



2. Ausfertigung

**GEMEINDE HETTENLEIDELHEIM**

**VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„SCHULWIESENGRABEN“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**Satzungsexemplar**

**März 2002**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den landespflegerischen Planungsbeitrag.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-ÄndRL, der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 5 des 2. Landesgesetzes zur Änderung verwaltungsvollstreckungsrechtlicher Vorschriften vom 09. November 1999 (GVBl. S. 407)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPfIG)**  
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06. Februar 2001 (GVBl. Nr. 3, S. 29)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69)
- **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturgüter (DSchPflG)**  
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Die Möglichkeit der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB scheidet somit für die vorgenannten Einrichtungen aus.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

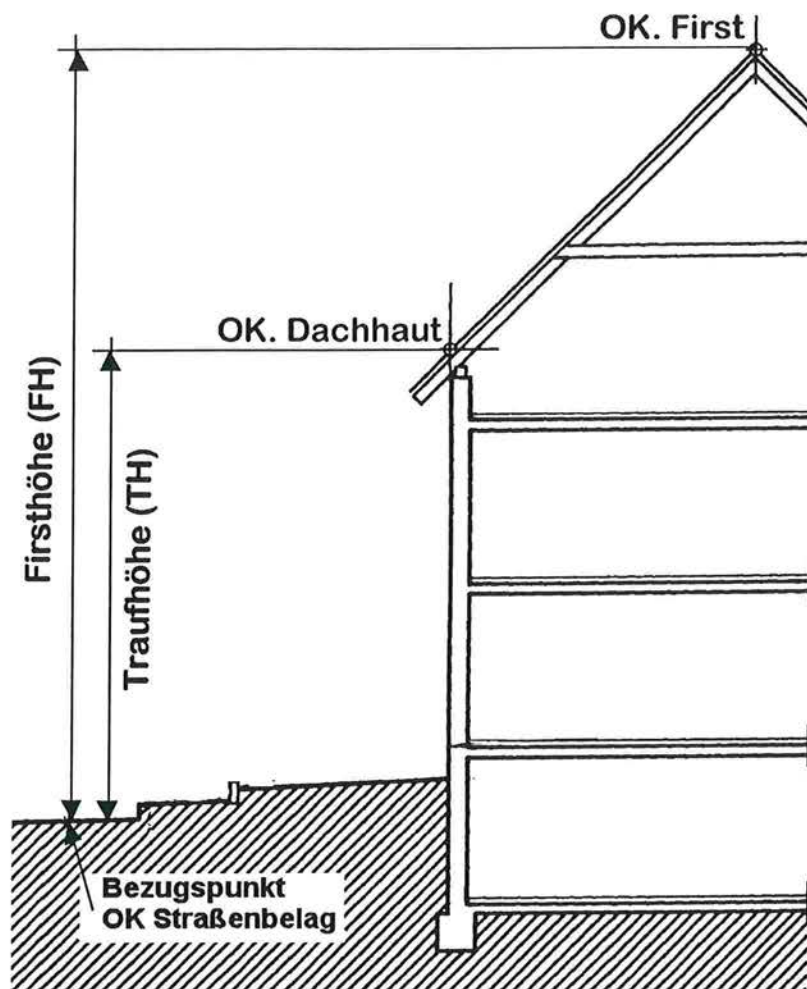
In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen mit 200 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt. In Abweichung wird bei Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> die höchstzulässige Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen mit 140 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt.

Zudem bleibt eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 zulässig.

##### 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)



#### 1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Straßenbelages an jeder Stelle der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

#### 1.2.3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Gebäude wird mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.3.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird mit 5,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

**Ausnahmen:**

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

**1.3 Mindestmaße für Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mindestmaß für Grundstücke eine Größe von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

**1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

**1.5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Ausnahmen**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

**1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup>.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) abgegrenzten Bereiche zulässig.

Soweit auf innerhalb eines Baugrundstückes keine entsprechenden Bereiche durch das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgelegt sind, können Garagen alternativ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bau-fenster) und den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

Stellplätze sind in diesem Fall zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **1.5.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig, soweit dies zur passiven und/oder aktiven Nutzung von Solarenergie notwendig ist.

Bei einem Abrücken des Gebäudes von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie um mehr als 4,00 m (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) ist im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht, ein Laubbaum aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.10.1 zu pflanzen.

#### **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der mit dem Planzeichen 7. der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) gekennzeichneten Fläche ist eine Versorgungsfläche für Versorgungsanlagen der Elektrizitätsversorgung zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim festgesetzt.

#### **1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **1.8.1 ÖG 1**

Die mit ÖG 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit vier großkronigen Laubbäumen vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Wiesenmischung einzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

##### **1.8.2 ÖG2**

Die mit ÖG 2 gekennzeichnete Fläche ist entlang des „Staufer Weges“ (Landwirtschaftlicher Weg) flächig mit Blütensträuchern – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - in Abstimmung mit dem Träger der elektrischen Versorgungsleitungen (Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim) zu bepflanzen. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften im Hinblick auf Schutzabstände von Leitungen zu beachten.

### 1.8.3 ÖG 3

Die mit ÖG 3 gekennzeichnete Fläche ist entlang der östlichen und südöstlichen Grenze drei bis vierreihig mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden. Nach Westen ist die Bepflanzung mit Ausbuchtungen zu gliedern.

Die übrige Fläche ist mit einer Wiesenmischung einzusäen. Die Anlage eines Spielplatzes sowie nicht versiegelter Fußwege bleibt unberührt. Die Bereiche, die nicht als Spielplatzfläche bzw. als Fußweg genutzt werden, sind je 150 m<sup>2</sup> mit einem Laubbaum, vorzugsweise Obsthochstamm zu bepflanzen. Die Wiesenfläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

### 1.8.4 ÖG 4

Die mit ÖG 4 gekennzeichnete Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

### 1.8.5 ÖG 5

Die mit ÖG 5 gekennzeichnete Fläche ist randlich mit flachwurzelnden Blütensträuchern in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung (Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim) vorzugsweise aus beiliegender Pflanzenempfehlungsliste flächig zu bepflanzen. Die Bodenflächen des Grabens sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen.

### 1.8.6 ÖG 6

Die mit ÖG 6 gekennzeichnete Fläche ist rechts und links des Weges (Fortsetzung der Gartenstraße) alleeartig mit Laubbäumen 2. Ordnung vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 15,0 m voneinander zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen.

### 1.8.7 ÖG 7

Die im Plan festgesetzten Grünfläche ÖG 7 ist als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln. Die Anlage eines unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges bleibt unberührt.

## 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

## 1.9.2 Kompensationsfläche KF 1

Die mit KF 1 gekennzeichnete Fläche ist als extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist die Fläche pro 150 m<sup>2</sup> mit je einem Obsthochstamm vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 zu bepflanzen.

Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Die einschlägigen Vorschriften im Hinblick auf Schutzabstände von Leitungen sind zu beachten.

## 1.10 Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen

Im Abschnitt mit der Kennzeichnung „**Geh- und Leitungsrecht VGW Hettenleidelheim**“ werden die privaten Grundstücke mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim zur Führung von Entsorgungsleitungen bzw. Gräben für Oberflächenwasser belastet. Bauliche Maßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen im Bereich des gekennzeichneten Leitungsschutzstreifens sind rechtzeitig vorher mit den Verbandsgemeindewerken Hettenleidelheim abzustimmen. Die Betretung zu Wartungszwecken ist jederzeit zu gewähren.

## 1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1.11.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen, der privaten Pflanzstreifen und der öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen. Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Baum I. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16 cm  
Baum II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 1,00 – 1,25 m  
Sträucher: Normalware, Höhe 0,80 – 1,00 m

### 1.11.2 Private Freiflächen

Je vollendete 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, alternativ fünf Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Dabei sind Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Baumpflanzungen im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht, bzw. innerhalb des privaten Pflanzstreifens **PS 1** werden dabei angerechnet.

### 1.11.3 Privater Pflanzstreifen PS 1

Die privaten Pflanzstreifen **PS 1** sind drei bis vierreihig mit Bäumen und Strüchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden. Nach Westen ist die Bepflanzung mit Ausbuchtungen zu gliedern.

Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher – vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten – zu pflanzen.

Die zu den landwirtschaftlichen Wendewegen und landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Pflanzabstände sind bei den Pflanzmaßnahmen zu beachten.

### 1.11.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten Fassaden von Gebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

In Abweichung sind die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Wände von Garagen bzw. geschlossenen Wandscheiben von Carports mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Bei der Fassadenbegrünung soll grundsätzlich je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden. Grenzen dabei Garagenwände oder geschlossene Wandscheiben von Carports an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

### 1.11.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 20° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

### 1.11.6 Park- und Stellplätze

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.11.1 im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Baumpflanzungen nach Festsetzung 1.8.1 können dabei angerechnet werden, soweit sie in einem max. Abstand von 2,50 m von einem Stellplatz angepflanzt werden.

**1.12 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Bebauungsplan mit **KF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 75,3 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen zugeordnet.

**1.13 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke (Rückensützen) entlang der angrenzenden Grundstücksgrenze notwendig sind, sind diese in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken bis zu einer Breite von ca. 25 cm und bis zu einer Tiefe von ca. 35 cm von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

**Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich, zur Grundstücksbegrünung und zur Herstellung öffentlicher Grünflächen (ÖG 1 – 3 und ÖG 6)**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14 - 16 cm, 3x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

**Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophylla (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)

Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung  
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
Clematis Hybriden  
Polygonum aubertii (Knöterich)  
Wisteria sinensis (Blauregen)  
div. Kletterrosen  
Campsis radicans (Trompetenblume)

**Liste 4: Flachwurzeln Sträucher (ÖG 5)**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Johanniskraut	(Hypericum sorten)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Heckenrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Flieder	(Syringa sorten)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

### 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

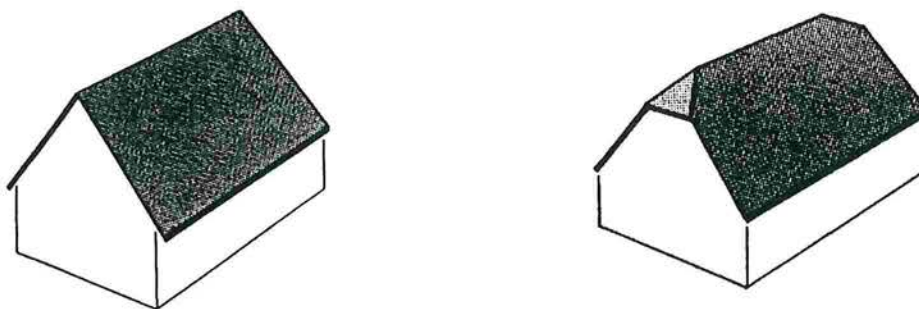
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

##### 3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur mit geneigtem Dach (Dachneigung  $\geq 25^\circ$ ) oder begrünem Flachdach bzw. begrünem flach geneigten Dach (Dachneigung  $0^\circ - < 20^\circ$ ) zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptgebäude nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen  $38^\circ$  und  $45^\circ$ . Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung  $25^\circ$  nicht unterschreiten. Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung von  $42^\circ$  festgesetzt.



Dabei dürfen Ortgänge einen horizontalen Abstand von der aufgehenden Fassade von 0,4 m und Traufen (inkl. Regenrinne) bei einem Kniestock von weniger als 0,6 m einen Abstand von 0,5 m nicht überschreiten. Bei einem Kniestock von mehr als 0,6 m ist ein traufseitiger Dachüberstand von mindestens 0,5 m und höchstens 0,7 m herzustellen.

##### **Ausnahmen:**

Doppelhäuser können ausnahmsweise im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

Zur optimalen aktiven oder passiven Nutzung von Solarenergie können ausnahmsweise anstelle der festgesetzten Sattel- oder Krüppelwalmdächer auch Pultdächer mit einer minimalen Dachneigung von  $15^\circ$  zugelassen werden.

### **3.1.2 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), schwarze und graue Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2,5 m betragen. Die Breite einzelner Dachflächenfenster darf max. 0,8 m betragen. Dabei ist ein Mindestabstand des Dachaufbaues, des Dacheinschnittes bzw. des Dachflächenfensters von 0,8 m zuzüglich zu dem Abstand des Ortgangs zur aufgehenden Wandkonstruktion vom Ortgang einzuhalten.

### **3.1.4 Materialien im Fassadenbereich**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude in Blockhausbauweise (d.h. errichtet aus ganzen, geschälten Baumstämmen in ihrer natürlichen runden Form) nicht zulässig. Unberührt bleibt die Errichtung von Gebäuden in Holzständerbauweise bzw. die Verschalung von Fassaden mit Holzbrettern.

Gesamtverkleidungen von Fassaden und Außenwänden aus glänzenden, reflektierenden oder grellfarbigen Materialien sowie grobstrukturierte Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig.

Verkleidungen mit Marmorplatten, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

Die Verwendung von sog. Spaltriemchen zur Fassadenverkleidung ist auf den Sockelbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m beschränkt.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Solarenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

### **3.1.5 Hausgruppen und Doppelhäuser**

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Straßenbeleuchtung**

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, daß der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Hettenleidelheim am *08.02.2002* örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hettenleidelheim, den *19. MRZ. 2002* .....

*[Signature]*  
.....  
Dormann, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schulwiesengraben" der Gemeinde Hettenleidelheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom *08.02.2002* vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hettenleidelheim, den *19. MRZ. 2002* .....

