäre Sande an (vgl. dazu auch Geotechnik GmbH, 1996).

##### BEWERTUNG:

Die Leistungen des Naturpotentials Boden beruhen im wesentlichen auf den folgenden Funktionen:

- *Regelung des Stoff- und Energieumsatzes innerhalb des Naturhaushaltes (Regelungsfunktion).*
- *Erzeugung von Biomasse, als pflanzliches und tierisches Gewebe (Produktionsfunktion).*
- *Lebensraumfunktion für Bodenorganismen (Biotopfunktion).*
- *Filtrierung und Entkeimung des Sickerwassers (Filterfunktion)*

Für die menschlichen Bedürfnisse steht die Funktion des Bodens als Produktionsstandort von gesunder und ausreichender Nahrung an erster Stelle. Hierbei handelt es sich um eine für jeden erkennbare ökologische Leistung der Böden. Die Eignung einer Fläche für die Nahrungsmittelproduktion wird in Form des biotischen Ertragspotentials ausgedrückt. Die beschriebenen Bodenverhältnisse belegen eine gute Fruchtbarkeit des Bodens mit entsprechender Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. Eine Gefährdung dieser Eigenschaften kann zum einen durch strukturelle Qualitätseinbußen des Bodengefüges infolge wasser- und/oder windbedingten Bodenabtrages, Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen sowie Bodenversiegelungen eintreten. Auf der stofflichen Seite können qualitative Verluste durch Veränderungen des pH-Wertes, durch Schadstoffanreicherungen sowie Nährstoffauswaschung eintreten.

Die aktuelle Erosionsgefährdung der Flächen ist aufgrund der geringen Hangneigung als mittel zu bezeichnen.

Die ausreichend bis gut mit Basen versorgten Böden des Plangebietes neigen infolge ihres Kalkgehaltes zu einer Anreicherung von Schwermetallen. Die Empfindlichkeit für Schwermetallanreicherung ist damit als mittel bis hoch zu bezeichnen.

Die Neigung der Böden zu Verdichtungen ist -vor allem im feuchten Zustand- sehr hoch. Die Empfindlichkeit in Bezug auf Verdichtungen ist demnach sehr hoch.

#### PROGNOSE:

Bei einer weiterhin unveränderten Nutzung der Planflächen sind keine schwerwiegenden Gefährdungen des Bodenpotentials zu erwarten. Eine gewisse Gefährdung geht im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen von den laufend aufgetragenen Pestiziden aus, insbesondere dann, wenn es sich dabei um langlebige und schwer abbaubare chemische Verbindungen handelt. Im Nahbereich der Poststraße ist von einer zusätzlichen, wenn auch eher geringen Belastung durch die Schadstoffe des Straßenverkehrs auszugehen.

#### ZIELE:

##### § 2 LPflG

...die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen...

...Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden...

##### §1 BauGB

...mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...

Auf den landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Flächen sollen durch weitgehenden Verzicht auf Mineraldünger- und Pestizide die Belastungen für Böden und Grundwasser vermindert werden. Versiegelungen und Verdichtungen sollen aus Gründen der Erhaltung eines intakten Stoff- und Energiekreislaufes der Böden unterbleiben. Bei unvermeidlichen Baumaßnahmen sollte jeweils überprüft werden, inwieweit Entsiegelungen im näheren Umfeld zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen können. Das natürliche Relief und damit die natürliche Schichtung der Böden sollen erhalten bleiben. Auf beiden Seiten der Poststraße sollten möglichst dauerbegrünte Streifen von mind. 10m Breite entwickelt werden, die Verkehrsschadstoffe in den oberen Bodenschichten zurückhalten können und möglichst biologisch abbauen.

#### 4.2.3 Wasserhaushalt

##### AUSGANGSLAGE:

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Grundwasser steht in den oberflächennahen Schichten keines an (vgl. Geotechnik GmbH, 1996). Eine Nutzung von Grundwasservorkommen wird derzeit weder vorgenommen noch ist eine solche im Plangebiet oder in dessen Umfeld nach unseren Informationen geplant. Weiter östlich -außerhalb des Plangebietes- weist der Regionale Raumordnungsplan jedoch ein Vorranggebiet für Wassergewinnung aus.

#### BEWERTUNG:

Unter dem Begriff *Wasserpotential* versteht man die Gesamtheit aller Leistungen des Wasserhaushaltes eines bestimmten Landschaftsausschnittes.

Hierzu werden folgende Teilbereiche gezählt:

- *Bereitstellung von sauberem Grund- und Oberflächenwasser für Mensch, Tier- und Pflanzenwelt (Wasser-Dargebotspotential)*
- *Die Fähigkeit einer Fläche, Oberflächenwasser zu versickern und das Grundwasser anzureichern (Grundwasserneubildungspotential)*
- *Die Fähigkeit einer Fläche, Oberflächenwasser zurückzuhalten und Hochwasserspitzen zu brechen (Retentionspotential)*
- *Die Funktion von Gewässern und Feuchtgebieten als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt (Biotoppotential)*

Wichtig für die Bildung von sauberem Grundwasser sind die Überdeckungsverhältnisse über dem oberflächennahen Grundwasserleiter. Der unter den lehmigen Deckschichten anstehende Obere Buntsandstein gilt als Kluftgrundwasserleiter mit einem entsprechend inhomogenen und schwer abschätzbaren hydrogeologischen Verhalten. Die an der Oberfläche anstehenden lehmigen Schichten verfügen über eine verhältnismäßig gute Puffer- und Austauschkapazität, sodaß z.B. Schwermetalleinträge in diesen Horizonten zurückgehalten werden können. Damit ist die Filterwirkung der Deckschichten bezüglich der Schwermetalle als mittel zu bezeichnen. Die physikalische Filterwirkung ist als mäßig bis gering zu bezeichnen.

Von entscheidender Bedeutung für das Retentionspotential einer Fläche sind die Parameter: *Bodenart, Neigung, Bewuchs und Versiegelungsgrad*, sowie *klimatische Faktoren* (insbesondere die Anzahl und das jeweilige Ausmaß von Starkregenereignissen). Generell können die mit Dauerbewuchs begrüneten Flächen des Plangebietes als ökologisch vorteilhafter als die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eingestuft werden. Am schlechtesten schneiden im Vergleich versiegelte oder stark verdichtete Flächen ab, da in solchen Bereichen praktisch keine Niederschlagsretention erfolgt und das auftreffende Regenwasser nahezu vollständig abfließt. Eine vergleichsweise hohe Retentionsleistung ist deshalb für alle extensiv bewirtschafteten Flächen im Süden und Südwesten des Plangebietes anzunehmen.

#### PROGNOSE:

Bei unveränderten Bedingungen innerhalb des Plangebietes sind nur geringe nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Diese gehen aus von den Niederschlagsabflüssen der Poststraße, die seitlich in den Erdboden versickern, sowie von den intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen, die regelmäßig mit Pestiziden und Mineraldüngern behandelt werden (Auswaschung in das Grundwasser, Austräge in Oberflächengewässer).

#### ZIELE:

##### § 2 LPflG

**...der Verbrauch der sich erneuernden Naturgüter ist so zu steuern, daß sie nachhaltig zur Verfügung stehen...**

**...Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen...**

Die natürliche Retention sowie die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes sollen im derzeitigen Ausmaß erhalten werden durch den Verzicht auf Versiegelungen und Bodenverdichtungen. Ein größerer Anteil an dauerbegrüneten Flächen sollte prinzipiell angestrebt werden. Grundwasserverschmutzungen sind zu vermeiden durch den Erhalt und die Förderung einer belebten, aktiven Oberbodenschicht sowie einen möglichst hohen Anteil dauerbegrüneter Flächen. Abgrabungen und das Abschieben des Oberboden sollen ebenfalls unterbleiben. Der Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden auf den landwirtschaftlichen Intensivflächen sollte soweit wie möglich reduziert bzw. am besten vollständig vermieden werden.

## 4.3 Biotische Landschaftsfaktoren

### 4.3.1 Reale Vegetation / Nutzungen

#### AUSGANGSLAGE:

Durch die unterschiedlichen Nutzungsformen innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit dem jeweiligen spezifischen Standortpotential der einzelnen Flächen, haben sich im Laufe der Zeit differenzierte Vegetationsmuster entwickelt. Diese können hinsichtlich ihrer floristischen Ausprägung in verschiedene Biotoptypen untergliedert werden. Im folgenden werden die im Gebiet kartierten Biotoptypen kurz charakterisiert und durch die darin vorkommenden typischen Pflanzenarten belegt.

Die räumliche Verteilung der einzelnen Biotoptypen ist aus Karte 1 (Bestand) zu entnehmen. Die Geländekartierungen wurden im Frühjahr 1993 durchgeführt und im Frühjahr 1995 ergänzt.

#### Einheit 1: Bauwerke und sonstige Vollversiegelungen

Die im Gebiet befindlichen Baulichkeiten sowie vollversiegelte Verkehrsflächen werden unter einer Einheit zusammengefasst. Solche Flächen spielen im Naturhaushalt keine bzw. eine sogar negative Rolle. Die Bodenfunktionen und die Wasserkreisläufe können in diesen Flächen nicht mehr oder nur in stark eingeschränktem Maße stattfinden.

#### Einheit 2: Schotterflächen

Zum Teil wurden kleinere Flächen für Verkehrszwecke durch Schottereinbau stabilisiert. Diese Bereiche sind nahezu frei von Pflanzenwuchs und weisen allenfalls noch vereinzelt Vertreter der Trittrasengesellschaften auf. Die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sind auf diesen Flächen eingeschränkt.

#### Einheit 3: Trittrasen

Die mechanisch stärker beanspruchten Bereiche weisen ein Spektrum von Pflanzenarten auf, die an solche Belastungen angepasst sind. Hierzu zählen insbesondere folgende Arten: Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Breitwegerich (*Plantago major*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Daneben kommen auch vereinzelt Arten der Wirtschaftswiesen sowie Ruderalarten auf diesen Flächen vor.

#### Einheit 4: Ackerflächen

Größere Teile des Plangebietes werden ackerbaulich intensiv genutzt (überwiegend Getreidebau). Soweit freistehende Einzelbäume in den Ackerflächen vorkommen, werden diese als eigene Einheit (Nr. 11) aufgeführt.