*[Signature]*  
.....  
~~Dormann, Bürgermeister~~



*gestrichen*

*19. JUNI 2002*

*[Signature]*

Hettenleidelheim, den 19. Juni 2002

*[Signature]*  
.....  
Dormann, Ortsbürgermeister



GENEHMIGT

mit Verfügung vom *11.06.2002*  
Az.: *610-13/13/Hett-19/Ei...*

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den *11.06.2002*



Im Auftrag

*[Signature]*  
(Eichner)

---

## **BEGRÜNDUNG**

# Begründung zum Bebauungsplan „Schulwiesengraben“, Gemeinde Hettenleidelheim

<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches .....	2
1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse .....	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung .....	5
<b>2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Rahmenbedingungen .....	6
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
Grundfläche bzw. Grundflächenzahl .....	8
Höhe der Gebäude .....	9
Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten .....	10
3.3 Erschließung Verkehr .....	10
3.4 Immissionen und Emissionen .....	12
3.5 Ver- und Entsorgung .....	12
3.6 Umweltverträglichkeit .....	13
Schutzgut Boden .....	13
Schutzgut Wasserhaushalt .....	14
Schutzgut Klima & Luft .....	14
Schutzgut Arten- und Biotoppotential .....	15
Schutzgut Landschaftsbild .....	15
<b>4 GESTALTERISCHE REGELUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>18</b>
<b>6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN .....</b>	<b>18</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN .....</b>	<b>18</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Hettenleidelheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplans schließt nordwestlich an die bebaute Ortslage in Höhe der traditionellen Ortsmitte an der Haupt- und Bahnhofstraße an. Es umfaßt Teile der Gewanne „Auf dem Rück“, „In den Krückenäckern“ und ein 10 m breiter Streifen östlich des Schulwiesengrabens im Gewann „In den großen Gerstengärten“.

- Im Norden bildet die Wegeparzelle des „Staufer Weg“ (Parzelle 1215) die Grenze des Geltungsbereiches.
- Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den derzeitigen Verlauf des Schulwiesengrabens begrenzt. Im nördlichen Teilabschnitt (Parzellen 236/1, 240/1 und 241 „In den großen Gerstengärten“) ist zudem ein 10 m breiter Renaturierungsstreifen östlich des Schulwiesengrabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
- Im Süden bildet die nordöstliche Grenze der „Friedhofstraße“ sowie die nordöstliche Grenze des Friedhofes (Parzelle Nr. 1006) die Grenze.
- im Westen umfaßt der Geltungsbereich die Parzellen 1042/2, 1042/3, 1038/2 und 1030 bis zu ihren jeweiligen nord- und südwestlichen Grenzen. Im weiteren Verlauf verläuft die Geltungsbereichsgrenze parallel zum bestehenden Feldweg (Parzelle Nr. 1082/2) in einem Abstand von ~ 55 m in südöstlicher Richtung.

Demnach sind folgende Flurstücke Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

1008/5, 1008/6, 1008/7, 1008/8, 1008/9, 1008/10, 1009/1, 1009/2, 1010/5, 277/9, 277/7, 275/2, 274/2, 273/2, Teile von 1010/4, Teile von 1010/2, Teile von 1010/3, Teile von 1011, Teile von 1011/2, Teile von 1012, Teile von 1013, Teile von 1014/3, Teile von 1015/1, Teile von 1017, Teile von 1018, Teile von 1019, Teile von 1020, Teile von 1021, Teile von 1022, Teile von 1023, Teile von 1024, Teile von 1025/1, 1030, 1028, 1031, 1042/2, 1042/3, 1038/2, 1038/1, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1215/2, Teile von 1215, die Wasserlaufparzelle des Schulwiesengrabens (Floßgrabens; je nach Kartendarstellung), Teile von 236/1, Teile von 240/1 sowie Teile von 241.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Das für die Planzeichnung verwendete Kataster wurde von der zuständigen Katasterbehörde als digitale Raster-Daten im Februar 2000 zur Nutzung für Planungszwecke zur Verfügung gestellt. Die amtliche Kartenbasis wurde zudem mit einer Höhenvermessung eines Vermessungsbüros vom Herbst 2000 vervollständigt.

Um der Aufgabenstellung „*Vorzeitige Verlegung eines Hauptsammlers im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen*“ mit der notwendigen Sorgfalt Rechnung zu tragen, entschloß sich die Ortsgemeinde Hettenleidelheim in Kooperation mit der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (als Bauherr des Hauptsammlers) durch einen öffentlich vereidigten Vermessungsingenieur eine sogenannte entzerrte, spannungsfreie Wiedergabe der örtlichen Liegenschaften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans anfertigen zu lassen und diese Darstellung in die Bestandsdaten der Umgebung einzupassen.

Das Plangebiet weist eine längsgestreckte, rechteckige Form in Südwest – Nordost-Richtung auf. Die längste Erstreckung in dieser Richtung beträgt ~ 500 m, in Nordwest-Südost-Richtung im nördlichen Teilabschnitt ~ 160 m, im südlichen Teilabschnitt ~ 145 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 6,60 ha inkl. der nachrichtlich übernommenen Renaturierungszone für den Schulwiesengraben (im Mittel 20 m breit, ausgehend von der derzeitigen Lage des Bachlaufes; Fläche ca. 0,9 ha).

## 1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf der nordwestlichen Flanke des ansteigenden Geländes angrenzend an den Schulwiesengraben. Das Gelände fällt dabei generell nach Nordosten ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 227 m +NN nahe der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Anschlusses des Schulwiesengrabens an den im weiteren nördlicheren Verlauf bereits renaturierten Bachabschnitt. Der höchste Punkt liegt mit ~ 243,0 m an der östlichen Mauer des Friedhofes, ca. 120 m westlich des Schulwiesengrabens. Das Gefälle beträgt im südlichen Teilabschnitt durchschnittlich 4,5 %, wobei der Geländehöhenunterschied in diesem Abschnitt maximal ca. ~10,0 m beträgt. Im nördlichen Abschnitt flacht das Gefälle weiter ab: der max. Geländehöhenunterschied von 6,0 m verteilt sich bei einem durchschnittlichen Gefälle von 3,0 % auf eine Strecke von ca. 200 m.

Um Aufschluß bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde ein geotechnisches Gutachten beauftragt. Danach konnten durch Schürfungen und Untersuchungen im Plangebiet in ihrer Kornzusammensetzung relativ einheitliche Schichten mit extrem unterschiedlichen Mächtigkeiten festgestellt werden. Nach diesem Gutachten stellt sich der generelle Untergrundaufbau im Plangebiet wie folgt dar:

*„Unterhalb von holozänen Deckschichten sind mehr oder weniger stark schluffige Sande bzw. stark sandige Schluffe vorhanden, die hier jedoch von Kiesen und Geröllen des Buntsandsteins unterlagert werden.“*

Grund-, Sicker- oder Schichtwasser wurden vom Untersucher zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht angetroffen.

Grundsätzlich stellt der Bodengutachter fest, daß *„der Mutterboden in einer Mächtigkeit zwischen 0,3 und 0,5 m anstehend ist. Der Mutterboden zeigt einen erhöhten Anteil an bindigen Stoffen auf. Unterhalb des Mutterbodens wurde eine Deckschicht von mehr oder weniger stark schluffigen Fein- und Mittelsanden bzw. mehr oder weniger stark feinsandigen Schluffen angetroffen. Diese braunen bis hellbraunen Böden waren z.Zt. der Erkundung von steifer Konsistenz bzw. lockerer Lagerung. Hinsichtlich der bindigen Anteile sind diese Materialien unterhalb des Mutterbodens als extrem witterungsempfindlich einzustufen. Die Böden sind der Bodenklasse 3 und 4 DIN 18300 zuzuordnen.“*

*Abfolgend als nächstes Schichtglied (...) wurde (...) eine Schicht von sehr dicht gelagerten Buntsandsteinsedimenten erkenntlich. Diese (...) Buntsandsteinsedimente setzen sich aus Blöcken, Steinen, Kiesen und Sanden zusammen. Mit herkömmlichem Baggergerät waren diese Schichten nur sehr schwer zu durchteufen. (...) Nicht ausgeschlossen werden kann, daß evtl. in einigen Abschnitten, örtlich begrenzt, Meißelarbeit erforderlich wird. (...) Die vorgenannten Buntsandsteinsedimente sind zweifelsfrei in die Bodenklasse 5 und 6 einzustufen. In einigen Abschnitten kann räumlich begrenzt Bodenklasse 7 DIN 18300 angetroffen werden. Die Schichtstärke dieses Buntsandsteingerölls ist (...) sehr unterschiedlich und liegt zwischen 0,3 m und 2,8 m.“*

Aufgrund der sehr unhomogenen Schichtstärken und Horizontlagen empfiehlt der Plangeber im Rahmen von Objektplanungen für Gebäude in diesem Bereich den privaten Bauherren die Ausarbeitung von individuellen Baugrundgutachten. In diesem Zusammenhang kann auch die eventuelle Notwendigkeit für besondere konstruktive Maßnahmen (weiße Wanne) aufgrund lokal auftretender Grund-, Sicker- oder Schichtwässer geprüft werden.

Zur Thematik der Möglichkeit der dezentralen, anfallsortsnahen Versickerung von Oberflächenwasser **schließt** der Gutachter eine solche Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen aufgrund mangelnder Bodeneigenschaften **aus**. So kann *„in keinem Fall, (bei) welcher Art der Versickerung auch immer, gewährleistet werden, daß eine ausreichende wasserungsgesättigte, ausreichend durchlässige Filterschicht vorhanden ist. Auch großflächig kann eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser nicht erreicht werden, da keine ausreichende Durchlässigkeit der stark bindigen Bodenschicht unterhalb des Mutterbodens (...) vorhanden ist. (...) Die Schluffschicht unterhalb des Mutterbodens mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit zwischen  $4,3 \times 10^{-6}$  bis  $1,8 \times 10^{-7}$  m/sek kann nicht für eine Versickerung herangezogen werden.“*

Da die geforderten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte für die maßgebenden Bodenschichten nicht gegeben sind, und eine Versickerung innerhalb des Gebietes nur mit einem außer Verhältnis stehenden wirtschaftlichem Aufwand (Drainung der Buntsandsteinschichten und Ableitung in geologischen Formationen, die mehrere 100 m und mehr entfernt im Nordosten anstehen) erreichbar ist, entschloß sich der Plangeber nach Abwägung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung *„Anfallsortnahe Versickerung von Oberflächenwasser“* mit der Zielsetzung der Schaffung von wirtschaftlichen Baumöglichkeiten zur Bildung von Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Oberflächenwasser - abgepuffert über Rückhaltebecken – der Vorflut zuzuleiten. Diese Rückhaltebecken werden im Rahmen der Renaturierung des Schulwiesengrabens im Umfeld des Bachlaufes integriert.

Dabei weist der Gutachter zudem daraufhin, daß aufgrund der Gründungssituation die Anlage von Zisternen zur Zwischenpufferung von Oberflächenwasser **nicht** zu empfehlen ist. Die genauen Aussagen können dem Gutachten während der üblichen Sprechzeiten auf der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim entnommen werden.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der VG Hettenleidelheim ist im Bereich des Schulwiesengrabens ein 50 m breiter Streifen als Wohnbauland-Fläche dargestellt.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes als Kleinzentrum ist der Ortsgemeinde Hettenleidelheim als einziger Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim aufgetragen worden, die Neuschaffung von Wohnbauland über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus auch auf den Bedarf von zuziehenden Bevölkerungsgruppen auszudehnen. Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung stellt sich der Plangeber diesem Auftrag und berücksichtigt diesen im Rahmen der gemeindlichen städtebaulichen Ordnung.

Da die Baulandreserven in der Ortsgemeinde Hettenleidelheim bei anhaltender Nachfrage erschöpft waren, hat sich die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim auf Initiative der Ortsgemeinde zu einer Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans entschlossen.

Unter Abwägung dieser Aufgabenstellung mit den von verschiedenen Bürgern vorgetragenen sich als Folge der Planung ergebenden Einschränkungen

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die gesamte projektierte Fläche des Bebauungsplans „Schulwiesengraben“ als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Somit wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

#### **1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, die sich vom Randsaum des Schulwiesengrabens in nordwestlicher Richtung erstrecken.

Südöstlich grenzen im Anschluß an den „Schulwiesengraben“ die rückwärtigen, z.T. sehr tiefen, privaten Gärten der Bebauung Haupt- und Bahnhofstraße (Grundstücksgesamttiefen ca. 60 – 70 m) sowie die neuere Bebauung der zum großen Teil realisierten Abrundungssatzung „Gartenstraße“ an. Im nördlichen Anschluß grenzt der Bebauungsplan in östlicher Richtung an den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „*Staufer Weg*“, der die planungsrechtliche Festsetzung von weiteren Wohnbauflächen im Bereich „*In den großen Gerstenäckern*“ vorbereitet. Diese Flächen waren beim ersten Aufstellungsbeschluß Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Schulwiesengraben“; der Plangeber entschied sich aufgrund der zeitlichen Zwänge im Zusammenhang mit der vorzeitigen Verlegung des Hauptsammlers im Bereich nördlich des „Schulwiesengrabens“, die beiden Gebiete in eigenständigen, räumlich getrennten Verfahren weiter zu betreiben.

Im nördlichen Anschluß befindet sich das Baugebiet „*In der Union*“. Hier befindet sich im Anschlußbereich eine verdichtete Wohnbebauung in Reihenhaus-Bauweise. Der Straßenanschluß „*In der Union*“ stellt einen der beiden äußeren Erschließungsansätze für das Baugebiet im „Schulwiesengraben“ dar.