#### Einheit 5: Schafweide

Hiebei handelt es sich um Dauerweideland. Die Grasnarbe ist ständig kurz gehalten durch den starken Verbiß. Der Artenbestand ist deshalb auch verarmt, ähnlich wie bei intensiv bewirtschaftetem Grünland.

#### Einheit 6: Wiese

Unter dieser Einheit wurden sämtliche Pflanzenbestände in denen Gräserarten dominieren und die nicht der Einheit 5 zuzurechnen sind zusammengefasst. Das Artenspektrum dieser Bereiche ist reichhaltiger als bei Einheit 5.

#### Einheit 7: Gras-Kraut-Brachestadien

Bestände dieser Kategorie bauen sich aus Arten unterschiedlicher Pflanzengesellschaften auf. Gemeinsam ist ihnen jedoch der ruderale Charakter sowie eine stärkere Dynamik in der Arten-

zusammensetzung. Die relativ große Vielfalt an Blütenpflanzen führt andererseits zu einer hohen Attraktivität dieser Bereiche für Insekten und Spinnen. Typische Pflanzenarten sind z.B. Beifuß, Goldrute, Schöllkraut, Brennessel und Wiesen-Bärenklau.

#### Einheit 8: Gebüsche, Hecken

Diese Einheit wird im wesentlichen gekennzeichnet durch Gehölzarten wie Zwetschensämlinge, Weißdorn, Haselnuß, Feldahorn und Holunder. Im Randbereich dieser Gebüsche kommen Arten der frischen und halbschattigen Säume vor, wie z.B. Knoblauchs-Hederich (*Alliaria petiolata*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), stellenweise aber auch Arten stickstoffreicher Lebensbereiche wie z.B. Brennessel und Quecke. Durch ihre bandartige, lineare Struktur dienen solche Bestände vielen Tieren als Wanderwege.

#### Einheit 9: Hühnerfreilauf mit Obsthochstämmen

Im Plangebiet befindet sich eine verhältnismäßig große Fläche, die derzeit als Geflügelauslauf genutzt wird. Am Boden ist keinerlei Pflanzenaufwuchs zu erkennen, da der hohe Besatz mit Federvieh einen solchen nicht zuläßt. Der gesamte Bereich wird jedoch von älteren Obsthochstämmen eingenommen, sodaß zumindest in der Kronenschicht ein hoher Strukturreichtum zu verzeichnen ist. Bei den Obstbäumen handelt es sich überwiegend um Zwetschen und Süßkirschen.

#### Einheit 10: Streuobstwiese

Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine Wiese, die mit Obsthochstämmen überstanden ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Apfel-, Birnen- und Zwetschenbäume. Die Wiesenarbe wird extensiv bewirtschaftet und weist deshalb auch ein verhältnismäßig vielfältiges Artenspektrum auf. Häufig anzutreffen sind hierbei der Spitzwegerich und das Wiesenrispengras sowie weitere Wiesenarten.

#### Einheit 11: Einzelbäume

Folgende Bäume wurden kartiert:

- o verschiedene Obsthoch- und -halbstämme (Äpfel, Zwetschen, Kirsche) auf dem Flurstück Nr. 1313/3
- o Ein älterer Süßkirschhochstamm, ein Apfelhochstamm, ein Zwetschenhalbstamm und eine ältere Walnuß auf dem Flurstück Nr. 223/4.

#### Einheit 12: Sandsteinmauer

Auf den FlurstückNrn. 213/8 und 213/9 befindet sich entlang der nördlichen Grenze eine ältere und zum Teil auch schon verfallene Sandsteinmauer. Ebenfalls befindet sich eine Sandsteinmauer als Einfriedung um die Grünfläche am Ehrenmal, die sich westlich an das Plangebiet anschließt.

#### Einheit 13: Ablagerungen aus Baumaterialien, Holz sowie abgestellte Landmaschinen

Als negativ zu wertende Zusatzstrukturen wurden im Plangebiet verschiedene Ablagerungen von Baumaterialien sowie einige abgestellte ältere Landmaschinen auf den FlurstückNrn. 213/8 und 213/9 kartiert.

### **4.3.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation**

#### **AUSGANGSLAGE:**

Unter den derzeit herrschenden Standortbedingungen würde sich als natürliche Schlußgesellschaft eine Perlgras-Buchenwald entwickeln, mit Übergängen zum Hainsimsen-Buchenwald auf den etwas ärmeren Standorten.

Die beherrschenden Baumarten wären hierbei: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quer-*

cus petraea), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie einige weitere Hart-  
hölzer, die gelegentlich eingestreut wären, wie z.B. Süßkirsche (*Prunus avium*), Spitzahorn (*Acer  
platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

#### 4.3.3 Tierwelt

##### AUSGANGSLAGE:

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden faunistische Zufallsfunde festgehalten. Folgende  
Vogelarten wurden im Gebiet beobachtet:

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>

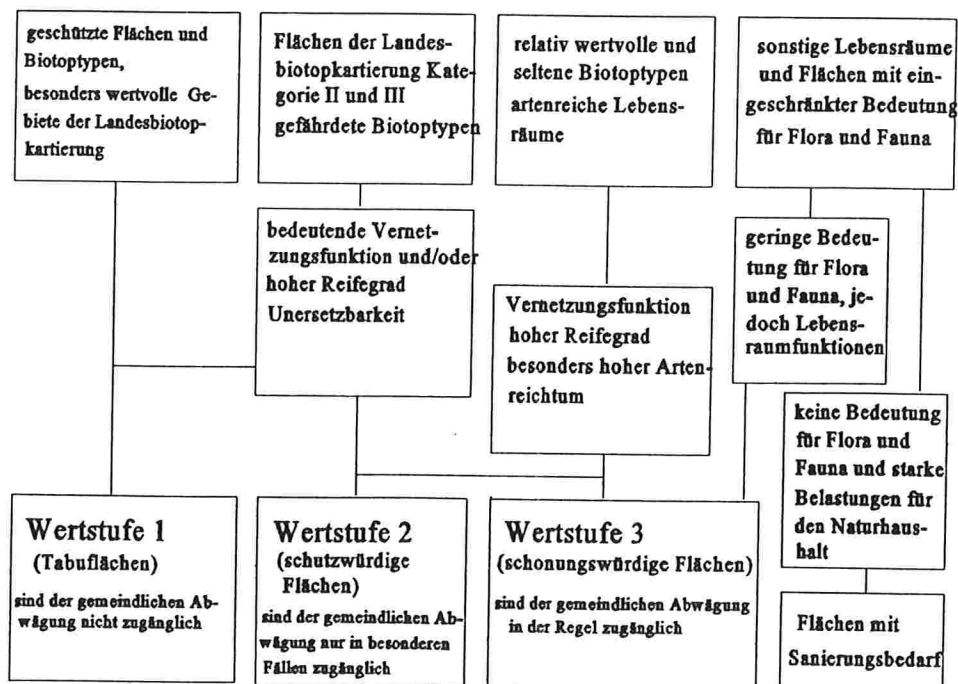
Daneben wurden verschiedene Insekten-, Spinnen- und Schneckenarten in den extensiv genutzten  
Bereichen im südlichen Plangebiet beobachtet.

#### 4.3.4 Naturschutzpotential / Objekte und Flächen des Arten- und Biotopschutzes

##### BEWERTUNG:

Ausgehend vom Seltenheits- und Gefährdungsgrad der verschiedenen Biotoptypen sowie von  
deren aktuellem Artenbestand und einer eventuellen Rolle für den Biotopverbund, werden  
nachfolgend die kartierten Biotoptypen nach naturschutzfachlichen Kriterien bewertet.

Abb. 3: Wert der Fläche für den Arten- und Biotopschutz



Innerhalb der Plangebietsgrenzen ergibt sich gemäß obigem Bewertungsschema folgende Wert- und Flächenverteilung der Biotoptypen (Tab. 1).

Tab. 1: Flächenverteilung "Wert für Arten- und Biotopschutz"

Wertstufe	Einheiten	Fläche (qm)	Anteil (%)
1 (Tabuflächen)	---	0,00	0,00
2 (schutzwürdig)	9, 10	1.890	6,3
3 (schonungswürdig)	6, 7, 8, 11, 12	4.125	13,6
4 (verfügbar)	2, 3, 4, 5	22.820	75,4
5 (sanierungsbedürftig)	1	1.430	4,7
gesamt:		<b>30.265</b>	<b>100</b>

Neben dieser Bewertung des aktuellen Zustandes für Zwecke des Arten- und Biotopschutzes läßt sich auch die Eignung der Standorte für potentielle Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes ermitteln, sodaß der Gesamtwert des Naturschutzpotentiales sich aus aktuellem und potentiellm Wert für den Arten- und Biotopschutz zusammensetzt. Die standörtlichen Qualitäten, wie sie weiter oben beschrieben worden sind, stehen für ein Entwicklungspotential, das eine nur gering spezialisierte Vegetation zuläßt. Vergleichbare Standorte kommen im Lande Rheinland-Pfalz verhältnismäßig häufig vor. Somit muß eine Aufwertung von einzelnen Flächen unter Berücksichtigung des Kriteriums "potentielle Entwicklungsfähigkeit" nicht erfolgen.

Im Plangebiet finden sich keine Flächen der Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz. Ebenfalls finden sich keine Flächen und Objekte nach §§ 18 - 22 LPflG, sowie auch keine pauschalgeschützten Biotoptypen nach § 24 LPflG.

#### PROGNOSE:

Die Obsthochstamm-Bereiche auf den Flurstücken 1305, 1306 und 1307 sowie 1313/1 sind die Träger des hauptsächlichen Naturschutzpotentiales innerhalb des Plangebietes und deshalb entsprechend hoch einzustufen. Eine Gefährdung dieser Bereiche ist aktuell nicht erkennbar, mit Ausnahme des Bebauungsplanvorhagens. Bei den nach und nach zu erwartenden Abgängen der älteren Bäume ist allerdings anzunehmen, daß die Eigentümer keine Nachpflanzungen mit Obsthochstämmen vornehmen werden, da dies unwirtschaftlich für sie ist. Aus diesem Grunde ist eine schleichende Intensivierung der wertvollen Hochstammbereiche anzunehmen. Die sonstigen naturnahen Bereiche wie Hecken, Brachflächen und Wiesen würden vermutlich in ähnlicher Form erhalten bleiben, sodaß deren Bestand als gesichert anzunehmen ist.