Im direkten nordwestlichen Anschluß befindet sich ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet, das eine nutzungs- und landschaftsbildverträgliche Abstufung der Bebauung im „Schulwiesengraben“ erfordert. Insbesondere auf die Ortsrandbildung war im Plankonzept verstärkt zu achten.

Im nordwestlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches verläuft in südwestlich – nordöstlicher Richtung eine Stromversorgungs-Freileitung, die nach Aussage des Trägers der Versorgungsanlagen, den Verbandsgemeindewerken Hettenleidelheim, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Schulwiesengraben“ erdverkabelt werden sollen.

Gleiches gilt für eine Telekommunikations-Freileitung (Anbindung des nordwestlich gelegenen Aussiedlerhofes), die derzeit den Geltungsbereich des Bebauungsplans im parallelen Verlauf zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Gartenstraße quert. Nach Auskunft der Deutschen Telekom AG besteht hierbei Bereitschaft, die Leitungsführung im Rahmen der Bebauungskonzeption zu integrieren.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet die sogenannte „*Renaturierungszone des Schulwiesengrabens*“. Dabei handelt es sich um einen im Mittel 20 m breiten Flächenstreifen, innerhalb dessen die angestrebte Renaturierung des „Schulwiesengrabens“ erfolgen soll. Die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim möchte in diesem Abschnitt die im nördlichen Anschluß begonnene Renaturierung fortsetzen und befindet sich hierzu in einem eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren (Planfeststellung). Da nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde und Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft [SGD Süd]) die landespflegerische Aufwertung der Randzonen des renaturierten Gewässers als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans „Schulwiesengraben“ herangezogen werden können, entschloß sich der Plangeber, die Renaturierungszone nachrichtlich in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen für diesen Bereich, der der Planfeststellung unter-

liegt, nicht. Somit sind rechtliche Kollisionen zwischen Bebauungsplan als Norm und der Planfeststellung ausgeschlossen.

## 2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland sind die Flächenreserven innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Hettenleidelheim erschöpft. Teilweise wird deutlich, daß junge Bürger der Gemeinde Wohneigentum bilden wollen und aus diesem Grund zum Wegzug gezwungen werden, da die Angebotsknappheit sie nicht zum Zuge kommen läßt bzw. die Marktpreise nicht mehr finanzierbar sind.

Die Gemeinde Hettenleidelheim erkennt hier ihre soziale Verantwortung und möchte diesen Tendenzen entgegensteuern. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen soll die Nachfrage befriedigt werden können. Ziel ist die Schaffung eines, angepaßt an die dörfliche Struktur, mäßig verdichteten Wohngebietes für junges Familienwohnen, bei dem durch die Ausgestaltung des Straßenraumes ein deutlicher Wert auf die Stärkung der Aufenthaltsfunktion des Straßenraumes als Kommunikations- und Spielort sowie durch die Ausgestaltung der Festsetzungen ein besonderes Augenmerk auf stadttökologische Erfordernisse an ein modernes, „ökologisch“ orientiertes Baugebiet gelegt werden soll.

Da sich das Gelände in einer empfindlichen Ortsrandlage im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet befindet, sieht der Plangeber die Notwendigkeit, diese bauliche Entwicklung gezielt zu steuern.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Schulwiesengraben“ erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hettenleidelheim hat aus diesem Grunde den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“ gefaßt.

## 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen einer baulichen Entwicklung - aus der Umgebung betrachtet - zusammengetragen. Dabei wurden insbesondere die verschiedenen Ansätze für eine äußere Erschließung des Gebietes sowie die Möglichkeiten zum Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz untersucht. Aufgrund unterschiedlicher Einschränkungen reduzierten sich die Möglichkeiten auf die Erschließungsansätze „Schulstraße“ im Süden und die Straße „In der Union“ im Norden. Insbesondere die Erschließungsansätze „Grabenstraße“ und „Staufer Weg“ fielen aufgrund unzureichender Leistungsfähigkeit aus.

Für die beiden ausgewählten Erschließungsansätze wurde die umfeldverträgliche Leistungsfähigkeit ermittelt und bei der Bemessung der angebotenen Flächen zugrunde gelegt. Somit kann eine unverträgliche Belastung heutiger Anlieger im weiteren Verlauf der Straße ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis zeigte sich, daß für eine vollständige Überplanung des südlichen Teilbereichs (vom „Schulwiesengraben“ bis zum parallel verlaufenden Wirtschaftsweg, Parzelle Nr. 1082/2) eine weitere neu zu schaffende Erschließungsachse notwendig wäre, um einen störungsfreien Anschluß an das Verkehrsnetz der Gemeinde zu gewährleisten. Der Plangeber entschied sich von daher für eine verträgliche Reduzierung des angeschlossenen Areals und beschränkte die Bautiefe des südlichen Teilabschnitts auf ca. 145 m, ausgehend vom „Schulwiesengraben“.

### **Höhe der Gebäude**

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation entschloß sich der Plangeber, im Sinne einer Eingriffsminimierung, die Höhenentwicklung der Baukörper sehr stringent zu regeln.

Neben der Beschränkung der Baukörper im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf 2 Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesteuert.

Die gewählten Höhen von 10,50 m maximal zulässige Firsthöhe und 5,0 m maximal zulässige Traufhöhe stellen sicher, daß sich der Baukörper in die Umgebung einfügt und durch die zusätzlich festgesetzte Ortsrandeingrünung ein harmonischer Übergang aus der freien Landschaft in den Siedlungskörper sichergestellt ist. Es wird sichergestellt, daß das zweite Vollgeschosß nicht vollständig im aufgehenden Wandteil ausgebildet wird und somit eine Abstufung – ausgehend von der historischen Bebauung an der „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“ – zur freien Landschaft erfolgt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauN-VO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die leicht exponierte Hangsituation im südlichen Abschnitt und die gestalterisch anspruchsvolle Lage am historischen Ortsrand machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, landschaftsbildverträgliche Architektur.

### **Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine, an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Dabei wird sichergestellt, daß gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäudemassen in den dem Straßenraum zugewandten Grundstücksteil konzentriert werden und daß somit in den rückwärtigen Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen entsteht, das neben stadtgestalterischen Aufgaben auch stad ökologische Funktionen übernehmen kann.

Durch die Ausbildung der vorderen Baugrenze (d.h., die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Baugrenze) in einem relativ geringen Abstand (1,50 m) zur Straßenbegrenzungslinie soll die Möglichkeit zur Ausbildung einer relativ straßenständigen – an den historischen Vorbildern der traditionellen dörflichen Bebauung orientierten – Bebauung eröffnet werden. Soweit diesem gestalterischen Motiv gepflegt wird und ein maximaler Abstand der vorderen Fassade von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m eingehalten wird, sieht der Plangeber in dieser Vorgartenfläche eine private Erweiterung des Straßenraums vor, so daß hier alternativ zu Bepflanzungen entsprechende flächige Befestigungen mit Rasengittersteinen oder weitfugig verlegtem Rasenpflaster im sogenannten Vorgartenbereich zulässig sind.

In Teilbereichen hat der Plangeber zur Sicherstellung der Bildung von angestrebten Raumwirkungen (Platzeinfassungen im Bereich von Straßengelenken) anstelle von Baugrenzen verbindliche Baulinien festgesetzt. Die Einhaltung dieser Baulinien soll die Umsetzung der vom Plangeber angedachten städtebaulich-stadträumlichen Gesamtkonzeption unterstützen. Da diese stringenten Einschränkungen der privaten Baufreiheit sich nur auf Fassadenteile beziehen, erschien dem Plangeber die Festsetzung vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Schaffung eines an dörflichen Vorbildern orientierten Gestaltungsbildes vertretbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Garagen sind dagegen vorzugsweise in den mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Bereichen und alternativ bei fehlender Festschreibung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Durch diese Festsetzungen soll neben der angestrebten Raumbildung in Teilbereichen insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelten, Zufahrten notwendig. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

### **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, um eine Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. kleineren Hausgruppen in verträglicher Gebäudekubatur. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich wird das Umfeld mit gering dimensionierten Erschließungsstraßen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, angrenzenden Grünflächen mit Spielbereichen für Kinder und guten Fußwegeverbindungen gestaltet.

Der Verkehr des Baugebietes wird teilweise durch den Ortskern von Hettenleidelheim fließen. Da es hier aufgrund der Straßenrandbebauung zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs kommen kann, soll durch die Begrenzung der Wohneinheiten auch das Verkehrsaufkommen mitgesteuert werden. Die mit der größeren Anzahl von Wohneinheiten verbundenen Verkehrsbelastungen würden der Einpassung des neuen Wohngebietes in den Gesamtsiedlungskörper entgegenstehen.

### **3.3 Erschließung Verkehr**

Um den Ziel- und Quellverkehr verträglich abzuwickeln, wurde das Baugebiet von der verkehrlichen Erschließung in zwei Abschnitte unterteilt, die durch einen Grünzug in Höhe des landwirtschaftlichen Weges in Verlängerung der „Gartenstraße“ unterteilt sind. Beide Abschnitte sind dabei über einen notbefahrbaren Weg miteinander verbunden, so daß auch bei temporären Engpässen eine Versorgung beider Abschnitte gewährleistet werden kann.

Im südlichen Teilabschnitt wird, ausgehend von der „Schulstraße“, eine Ringerschließung mit einer an die nördliche Flanke angehängten Sticherschließung als Erschließungskorsett gewählt. Dabei wird eine durchgängige Straßenraumbreite von 6,75 m mit einem einseitigen Gehweg planungsrechtlich festgesetzt. In nordwestlicher Richtung besteht eine weitere Entwicklungsoption durch einen planungsrechtlich gesicherten Straßenstumpf. Obwohl die Gemeinde im Zuge der Erschließung des Baugebietes den Ausbau dieser Optionsachse nicht sofort in Angriff nehmen wird, soll durch die planungsrechtliche Festsetzung der Fläche eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit gesichert werden und gegenüber den zukünftig benachbarten Grundstückseigentümern die planerische Intention verdeutlicht werden. Über einen zusätzlichen Fußweg wird die nordwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche erschlossen, auf der auch der gebietszugehörige Kinderspielplatz integriert werden soll.

Der nördliche Teilabschnitt wird, ausgehend von der Straße „In der Union“, über eine Verzweigung in Richtung Baugebiet „Staufer Weg“ und das Baugebiet „Schulwiesengraben“ durch eine weitere Ringstraße erschlossen. Auch hier besteht in südwestlicher Richtung eine straßenmäßige Entwicklungsoption, die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Schulwiesengraben“ vorerst als land- und forstwirtschaftlicher Erschließungsweg als Anschluß zur Erschließung der westliche angrenzenden Aussiedlerhöfe ausgebaut werden soll. Durch die planungsrechtliche Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verdeutlicht allerdings der Plan-

geber seine planerische Intention, im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung, eine Verbindung über den zuvor beschriebenen Ansatz und den im südlichen Teilabschnitt bestehenden Ansatz zu verwirklichen.

Eine zusätzliche Bautiefe wird eine kurze Wohnweg-Sticherschließung für ca. drei dahinterliegende Bauplätze erschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl an angeschlossenen Einheiten und der geringen Wegestrecke von der Hauptschließung (maximal 40 m zur Kreuzung) entschloß sich der Plangeber, auf eine müllfahrzeugtaugliche Wendeanlage zu verzichten. Nach Abwägung der Zielsetzung der Schaffung von wirtschaftlichen Erschließungsformen mit den Einschränkungen für eine kleinere Gruppe von privaten Hausbesitzern kam der Plangeber zu dem Schluß, daß die erforderlichen Flächenverluste zur Schaffung einer müllfahrzeugtauglichen Wendeanlage unverhältnismäßig und die Belastung, die Müllsammelgefäße einmal wöchentlich zu einer anfahrbaren Sammelstelle im Kreuzungsbereich zu transportieren, als hinnehmbar einzustufen ist.

Das bestehende land- und forstwirtschaftliche Wegenetz wird aufgegriffen und durch entsprechende Verbindungen eingebunden und ergänzt. Insbesondere durch den Anschluß des nördlichen Rings an das Wegenetz kann die problematische Anbindung durch die Gartenstraße vermieden werden. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung aufgekommene Befürchtung der Anlieger der Gartenstraße, daß durch die Planungen mehr Durchgangsverkehr durch die Gartenstraße abfließen wird, konnte vom Plangeber durch transparente Darlegung der Planungsziele entkräftet werden. Demnach ist nur ein Anschluß der Gartenstraße an das bestehende Wirtschaftswegenetz geplant, wie er bereits heute besteht. Durch die Flächensicherung des Anschlusstutzen des nördlichen Rings in südlicher Richtung über eine öffentliche Grünfläche (ÖG 7) will der Plangeber diese Planungsintention verdeutlichen. Gleichwohl besteht über eine Planänderung zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit über diese gesicherte öffentliche Fläche eine grundsätzliche Erweiterung in südwestlicher Richtung vornehmen zu können und somit die Zukunftsfähigkeit der Entwicklung zu sichern.