#### ZIELE:

##### § 2 LPflG

**...Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen<sup>1</sup> sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen...**

Die aus Sicht des Naturschutzes als schutz- und schonungswürdig bewerteten Biotopstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Aus diesem Grunde ist auch eine Dünger- und Pestizidreduzierung in den angrenzenden Flächen anzustreben. Abgängige Obstbäume sollen

<sup>1</sup> z.B. Standortfaktoren und Wanderwege

durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Eine Reduzierung des Besatzes mit Hühnern und Schafen auf ein naturverträgliches Maß ist ebenfalls anzustreben.

Entlang der Poststraße wäre die Einrichtung einer beidseitigen ca. 5m breiten Grünverbindung, sinnvoll, sodaß im Rahmen dieser Maßnahme auch naturnahe Großgrünstrukturen entlang der Straße angelegt werden könnten. Diese übernehmen gestalterische und ökologische Funktionen gleichermaßen.

#### 4.4 Landschaftsbild

##### AUSGANGSLAGE:

Das Erscheinungsbild der Planfläche sowie der angrenzenden Flächen ist geprägt durch die Ortsrandlage und die vorherrschenden Bodennutzungen. Der größte Flächenanteil wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Planbereich befinden sich dagegen naturnahe Flächen und Strukturen. Im Südosten des Plangebietes stellen die vorhandenen Obsthochstämme eine wertvolle Bereicherung des Landschaftsbildes dar und bilden einen optimalen Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Das Plangebiet ist dagegen von Norden und Nordosten her gut einsehbar. Eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung fehlt in diesen Bereichen.

##### BEWERTUNG:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine kulturhistorisch herausragenden Flächen und Strukturen. Objekte des Denkmalschutzes finden sich ebenfalls keine innerhalb der Bearbeitungsgrenzen. Von gewisser kulturhistorischer Bedeutung sind die Obsthochstämme im Südosten des Gebietes als Zeugen einer ehemaligen extensiven Landbewirtschaftung.

Das Erlebnis- und Erholungspotential eines Gebietes wird bestimmt von seiner natürlichen Ausstattung (Natürlichkeit, Vielfalt, Eigenart, Topographie usw.) und seiner kulturhistorischen Dimension (z.B. Mittelrheinregion). Auf der anderen Seite sind es aber die speziellen Erholungseinrichtungen wie Fußwege, Rast- und Lagerplätze, Sport- und Spieleinrichtungen, die diese Potentiale für den Nutzer erschließen. Zu einer Störung bis hin zum vollständigen Verlust des Erholungspotentiales führen Vorbelastungen wie Lärm- und Abgasimmissionen, starke visuelle Störfaktoren und sonstige erholungsunverträgliche Nutzungsarten.

Diese Sachverhalte sind im folgenden Schema in vereinfachter Form erfaßt, sodaß eine grobe Einteilung des Bearbeitungsgebietes in 4 Erholungskategorien möglich ist.

Tab. 2: Eignung des Plangebietes für Erholungszwecke

Wert/Belastungsstufe		1	2	3	4	5
Kriterien		gering	mäßig	mittel	hoch	sehr hoch
Eigenwert der Landschaft	Vielfalt		○			
	Natürlichkeit		○			
	Eigenart		○			
	Großräumige Unzerstörtheit			○		
	kulturhistorische Bedeutung		○			
Erach. Ließung	Innere Infrastruktur	○				
	Anbindung an öff. Verkehrsmittel		○			
Vorbelastung	Visuelle Vorbelastungen			○		
	Lärm-/ Geruchsbelastungen			○		

Die Bewertung für Erholungszwecke ergibt eine mäßige Erholungseignung. Allerdings muß dabei auf den Wert der extensiven Obsthochstammbereiche für das Orts- und Landschaftsbild hingewiesen werden. Solche Strukturen stellen einen visuellen Wert dar, der nicht unterschätzt werden darf, zumal diese Biotoptypen landesweit stark im Rückgang begriffen sind.

#### PROGNOSE:

Eine tendentielle Änderung im negativen oder positiven Sinne für das Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar. Der zu erwartenden Lärmbelastung durch die neue Umgehungsstraße steht die Entlastungsfunktion dieser Umgehung auf den innerörtlichen Kraftfahrverkehr gegenüber, sodaß ein Ausgleich stattfindet, und ggf. sogar eine geringe Lärminderung innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist.

#### ZIELE:

##### § 1 LPflG

...die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft... als Voraussetzung für seine (des Menschen) Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind...

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollten die unter dem Punkt "Arten- und Biotopschutzpotential" genannten Maßnahmen durchgeführt werden. Die natürliche Geländetopographie sollte nicht verändert werden, um die landschaftliche Eigenart und das damit verbundene Erlebnispotential zu erhalten.

Erstrebenswert ist auch die Neuschaffung eines grünen Ortsrandes in den Bereichen mit harten Übergängen zwischen Bebauung und Landschaft (vor allem im Westen des Plangebietes). Hier sollten möglichst Obsthochstämme und sonstige Laubbäume in den privaten Freiflächen angepflanzt werden. Die genannten Grünverbindungen entlang der Poststraße wären ebenfalls ein wirksamer Beitrag zur Verbesserung der ortsnahen Erholungssituation und des allgemeinen Erscheinungsbildes.

### 4.5 Zusammenfassung (Landespflegerisches Entwicklungskonzept)

Das landespflegerische Entwicklungskonzept ist als ein mögliches Szenario zu verstehen, das Entwicklungen aufzeigt, die aus landespflegerischer Sicht anzustreben sind. Gleichzeitig werden damit ökologisch relevante Sachverhalte aufgezeigt, deren Einstellung in das gesetzlich vorgeschriebenen bauleitplanerische Abwägungsverfahren geboten ist (vgl. Louis, 1995).

#### Landespflegerisches Zielkonzept:

- o Erhaltung und Pflege der höherbewerteten Biotopstrukturen (Obsthochstammbereiche, Wiese, Brachflächen);
- o Vermeidung von Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen;
- o Bepflanzungen mit Gehölzen entlang der Poststraße und in privaten Freiflächen;
- o Extensivierung der Bewirtschaftung auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nach den Prinzipien des ökolog. Landbaus;
- o Förderung der natürlichen Retention und Versickerung im Gebiet durch höheren Anteil dauerbegrünter Flächen;  
(siehe dazu auch Plan 2 "Zielvorstellungen")

## Teil 2: Eingriff-Ausgleich-Ermittlung / Integration

### 5. Konfliktanalyse

#### 5.1 Kurze Darstellung des geplanten Vorhabens

Der städtebauliche Vorentwurf sieht eine weitgehende Bebauung des Gebietes vor. Die Grundflächenzahl ist dabei generell mit 0,4 festgesetzt. Nach Abzug von Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen bleibt eine Bruttobaulandfläche von rund 2,1 ha übrig. Die Baugrenzen sind im Vorentwurf relativ eng bemessen, sodaß die Gebäude später in einer mehr oder weniger stark vorgegebenen Bauflucht entlang der Straßen zu stehen kommen werden. Das Gebiet soll in offener Bauweise sowie in Teilbereichen als Doppelhausbebauung bebaut werden. Vorgeschrieben werden weiterhin: Hauptfirstrichtung, Dachform als Satteldach, Geschossflächenzahl und die max. Zahl der Vollgeschosse.

Die Ausweisung soll in der überwiegenden Fläche als allgemeines Wohngebiet erfolgen. Lediglich im nördlichsten Bereich, der einen geringeren Abstand zur neuen Umgehungsstraße aufweist, soll deshalb ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die auszubauende Poststraße bzw. über zwei Stichstraßen, die rechtwinklig von der Poststraße abgehen. Die Stichstraßen werden durch eine fußläufige Querverbindung kurzgeschlossen. Eine weitere fußläufige Verbindung ist auch mit der im Westen anschließenden Grünanlage (am Ehrenmal) vorgesehen.

Eingebettet in die umgebenden Wohnbau- und Freiflächen soll auf der Ostseite der Poststraße ein größerer Kinderspielfeld von ca. 950 qm Fläche entstehen.

#### 5.2 Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

##### 5.2.1 Bodenpotential

Der Verlust von fruchtbarer Erdoberfläche durch Überbauungen ist im streng wissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, da Erdoberfläche als eine begrenzte Naturressource nicht vermehrbar ist. Die einzige Möglichkeit eines vollfunktionalen Ausgleiches besteht darin, Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen in bereits überbauten Bereichen durchzuführen. Ein teilfunktionaler Ausgleich läßt sich durch die Herstellung von Dachbegrünungen und die Erdüberdeckung von Tiefbauwerken erzielen.

Durch die festgesetzte Bebaubarkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 der Bauflächen sowie die abschätzbaren Gebiets-Erschließungsmaßnahmen dürften zusätzliche Bodenversiegelungen in einer Größenordnung von rund 13.195 qm<sup>2</sup> entstehen. Diese verteilen sich wie folgt:

öffentl. Verkehrsfläche als Schwarzdecke:	3.075 qm
öffentl. Verkehrsfläche als Pflasterdecke:	930 qm
max. überbaubare zusätz. Flächen aus d. Gebiet (Bauflächen neu)	8.390 qm
zusätzlicher privater Versiegelungsanteil (ca. 10%)	800 qm

Weiterhin ist abzusehen, daß der größte Teil der Planflächen von rund 3 ha durch Baumaßnahmen zumindest vorübergehend in Mitleidenschaft gezogen werden wird.

Überbauung, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und das Vermischen des Ober-

---

<sup>2</sup> Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, daß Flächen, die als Pflasterdecken ausgebaut werden, nicht als vollständig versiegelt betrachtet werden können. Bei Pflasterdecken kann eine ca. 80%ige Versiegelung angenommen werden, da noch Teile des Wasserkreislaufes unter solchen Belägen ablaufen können.

bodens mit sonstigen Fremdmaterialien führen zu einem strukturellen und stofflichen Verlust an Bodenqualität (Tab. 4). Eingriffe in den Bodenraum werden nach einiger Zeit durch die Begrünung der nicht überbauten und befestigten Flächen teilweise wieder kompensiert, sodaß nur bei den bleibend versiegelten Flächen von einem *nachhaltigen Eingriff* in die natürlichen Bodenfunktionen gesprochen werden kann.

Tab.4: Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Bodenpotential

Art der Auswirkung/Konflikt	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Verdichtung / Bodenporenverlust	◇ <sup>x</sup>		o
Struktur- und Lagerungszerstörungen	◇ <sup>x</sup>		o
Schadstoffeintrag in den Boden		x	
Verlust an biologisch aktivem Oberboden		◇ <sup>x</sup>	
Bodenentwertung durch Vermischen und Überdecken	◇ <sup>x</sup>		
Bodenfeuchteverlust d. Grundwasserabsenkung	o	x	
Flächenverlust für Nahrungsmittelproduktion		◇ <sup>x</sup>	
Verlust von Lebensraum f. Organismen		◇ <sup>x</sup>	
Verlust der mech. u. chem. Filterfunktion	o	◇ <sup>x</sup>	o
Eutrophierung des Bodens			x

x = Hauptverursacher    o = untergeordnete Rolle    ◇ = im Plangebiet von Bedeutung

### 5.2.3 Wasserhaushalt

Die geplanten Baumaßnahmen wirken sich negativ auf den lokalen Wasserhaushalt aus. Bodenversiegelungen führen zu erhöhtem Oberflächenabfluß. Diese Tatsache wiederum vermindert die Grundwasserneubildung und die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, was auch eine Verschlechterung des Kleinklimas zur Folge hat.

Die erhöhte Abflußrate von Niederschlagswasser belastet das Kanalnetz, die Kläranlage und schließlich das Gewässernetz. Hierdurch werden Hochwasserspitzen zunehmend verstärkt. Die notwendigen Hochwassersicherungsmaßnahmen führen zu einem immer naturferneren Ausbau der Flüße und Ströme.

Die Größenordnung solcher Beeinträchtigungen hängt in starkem Maße auch von den getroffenen bzw. unterlassenen Minimierungsmaßnahmen ab wie z.B. Versickerung der gefaßten Niederschläge, Sammeln von Regenwasser für Brauchwasserzwecke, Befestigen der Flächen mit teildurchlässigen Materialien usw. Hier liegt ein relativ hohes Vermeidungspotential, das es zu aktivieren gilt.

#### Theoretische Abnahme der Grundwasserneubildung:

Bei einer angenommenen Neubildungsrate von ca. 120 mm/a würde die Grundwasseranreicherung, bei einem vollständigen Anschluß aller versiegelten Flächen an den Kanal, um ca.  $12.850 \times 120 \text{ l} = \text{ca. } 1.542 \text{ cbm/a}$  vermindert werden.

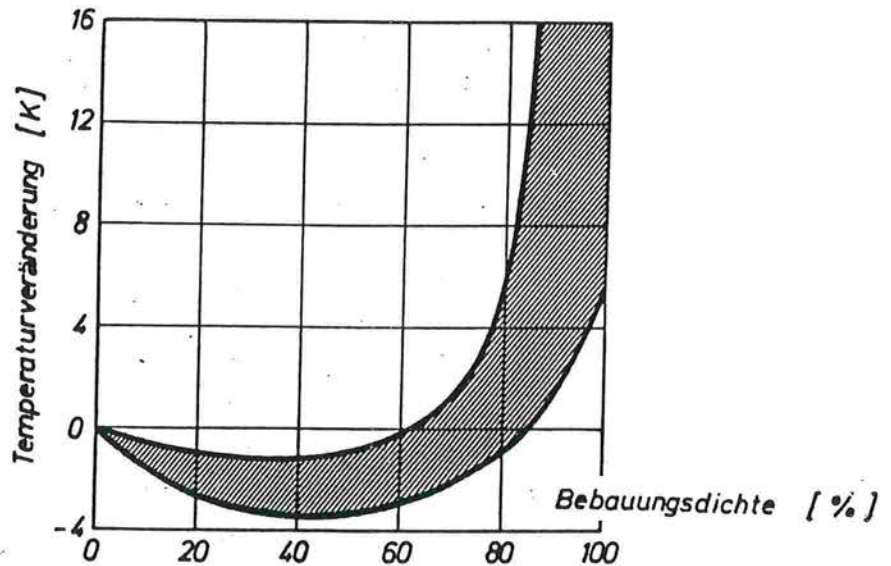
#### Theoretische Zunahme des Oberflächenabflusses:

Bei einem angenommenen mittleren Abflußbeiwert von 0,7 aller zukünftig versiegelten Flächen, einem vollständigen Anschluß aller Flächen an das Kanalnetz, einem jährlichen Niederschlag von ca. 550mm sowie einem Verdunstungsanteil von rund 30%, würde der Oberflächenabfluß über den Kanal, und damit die Belastung der Kläranlage und des betroffenen Vorfluters um ca.  $12.850 \text{ qm} \times 550 \text{ l} \times 30\% \times 0,7 = \text{ca. } 1.485 \text{ cbm/a}$  erhöht werden.

### 5.2.4 Klimapotential

Das geplante Bebauungsgebiet mit seinen maßvollen Bebauungsdichten wird das lokale Klimageschehen nicht wesentlich verändern. Auszugehen ist von einer stärkeren Ausdifferenzierung der bodennahen Lufttemperaturen durch die Wirkungen der Baukörper und sonstigen Versiegelungen. So werden z.B. südexponierte, unbeschattete Hauswände stärker aufgeheizt als nordexponierte oder beschattete Hauswände. Im Mittel gesehen, können jedoch Bebauungsdichten bis max. 60% als geringwirksam bezüglich der mittleren Lufttemperatur eines Gebietes angesehen werden<sup>3</sup>. Im Geltungsbereich wird voraussichtlich eine Versiegelungsrate von unter 50% herrschen und damit die Temperaturkomponente des Klimas wenig beeinflussen.

Abb. 7: Temperaturveränderung durch Bebauungsdichte (Quelle: Institut für Bauphysik der Fraunhofer Gesellsch. Stuttgart 1976)



### 5.2.5 Naturschutzpotential

Die baulichen und sonstigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sind von erheblicher Auswirkung auf die derzeitige Pflanzen- und Tierwelt des Plangebietes. Die derzeitigen Brachflächen, die extensiv genutzten Gartenbereiche und die Wege- und Ackerraine werden nahezu vollständig beseitigt. Die Obsthochstämme im südwestlichen Plangebiet werden zu einem Teil beseitigt. Wertvoller Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt geht dadurch verloren. Im Plangebiet wurden zwar keine Rote-Listen-Arten festgestellt, andererseits gelten Obsthochstammbereiche jedoch gemeinhin als Lebensraum für viele gefährdete Tierarten und sind damit auch generell schutzwürdig. Von Vorteil ist hierbei, daß die Lage des geplanten Kinderspielplatzes in dem Bereich mit älteren Obsthochstämmen eingerichtet werden soll. Dadurch ergibt sich die Chance die hier stehenden Obsthochstämme (ca. 1000qm) durch eine geschickte Detailplanung weitgehend zu erhalten.

Der Verlust der derzeitigen extensiven Grünstrukturen ist nur zu einem kleinen Teil durch die gärtnerische Herrichtung der späteren Hausgartenflächen zu ersetzen. In der Regel werden Hausgärten des neueren Typs relativ intensiv gepflegt, bzw. durch Begrünungen mit exotischen Pflanzen weitgehend für den Naturschutz entwertet. Auch aufgrund der zumeist geringen Ausdehnungen dieser Grünflächen von wenigen hundert Quadratmetern können darin kaum noch extensive Strukturen entstehen. Notwendig sind deshalb klare und für jedermann umsetzbare Festsetzungen, die eine Mindestqualität dieser, später einmal, innerörtlichen Grünflächen gewährleisten.

<sup>3</sup> Diese Feststellung gilt nicht bei einer Bebauung sehr klimawirksamer Landschaftsräume wie Wälder, Feuchtgebiete, Kallluftbahnen u.ä..

### 5.3 Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer vollständigen Umgestaltung des Plangebietes. Der Siedlungskörper wird sich weiter nach Nordosten in die landwirtschaftlichen Flächen hinein ausdehnen. Da das derzeitige Erscheinungsbild bereits visuelle Mängel aufweist, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Chance eröffnet, den Ortsrand Hettenleidelheims städtebaulich neu zu gestalten. Wichtig ist hierbei eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin sowie eine gute Durchgrünung des Gebietes an sich.

Zu berücksichtigen ist auch, daß sich die Landschaft im Nordosten Hettenleidelheims durch die geplante Umgehungsstraße und die in Entwicklung begriffenen Gewerbeflächen jenseits der Umgehungsstraße in Zukunft stark verändern wird.

### 5.4 Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Die aus dem städtebaulichen Entwurf ableitbaren bebaubaren Flächen, sowie die festgelegten Verkehrsflächen, ergeben zusammengenommen eine mögliche Versiegelungszunahme innerhalb des Gebietes um ca. 12.850 qm und damit eine Zunahme des Versiegelungsgrades von derzeit knapp 5% um 37,5% auf zukünftig 42,5 %.

Der lokale Wasserhaushalt würde bei Unterlassung von mindernden und ausgleichenden Maßnahmen um Größenordnungen von über 1000 cbm im Jahr vermindert bzw. belastet.

Durch die geplanten Bauungen gehen schonungswürdige Pflanzenbestände in einer Größenordnung von ca. 4000 qm sowie Flächen mit schutzwürdigen Obsthochstämmen in einer Größenordnung von ca. 900 qm verloren.

Klimatisch wird die geplante Bebauung kaum negative Auswirkungen zeigen, so daß dieser Punkt vernachlässigbar ist.

## 6. Landespflegerische Maßnahmen

### 6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die geplanten Eingriffe beeinträchtigen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig, insbesondere das Bodenpotential, das Naturschutzpotential und den Wasserhaushalt der Planflächen. Im Rahmen der Bebauungsaufstellung sind, gemäß dem Optimierungsgebot des BauGB, unnötige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wo immer möglich auszuschließen.

#### Es soll ein möglichst geringer Versiegelungsanteil im Gebiet entstehen !

Hierbei ist ein Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen in Pflasterbauweise der bituminösen Bauweise vorzuziehen, da durch die Fugen des Pflasterbelages noch größere Mengen an Oberflächenwasser in den Untergrund versickern. Die privaten Platz- und Wegebefestigungen sollten ebenfalls in einer teildurchlässigen Bauweise vorgenommen werden. Eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwassers ist aufgrund der anstehenden schluffigen Bodenarten und des herrschenden großen Grundwasserflurabstandes nicht zu befürchten.