Die im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) geäußerte Befürchtung der Anliegergemeinschaft aus der östlich angrenzenden Gartenstraße, daß im Zuge der Planungen die Verkehrsbelastungen in der Gartenstraße ansteigen können, wurde vom Plangeber überhaupt nicht geteilt. Durch die gewählte Plan- und Erschließungskonzeption (Unterteilung der Erschließung in zwei unabhängige Erschließungsringe mit eigenständigen Anschlüssen) wurde sichergestellt, daß nur der bereits bestehende Anschluß des landwirtschaftlichen Wegenetzes weiterhin Bestand behält und ein Zugang durch Motorisierten Individualverkehr aus dem Baugebiet „Schulwiesengraben“ in die Gartenstraße ausgeschlossen ist. Durch die zusätzliche entstehende Anbindung des landwirtschaftlichen Wegenetzes an den nördlichen Erschließungsring ist aus Sicht des Plangebers sogar mit einer Verminderung der Belastungen der Anlieger der Gartenstraße durch Verkehr zu rechnen. Insofern wurden die vorgetragenen Befürchtungen als unbegründet zurückgewiesen.

Im Bebauungsplan wird zur Thematik des Straßenausbaues festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

### 3.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet grenzt westlich an die gewachsene dörfliche Struktur an, so daß hier von einem mischbaulich genutzten Areal ausgegangen werden kann. Da allerdings dem Plangeber keine intensive Viehhaltung bzw. keine wohnunverträglichen gewerblichen Nutzungen im Umfeld bekannt sind bzw. der östlich in mindestens 100 m Entfernung angrenzende landwirtschaftliche Betrieb (Bahnhofstraße 39) sich in einem Aussiedlungsprozeß befindet (die Fläche ist Hauptbestandteil des angrenzenden Bebauungsplans „*Staufer Weg*“), sieht der Plangeber die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Neubaugebiet als erfüllt an.

Der Plangeber ist sich dabei bewußt, daß eine Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs aufgrund der Sonderkulturen (in der Erntezeit sind Betriebsaktivitäten bis in die tiefen Nachtstunden zu erwarten) eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans „*Schulwiesengraben*“ darstellt. Um dies zu sichern, hat der Plangeber zwischenzeitlich das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan in diesem Bereich abgetrennt und betreibt dies parallel. Zwischenzeitlich verdichtet sich durch Beschluss über die Durchführung einer privatrechtlichen Erschließung mit einem privaten Aufgabenträger sowie das nunmehr in Durchführung befindliche Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planreife und entsprechende Wahrscheinlichkeit der angesprochenen Aussiedlungsentwicklung.

Unverträglichkeiten aufgrund von Verkehrslärm durch Ziel- und Quellverkehr konnten innerhalb des Gebietes durch die Voruntersuchungen zur Klärung der Rahmenbedingungen und die daraus abgeleitete Flächengröße des neu zu überplanenden Gebietes ausgeschlossen werden. Überörtliche Verkehrswege liegen in ausreichendem Abstand zum Geltungsbereich, so daß auch keine Unverträglichkeiten zu erwarten sind.

Die vom Straßen- und Verkehrsamt aufgezeigte eventuelle Emissionsproblematik durch die klassifizierten Straßen B 47 und K 35 konnte aufgrund der erheblichen Entfernung durch eine überschlägige Ermittlung ausgeschlossen werden. Der Plangeber legt Wert auf die Feststellung, daß soweit in diesem Fall eine Unverträglichkeit gegeben gewesen wäre, dies aufgrund der vergleichbaren Entfernungen in der gesamten Ortslage von Hettenleidelheim zutreffen würde.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal bzw. durch Anschlüsse direkt an den Hauptsammler an eine zentrale Kläranlage geführt. Somit sind hierbei die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Eine grundsätzliche technische Entsorgungsfähigkeit wurde durch Beteiligung des Trägers der Abwasserentsorgung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB abgeklärt. Nach den Äußerungen der beteiligten Aufgabenträger bzw. Fachbehörden ist aus technischer Sicht von einer problemlosen Behandlungsfähigkeit und Entsorgungsfähigkeit des Abwassers auszugehen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Da aber in einem speziellen Gutachten die Eignung des Geländes für eine dezentrale, anfallsortsnahe Versickerung auf den privaten Grundstücken als ungeeignet eingestuft wurde, entschloß sich der Plangeber alternativ zu einer Entwässerung über eine Regenwasserkanalisation aus dem Gebiet in den Randbereich sowie eine dortige verzögerte Ableitung (Zwischenspeicherung in Retentionsmulden) in den Vorfluter.

Der Gutachter weist in diesem Zusammenhang zudem daraufhin, daß aufgrund der Gründungssituation die Anlage von Zisternen zur Zwischenpufferung von Oberflächenwasser **nicht** zu empfehlen ist. Die genauen Aussagen können dem Gutachten während der üblichen Sprechzeiten auf der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim entnommen werden.

Im Bezug auf die Gesamthematik Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Bodenschutz beschloss der Plangeber die durch Schreiben der zuständigen Fachbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße vom 18. April 2001 vorgetragene Anregungen (Punkt 1 – 6) im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### **3.6 Umweltverträglichkeit**

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenerem Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischer Begleitplan für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Daher wird das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell nur als „Anhalt“ herangezogen. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen, qualitativ beschrieben werden.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es, bezogen auf das Schutzgut Boden, zu Verlusten an gewachsenem Boden durch Versiegelung und Eingriffe in die belebte Bodenschicht. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Flächen aufgrund intensiver ackerbaulicher Nutzung zu beurteilen.

Der Plangeber hat aus diesem Grund das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eher an den erfahrungsgemäßen normalen Notwendigkeiten zur Errichtung eines Wohngebäudes für das Familienwohnen orientiert als an den Obergrenzen der BauNVO. Zudem ist durch die Festsetzung einer absoluten maximal zulässigen Grundfläche, insbesondere bei größeren Grundstücken, eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ausgeschlossen.

Weiterhin kann die Versiegelung und Überbauung durch Regelungen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Zufahrten begrenzt werden. Diese werden durch gestalterische Festsetzungen zur Gestalt der unbebauten Grundstücksteile zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereiche) flankiert.

Durch eine an der natürlichen Topographie orientierte Erschließung können unnötige Geländemodulationen vermieden werden. Soweit diese notwendig werden, sind entsprechende gestalterische Regelungen zur Ausgestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen mit aufgenommen. Somit können unnatürliche Böschungsverhältnisse ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Bodens gibt der Bebauungsplan zusätzlich Hinweise über eine anzustrebende, schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge).

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form dem *Schulwiesengraben* zufließt. Zudem wird der Wasserverbrauch der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung insgesamt höher eingeschätzt als derzeit. Positiv muß eine Minderung der Düngemittel- und Biozideinträge in das Grund- und Oberflächenwasser beurteilt werden, die heute vor allem aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren.

Durch eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten bemüht sich der Plangeber, die Verschärfung der Oberflächenwassersituation zu minimieren. Durch Schaffung ausreichender Abstände zwischen den bebaubaren Grundstücksteilen und der Renaturierungszone des Schulwiesengrabens werden unerwünschte oberflächige Einträge in das Gewässer vermieden.