Auf den privaten Grundflächen sollte eine maximale Versiegelungsobergrenze von 50% festgelegt werden, sodaß auf 50% der privaten Bauflächen noch sämtliche natürliche Bodenfunktionen stattfinden.

#### Der wertvolle Pflanzenbestand soll in größtmöglichstem Umfang erhalten werden !

Dieser Vorstellung der Landespflege wäre nur durch eine generelle Nichtbebauung des südlichen

und südöstlichen Plangebietes zu entsprechen. Bei einer Bebauung dieser Bereiche können jedoch durch Erhaltungsfestsetzungen in Teilbereichen Grünstrukturen geschont werden. Im Bereich des geplanten Spielplatzes ergibt sich die Möglichkeit einer weitgehenden Erhaltung der hier stehenden Obsthochstämme. Dies soll in jedem Fall durch textliche Festsetzungen verwirklicht werden.

*Oberflächenwasser soll möglichst vollständig auf den privaten Grundstücken versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden oder, wenn dies nicht möglich ist, in zentralen Versicker-  
einrichtungen gesammelt und dem Untergrund zugeführt bzw. verdunstet werden !*

Diese Zielsetzung der Landespflege und der Wasserwirtschaft kann zumindest im privaten Bereich nicht umgesetzt werden, da die Ergebnisse des entsprechenden Bodengutachtens eine dezentrale Versickerung ausschließen (Geotechnik GmbH, 1996). Die Lage und die Art der/des notwendigen Versickerungsbereiche(s) wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt.

*Die natürliche Topographie des Geländes soll möglichst wenig verändert werden !*

Um die Oberflächenform (Geomorphologie) des Plangebietes möglichst zu erhalten und unschöne topographische "Auswüchse" zu vermeiden, sollte in den städtebaulichen Festsetzungen die mittlere Höhenlage des Geländes (bezogen auf die Straßenhöhe) festgelegt werden. Abweichungen bis 50cm unter oder ober dieses Wertes sind unschädlich für das Landschaftsbild.

## 6.2 Ausgleichmaßnahmen

*Der funktionale Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist möglichst innerhalb der Plangebietsgrenzen nachzuweisen.*

Die einzige Möglichkeit, einen vollwertigen Ausgleich für Bodenversiegelungen herzustellen, bestünde darin, an anderer Stelle bereits versiegelte Flächen zu entsiegeln und anschließend zu renaturieren. Die Ortsgemeinde Hettenleidelheim verfügt jedoch über kein nennenswertes Potential an solchen Entsiegelungsflächen. Somit kommen als Kompensation für die geplanten Versiegelungen nur Ersatzmaßnahmen in Betracht, die das Bodenpotential an anderer Stelle aufwerten. Diese können aus Platzgründen nicht vollständig im unmittelbaren Plangebiet untergebracht werden, sodaß die Aufnahme notwendiger Ersatzflächen in den erweiterten Geltungsbereich erforderlich wird (siehe dazu Punkt 6.3).

Eine Kompensation der Eingriffe in den lokalen Wasserhaushalt ließe sich dadurch erzielen, daß Wasserhaushaltsfunktionen an einer räumlich möglichst nah gelegenen Stelle verbessert werden. Dies könnten Maßnahmen sein wie z.B. Bachrenaturierungen, die Neuschaffung oder Weiterentwicklung von Feuchtgebietsflächen oder die Verbesserung der Selbstreinigungskraft von Gewässern. In der Praxis ist eine Kopplung von Bauleitplanverfahren mit Ausbaumaßnahmen an Gewässern jedoch nicht möglich. Die Erforderlichkeit von Ausgleichmaßnahmen zur Stützung des Wasserhaushaltes/Wasserkreislaufes hängt, wie unter Punkt 6.1 beschrieben, auch sehr stark von den festgelegten Maßnahmen zum Wasserausgleich ab. Entsprechend den neuesten Vorgaben des Landeswassergesetzes ist davon auszugehen, daß ein Wasserausgleich bezüglich des natürlichen Niederschlages für das Plangebiet in irgendeiner Form erreicht werden muß, sodaß dieser Betrachtungspunkt deshalb in den landespflegerischen Überlegungen zurücktreten kann.

Für die durch den Bebauungsplan verursachte Beseitigung von wertvollen Vegetationsstrukturen sind an geeigneter Stelle naturnahe Ersatzpflanzungen bzw. eine Ausweisung von Sukzessionsflächen vorzunehmen. Zu diesem Zwecke sind Festsetzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vorzusehen, die eine gute Durchgrünung des Baugebietes mit einheimischen Laubbäumen gewährleisten. Grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Flächen sind jedoch

nur begrenzt ökologisch wirksam und deshalb in der Hauptsache als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu werten. Ökologisch wirksame Kompensationsmaßnahmen sollten deshalb möglichst in kompakter Form im Randbereich des eigentlichen Plangebietes vorgenommen werden, da nur so ein maximaler Nutzen für den Naturhaushalt zu verzeichnen ist. Für den Verlust wertvoller Obsthochstammflächen sollen auf den bereitzustellenden Sammelausgleichflächen Streuobstbestände angelegt werden. Als einen angemessenen Kompensationsmaßstab für den Verlust von ca. 900 qm Streuobstwiese wird hierbei die Bereitsstellung von mind. 1.800 qm neuangelegter Streuobstwiese angesehen (Verhältnis 1:2). Der sonstige Verlust wertvoller Vegetationsstrukturen wie z.B. Wiesenvegetation, Gras-Kraut-Brachen und Hecken soll ebenfalls im Bereich der Kompensationsflächen durch die Entwicklung vergleichbarer Vegetationsstrukturen in angemessener Größenordnung kompensiert werden (mind. 1:1), sodaß insgesamt gesehen von einer ausreichenden Kompensation der Beeinträchtigungen gesprochen werden kann.

Als Sammelausgleichmaßnahmen sind vorgesehen:

#### **Maßnahme 1:**

Extensivierung von rund 2.940 qm ehemaligem Ackerland  
anteilig als: 2.090 qm Extensivwiese (1-2 schürig, ohne Düngung)  
850 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen  
Anpflanzung von 10 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubbäumen

#### **Maßnahme 2:**

Extensivierung von rund 1.500qm ehemaligem Ackerland  
anteilig als: 1.500 qm Extensivwiese (1-2 schürig, ohne Düngung)  
Anpflanzung von 12 Stck. Obsthochstämmen (robuste, geeignete Sorten)

Um die Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild auszugleichen, müssen gestalterische Bedingungen erfüllt werden. Die Baukörper sollen deshalb eine gestalterische Mindestqualität aufweisen (städtebauliche Mindestfestsetzungen). Um das Baugebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, ist eine Eingrünung von Osten und Nordosten her unerlässlich. Zu diesem Zwecke werden Festsetzungen zur Herstellung einer mehrreihigen Hecke auf den privaten, der freien Landschaft zugekehrten Freiflächen vorgesehen. Fichtenhecken als Grenzeinfassungen sollen dabei unzulässig sein. Der maximale Anteil an Koniferen auf den privaten Pflanzflächen sollte auf 10% pro Grundstück begrenzt werden. Pro Grundstück soll mindestens ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

### **6.3 Ersatzmaßnahmen**

Da ein vollständiger funktionaler Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen innerhalb der Plangebietsgrenzen nicht zu erreichen ist, müssen zusätzliche, den Naturhaushalt stützende Ersatzmaßnahmen, an anderer Stelle der Gemarkung vorgenommen werden. Zur Kompensation der festgestellten Defizite im Bereich des Bodenpotentials sollen deshalb weitere ca. 6.225qm intensiv bewirtschaftete Ackerflächen aus der Produktion genommen und in naturnah-extensiver Weise bewirtschaftet bzw. der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Als Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

**Maßnahme 3:**

Extensivierung von rund 5.100 qm ehemaligem Ackerland  
 anteilig als: 4.405 qm Extensivwiese (1schürig, ohne Düngung)  
 220 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen  
 475 qm Sukzessionsfläche  
 Anpflanzung von 19 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubbäumen

**Maßnahme 4:**

Extensivierung von rund 1.125 qm ehemaligem Ackerland  
 anteilig als: 850 qm Extensivwiese (1schürig, ohne Düngung)  
 275 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen  
 Anpflanzung von 3 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubbäumen

**7. Verbal vergleichende Bilanzierung**

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen		
Art des Eingriffs / Art der Auswirkung	betroffene Fläche (qm)	Maßnahme V= Vermeidung A= Ausgleich E= Ersatz	benötigte Fläche (qm)	Begründung der Maßnahme
Versiegelung und damit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen	12.850	V1: Festsetzung teildurchlässiger Beläge	---	Erhaltung eines Teiles des Wasserkreislaufes
		V2: Begrenzung der Versiegelung auf max. 50% in den privaten Bauflächen	---	Vermeidung unnötiger Versiegelungen und Erhaltung von 50% der Bodenfunktionen im Gebiet
		E1: Extensivierung von landwirtschaftlicher Fläche im Baugebiet als Ortsrandeingrünung in Form dichter Gehölzpflanzungen (auf privaten und öffentlichen Freiflächen)	1.600	Bepflanzung ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen mit einheimischen Gehölzen. Verbesserung von Bodenfunktionen innerhalb dieser Bereiche
		E2: Bereitstellung von ehemals intensiv genutzten Ackerflächen in- und außerhalb der Plangebietsgrenzen.	1,1 ha	Extensivierung ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen.

Versiegelungen u. Störung des Wasserkreislaufes (Verringerung der Grundwasseranreicherung, Erhöhung u. Beschleunigung des Oberflächenabflusses)	ca. 1,3 ha	Ausgleich wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt	--	Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz fordern Wasserausgleich
Umnutzung von Flächen und Verlust von wertvollen Grünstrukturen wie Streuobstwiese, Wiese, Gras-Kraut-Brache, Hecken	--	V3: Erhaltung von Obsthochstämmen durch grünordnerische Festsetzungen auf privater Fläche sowie im Bereich des öffentlichen Kinder-spielplatzes.	1.000	Optimierungsgebot nach BauGB / Erhaltung landespflegerisch wertvoller Strukturen
	900	E3: Neuanlage von mind. 1.800 qm Streuobstwiese als Ersatz für den Verlust von ca. 900 qm Streuobstwiese	1.800	Kompensation des Verlustes gewachsener wertvoller Vegetationsstrukturen mit der Anlage einer doppelt so großer Fläche
	4.150	E4: Entwicklung von naturnahen Vegetationsstrukturen im Bereich der Ausgleich- und Ersatzflächen	mind. 4.150	Kompensation des Verlustes gewachsener Strukturen durch Neuanlage und Entwicklung entsprechender Strukturen
Bebauung von bisher freier Landschaft und Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes im Bereich der Poststraße	ca. 3 ha	A1: Durchgrünung des Gebietes durch grünordnerische Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Freiflächen, Ortsrandeingrünung	--	Einbindung des Gebietes in die Landschaft, Gewährleistung einer Mindestgestaltqualität

**Fazit:**

Bei Verwirklichung der oben dargestellten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kann von einer umweltverträglichen Realisierung des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Die wichtigsten Funktionen des Naturhaushaltes können wiederhergestellt bzw. wirksam kompensiert werden. Im Zusammenspiel mit den umfassenden Bepflanzungsmaßnahmen im Zuge der Realisierung der neuen Umgehungsstraße kann so eine landschaftsgerechte Ortsrandsituation im Osten Hettenleidelheims entwickelt werden.

aufgestellt: Dipl. Ing. Hanspeter Geiges  
Freier Landschaftsarchitekt

## Quellen und Literaturnachweis

- Architekturbüro Möhle und Röddel, 1995:  
Städtebaulicher Vorentwurf zum B-Plan "Poststraße" der Ortsgemeinde Hettenleidelheim,  
Weisenheim am Sand
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.Dez. 1986  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, 1989:  
Rundschreiben: "Bewertungsrahmen für Bauleitplanung"  
Neustadt
- BfNL (Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie), 1989:  
Leitlinien des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der BRD  
Beilage zur Zeitschrift: Natur und Landschaft
- Blab, J., 1984:  
Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere  
Greven
- Brahms M., Haaren Chr.v., Janßen U. 1989:  
Ansatz zur Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Böden im Hinblick auf das  
Biotopentwicklungspotential  
in Zsch. Landschaft + Stadt 21 (3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.März 1987  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.April 1993
- Ellenberg H., 1982:  
Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen  
Stuttgart 1982
- Geotechnik GmbH, 1996:  
Geotechnisches Gutachten über die Versickerungsfähigkeit im Bereich des geplanten Neubaugebietes  
"Poststraße" in Hettenleidelheim  
Mainz
- Haertle, Josopait, 1982:  
Methodik u. Arbeitsweise zur Anfertigung von Karten über die natürlichen Grund-  
wasserschutzbedingungen  
Veröff. niedersächsisches Landesamt für Bodenschutz, Hannover
- Kaule, G. 1991:  
Arten- und Biotopschutz  
Stuttgart
- Kaule, Kunz, 1991:  
Flächenverbrauch, Stadtentwicklung und Umwelt  
in: Deutsches Architektenblatt, Heft 10/91
- LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz), 1991:  
Lübecker Grundsätze des Naturschutzes  
Beilage zur Zeitschrift: Natur und Landschaft
- Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfIG) vom 1.Mai 1987  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.Juni 1994
- LÖLF (Landesanstalt für Ökologie, Landschaftspflege und Forsten, Nordrhein-Westfalen), o.J.  
Naturschutz praktisch  
Landwirtschaftsverlag Münster

Louis, H.W., 1995:

Die sachgerechte Abwägung naturschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung  
Vortrag im 338. Kurs Instit.Städtb. Berlin vom 22.-23.Mai 1995 in Berlin

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz, 1991:

Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 6.Mai 1991  
zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 22.März 1993  
Mainz

Planungsbüro Dr. Stolz

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim  
Osnabrück

Pott R., 1992:

Die Planzengesellschaften Deutschlands  
Stuttgart 1992

Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 1989:

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1989  
Mannheim.

## Landespflegerisch-grünordnerische Festsetzungen / Vorschläge:

### 2.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die zugehörigen Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können werden Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden den Bereichen mit Eingriffsvorhaben zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis der voraussichtlichen Versiegelungen im folgenden Rahmen:

*für private Eingriffsvorhaben 70% der Ausgleichs- u. Ersatzleistungen  
für öffentliche Erschließungsmaßnahmen 30% der Ausgleichs- u. Ersatzleistungen*

Auf den in der Zeichnung dargestellten Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **Sammelausgleichsmaßnahme 1:**

Extensivierung von 2.940 qm ehemaligem Ackerland

anteilig als: 2.090 qm Extensivwiese (1-2 schürig, ohne Düngung)  
850 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen der Listen B u. C  
Anpflanzung von 10 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubhochstämmen der Listen A u. B

#### **Sammelausgleichsmaßnahme 2:**

Extensivierung von 1.500qm ehemaligem Ackerland

anteilig als: 1.500 qm Extensivwiese (1-2 schürig, ohne Düngung)  
Anpflanzung von 12 Stck. Obsthochstämmen der Liste B

#### **Maßnahme 3 (Ersatzmaßnahme außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches):**

Extensivierung von 5.100 qm ehemaligem Ackerland

anteilig als: 4.405 qm Extensivwiese (1schürig, ohne Düngung)  
220 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen der Listen B u. C  
475 qm Sukzessionsfläche  
Anpflanzung von 19 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubhochstämmen der Listen A u. B

#### **Maßnahme 4 (Ersatzmaßnahme außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches):**

Extensivierung von 1.125 qm ehemaligem Ackerland

anteilig als: 850 qm Extensivwiese (1schürig, ohne Düngung)  
275 qm Hecken aus einheimischen Gehölzen der Listen B u. C  
Anpflanzung von 3 Stck. Obsthochstämmen oder einheimischen Laubhochstämmen der Listen A u. B

### Pflanzenlisten:

Um eine landschaftsgerechte und ökologisch wirksame Bepflanzung des Gebietes zu gewährleisten, werden nachfolgende Gehölzartenlisten festgesetzt. Die Liste der darin aufgeführten Gehölzarten ist jedoch nicht abschließend.

#### Liste A (großkronige Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus campestris	Feldulme

#### Liste B (mittelkronige Laubbäume und Obsthochstämme)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	Apfelbaum in Hochstammsorten
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus spec.	Zwetsche, Pflaume und Mirabelle in Hochstammsorten
Pyrus spec.	Birnbaum in Hochstammsorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Liste C (Sträucher)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Teildurchlässige Beläge

Die untergeordneten abzweigenden Stichstraßen (Planstraße A u. B) sind mit Betonpflasterbelägen herzustellen. Ein Fugenverguß dieser Beläge ist unzulässig.

Die privaten Platz- und Wegeflächen sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend großer Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

**2.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzarten der Listen A, B und C gemäß nachfolgendem Pflanzschemata bzw. mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 2,25qm Fläche anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.  
Die Bestimmungen des Nachbarrechtes sind hierbei strikt einzuhalten.

**Mindestpflanzqualität**

Die Mindestpflanzqualitäten der Gehölze sind wie folgt einzuhalten:

*Hochstämme innerhalb der Freiflächen:* 2 bis 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12cm  
*Hochstämme im Verkehrsbereich:* 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18cm  
*Heister:* 2 bis 3 mal verpflanzt, 175-200cm Höhe  
*Sträucher:* 2 mal verpflanzt, 60-100cm Höhe

**Pflanzschemata (Grenzabpflanzung auf den privaten Grundstücken zum Wirtschaftsweg)**

**Breite 5m**

1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
															UBW.	1,50
															UBW.	1,50
															UBW.	1,50

S = Strauch der Liste C  
M = Mittelkroniger Baum der Liste B

**Breite 3m**

1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
														UBW.	1,50
														UBW.	1,50

**Verkehrsgrün**

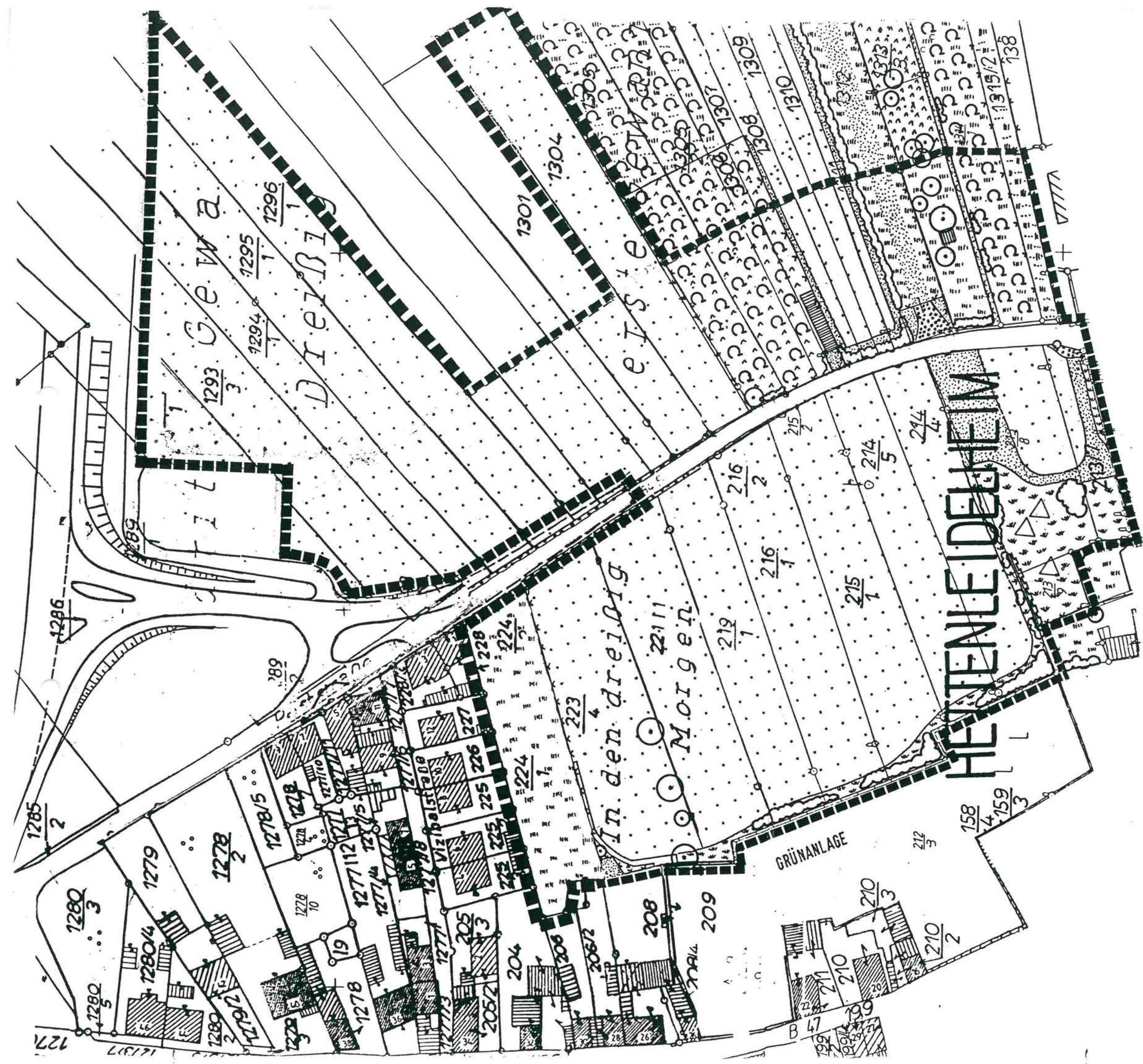
Im Verkehrsbereich sind an den gekennzeichneten Stellen Hochstämme der Auswahllisten A u. B. anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt hierbei 6,00 qm. Die Baumscheiben sind gegen parkende und fahrende Fahrzeuge zu sichern.









**2.2.3 Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**






Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Obsthochstämme mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Soweit einzelne Bäume aus Verkehrssicherungsgründen oder Gründen der Billigkeit beseitigt werden müssen, sind als Ausgleich dafür mind. zwei Obsthochstämme im Bereich der Ausgleichsflächen 1,2,3 oder 4 anzupflanzen.

#### 2.2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplatzfläche benötigt werden. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Gehölzflächen auszubilden. Für die Auswahl der Gehölze gelten die Angaben nach Punkt 2.2.2 (Pflanzenlisten) sinngemäß. Der maximale Anteil an Nadelgehölzen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird mit 20% festgesetzt. Fichten und Tannen als Grenzhecken sind unzulässig. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Liste A oder B zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

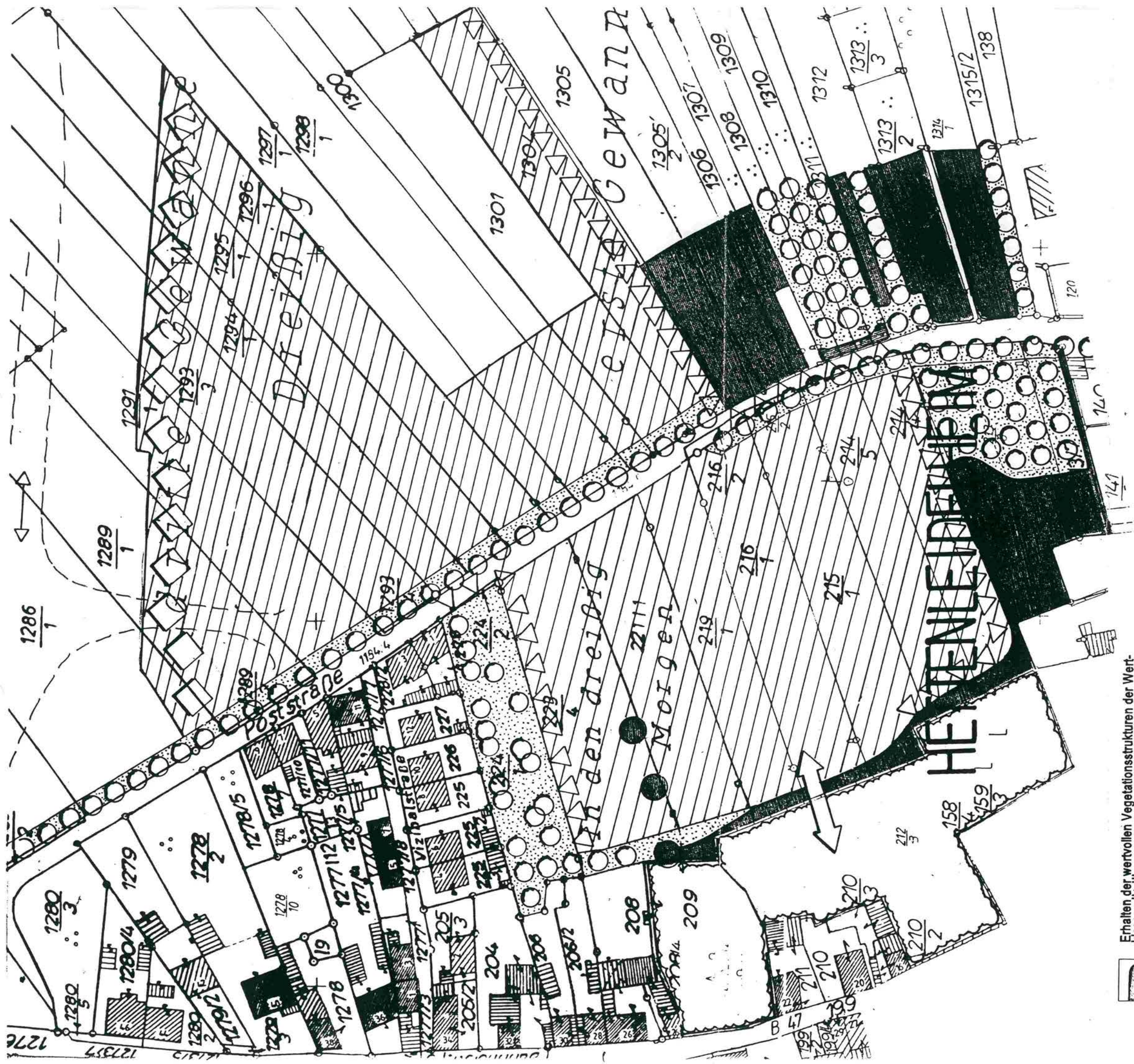


-  Bauwerke und sonstige Vollversiegelungen
-  Schotterflächen
-  Trittrasen
-  Ackerflächen
-  Schafweide
-  Wiese
-  Gras-Kraut-Brachestadien
-  Hecken / Gebüsche

-  Hühnerfreilauf mit Obsthochstämmen
-  Streuobstwiese
-  Einzelbäume
-  Sandsteinmauer
-  Ablagerungen aus Baumaterialien, Holz sowie abgestellte Landmaschinen

Landespflegerischer Planungsbeitrag  
 "Bebauungsplan Poststraße"  
 der Ortsgemeinde Hettenteufelheim

Plan 1: Bestand M. 1:1000



Erhalten der wertvollen Vegetationsstrukturen der Wertklassen II+III



Entwicklung von Extensivstrukturen als Gras-Baum-Biotope



Schaffung einer Grünverbindung mit sicheren Fuß-/Radweg entlang der Poststraße



Entwicklung von lärmindernden Vegetationsstrukturen gegenüber der zukünftigen Umgehungsstraße



Entwicklung von möglichst großflächigen und zusammenhängenden Bereichen aus vielfältigen ortstypischen Nutzungen wie: Streuobst, Wiesen, Weiden, Kleingärten, Hecken, Brachflächen etc.



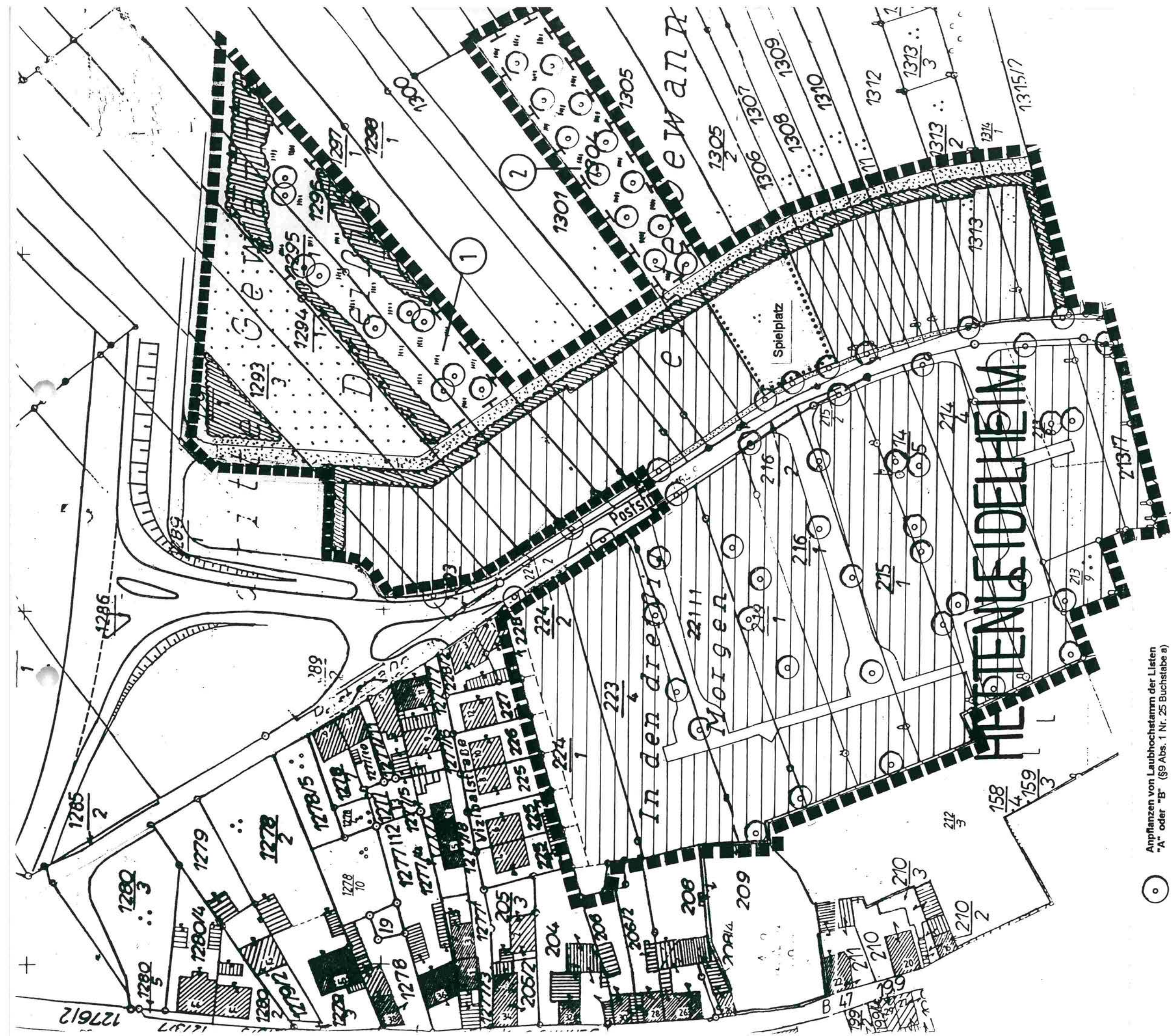
Schaffung eines fußläufigen Durchganges zwischen der bestehenden Grünanlage (Ehrenmal) und dem Ortstrand bzw. geplanten Bauflächen










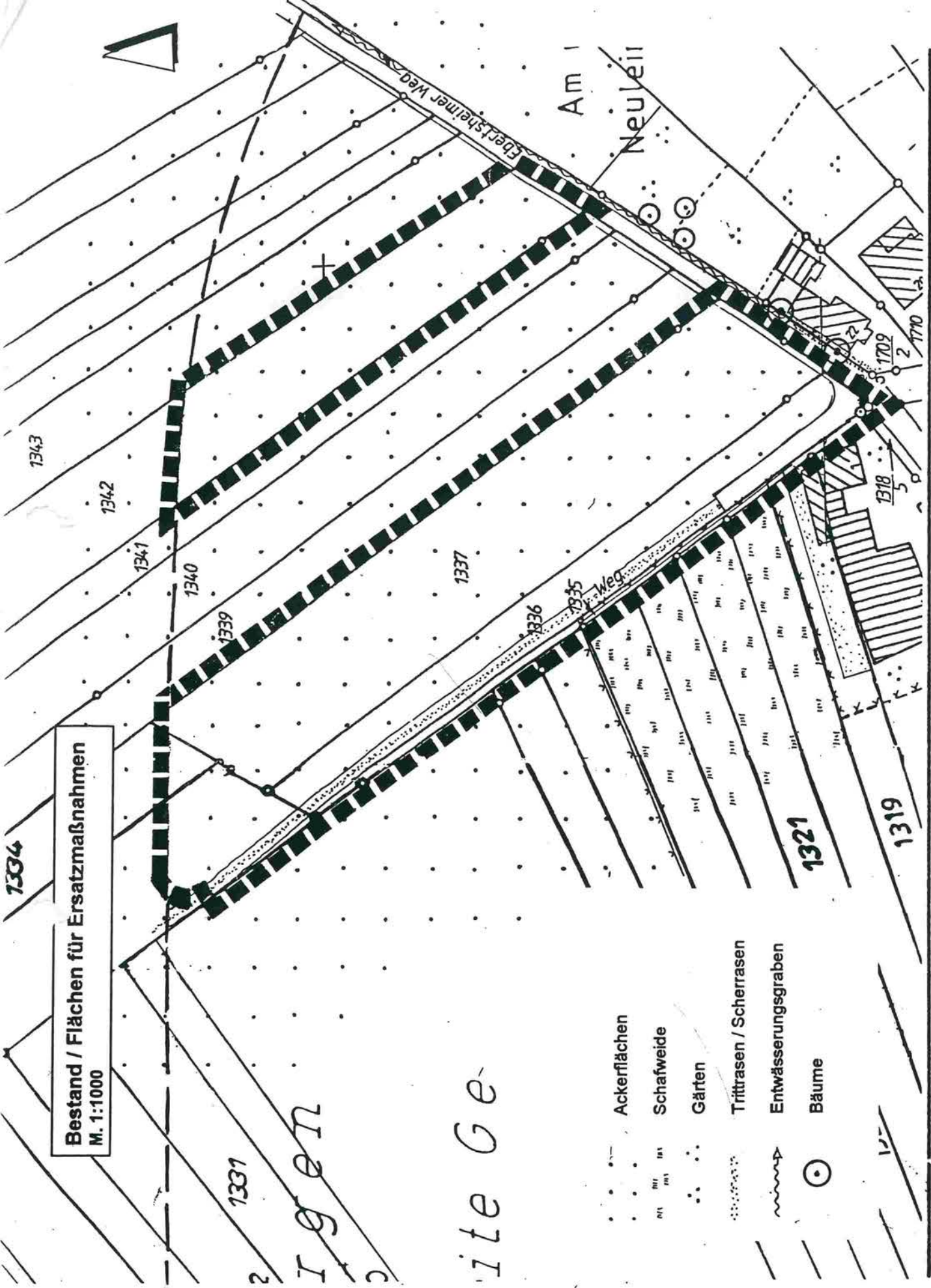
Extensivierung der Landwirtschaft nach den Prinzipien des ökologischen Landbaues

Landespflegerischer Planungsbeitrag  
 "Bebauungsplan Poststraße"  
 der Ortsgemeinde Hettenleidenheim

Plan 2: Zielvorstellungen M. 1:10000



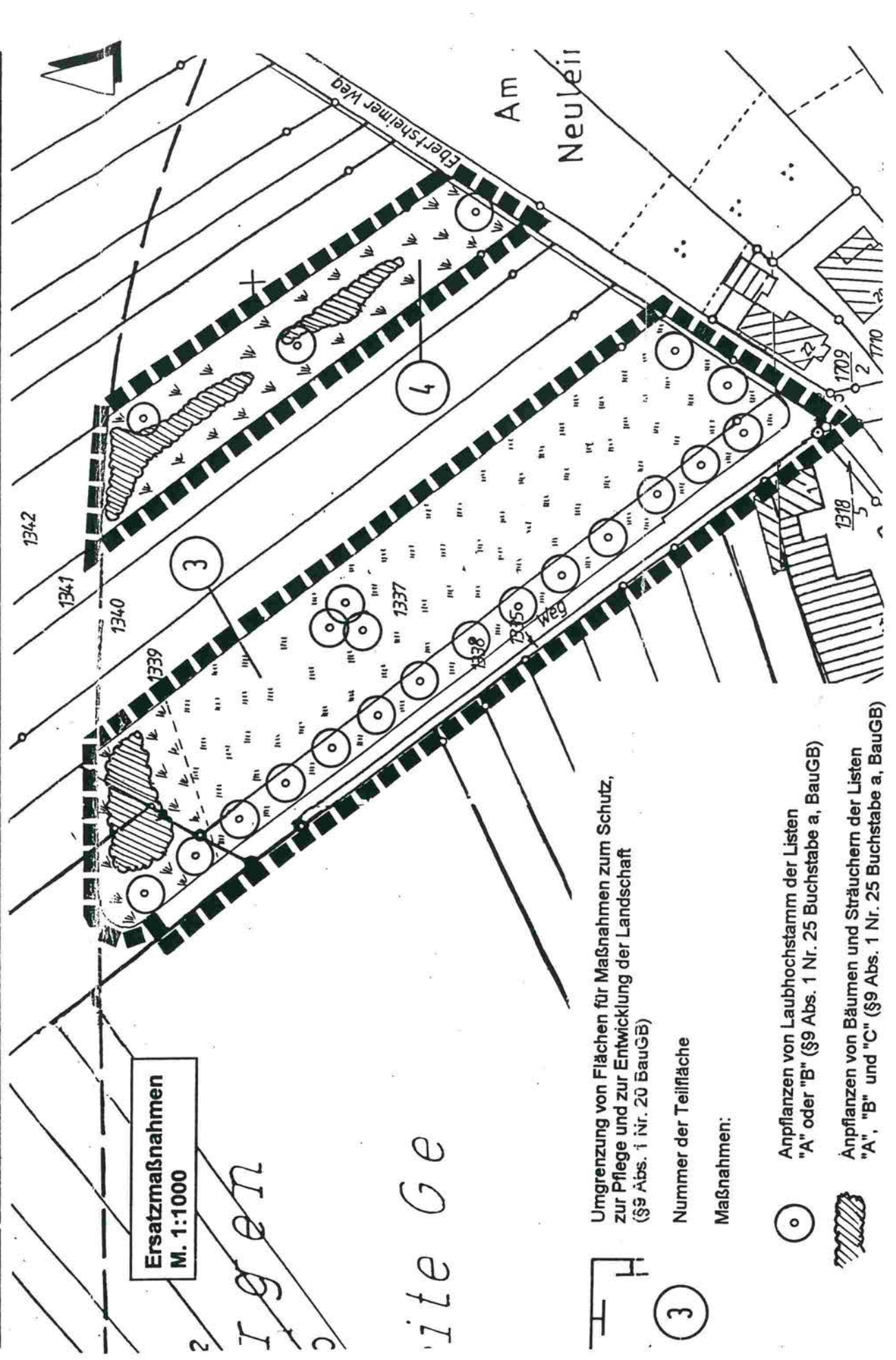
-  Anpflanzen von Laubhochstamm der Listen "A", "B", und "C" (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
-  Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Listen "A", "B", und "C" (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
-  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)
-  Teilgebiet 1 (Maßnahmen siehe Textteil)
-  Teilgebiet 2 (Maßnahmen siehe Textteil)
-  sonstige öffentliche Grünflächen mit Einsaat von Landschaftsrasen bzw. öffentlicher Wirtschaftsweg mit Grasnarbe



Bestand / Flächen für Ersatzmaßnahmen  
M. 1:1000

Igen  
ite Ge

- Ackerflächen
- Schafweide
- Gärten
- Trittrassen / Scherrassen
- Entwässerungsgraben
- Bäume



Ersatzmaßnahmen  
M. 1:1000

Igen  
ite Ge

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nummer der Teilfläche  
Maßnahmen:

- Anpflanzen von Laubhochstamm der Listen "A" oder "B" (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, BauGB)
- ▨ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Listen "A", "B" und "C" (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, BauGB)
- ⋯ Entwicklung einer Mähweide mit einmaliger Mahd bzw. insgesamt max. 10wöchiger Beweidung nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres
- ⋯ Belassen von Sukzessionsfläche mit max. 3-jähriger Mahd in Teilabschnitten