Die aus landespflegerischer Sicht eher anzustrebende dezentrale, anfallsortsnahe Versickerung auf dem privaten Grundstück konnte aufgrund der Bodensituation (mangelnde Versickerungsleistung der Bodenschichten) nicht realisiert werden.

Der Plangeber sieht sich durch die gebotenen Regelungsinstrumente der Bauleitplanung nicht in der Lage, eingriffsvermeidend bzw. –minimierend auf den erhöhten Wasserverbrauch durch eine geänderte Folgenutzung, steuernd einzugreifen. Er sieht eine erhöhte Nutzung der Ressource Wasser als grundsätzliche Folge einer Wohnentwicklung und regt einen eigenverantwortlichen, sparsamen Umgang mit Wasser an.

Um den Bauwilligen über eine sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers zu informieren, wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Schutzgut Klima & Luft**

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Allerdings wurde durch die großflächige Anlage von klimawirksamen Baumbeständen und Sukzessionsflächen im unmittelbaren Talbereich des Altbaches eine Möglichkeit zur Kompensation der aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen aufgegriffen.

Dem Eingriff in das Klimapotential, der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, war allerdings die nachteilige Auswirkung des Status-quo auf das Klima - insbesondere aus der Stickstoffdüngung - gegenüberzustellen.

Über die Festsetzung einer Begründungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, das sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirken wird.

Entsprechend den Anregungen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag wurden Regelungen zur Begrünung von Fassadenteilen, die nicht durch Wandöffnungen gegliedert sind (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sowie für Wandteile von Garagen und geschlossene Wandscheiben für Carports mitaufgenommen.

Weiterhin wurde der Vorschlag zur Durchgrünung von Park- und Stellplätzen sowie zur Begrünung von flachen bzw. flachgeneigten Dächern von Nebengebäuden, Betriebsgebäuden und Garagen mitaufgegriffen.

Durch die entsprechend gestufte Ausbildung der im Bereich der Ortsrandeingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen anzupflanzenden Gehölzstreifen, kann eine kleinklimatisch problematische Behinderung des Luftzu- und -abflusses aus Sicht des Plangebers vermieden werden.

### **Schutzgut Arten- und Biotoppotential**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist nach Ansicht des Landespflegerischen Planungsbeitrags nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials zu rechnen.

Eine grundsätzliche Abwägung zu Siedlungsflächenerweiterungspotentialen fand bereits im Rahmen des abgeschlossenen Aufstellungsverfahrens des wirksamen Flächennutzungsplans statt bzw. wird während der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) vollzogen.

Ein ausreichender Abstand zu den Vegetationsstrukturen entlang des *Schulwiesengrabens* wurde gemäß den Vorschlägen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag integriert.

Die rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung „*Hauptstraße*“ und „*Bahnhofstraße*“ wurden entgegen den ersten Überlegungen nicht in den Bebauungsplan integriert und stehen somit als Nachverdichtungspotential nur sehr begrenzt zur Verfügung. Somit wurden den Vorschlägen aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entsprochen.

In Höhe des Wirtschaftsweges, in Verlängerung der Gartenstraße, werden randlich auch linienhafte Grünelemente vorgesehen, die eine Verbindung zwischen Grünpotentialen in der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet schaffen.

Wiederum ist in diesem Zusammenhang die ausgleichende Wirkung des innergebietlichen Grünvolumens zu nennen, das sich als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt entwickeln kann. Aus diesem Grund entschied sich der Plangeber, die Baukubaturen über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der Nebenanlage, Garagen und Stellplätze in den unmittelbaren Randbereich des Straßenraums zu integrieren und somit im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein zusammenhängendes Grünflächenpotential zu schaffen, das auch stadtoökologischen Zielsetzungen dienst. Durch entsprechend Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird eine Durchgrünung innerhalb der privaten Bauflächen mit großvolumigen Pflanzen sichergestellt.

Ergänzt wird dieses auf privaten Flächen befindliche Grünvolumen durch die Ausbildung von Obstbaum-Bepflanzungen im westlichen Ortsrandbereich.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Bei einer ungesteuerten Realisierung des Bebauungsplanes „*Schulwiesengraben*“ mußte mit einer Beeinträchtigung der Ortsrandsituation gerechnet werden. Der Plangeber entschloß sich deshalb, über stringente Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und über die - auf § 88 LBauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB gestützten - bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers und seiner Dachausbildung, eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukubaturen sicherzustellen.

Im Nachfolgenden werden zusammengefaßt die eingriffsminimierend bzw. ausgleichend wirkenden stadtökologischen Festsetzungen dargestellt:

- Begrenzung des Überbauungsgrades auf ein nach normalen Erfahrungen für die angestrebte städtebauliche Struktur notwendiges Maß sowie Reduzierung des Überbauungsgrades, insbesondere von großen Grundstücken, durch den Vorzug einer absoluten, maximal zulässigen Grundfläche anstelle einer relativen Grundflächenzahl.
- Stringente Regelungen zu den Gebäudekubaturen über Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der ortsgerechten Gestaltung der Baukörper.
- Begrenzung der Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.
- Sicherung eines ausreichenden Grünvolumens in Form von innergebietlichen bzw. randlichen Grünflächen. Diese übernehmen dabei verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen die kleinklimatischen Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen.
- Festsetzung zur Auswahl und Mindestqualität von zu verwendenden Pflanzen für die Pflanzfestsetzungen.
- Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten privaten Freiflächen, zur Bepflanzung von ungegliederten Garagenwänden und Bepflanzung von Stell- und Parkplätzen.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

Dabei setzte sich der Plangeber mit verschiedenen Anregungen der Bürgerschaft auseinander, die eine Bebauung der Freiflächen aufgrund der ökologischen Wertigkeit ablehnen. Der Plangeber sieht durch seine Planungen eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsituation als gegeben an und sieht sich durch die Fachbeiträge der zuständigen Fachbehörde (Untere Landespflegebehörde) bestätigt. Eine unzumutbare, einseitige Beeinträchtigung der Ziele von Natur und Landschaft wird vom Plangeber nach Abwägung mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten für breite Kreise der Bevölkerung nicht gesehen und insofern das gewählte Plankonzept beibehalten.

Die von der Unteren Landespflegebehörde vorgetragenen Vorbehalte bezüglich der Aufwertung von Flächen im Rahmen der Anlage der Spielplatzfläche werden vom Plangeber nach intensiven Beratungen nicht geteilt: Durch die Ausgestaltung der entsprechenden Festsetzung ist nach Ansicht des Plangebers eine ökologisch wertige randliche Eingrünung sichergestellt, die sicher eine Aufwertung gegenüber der derzeitigen intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung darstellt. Somit ist nach Auffassung des Plangebers eine Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aus fachlicher Sicht angezeigt.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Gemeinde Hettenleidelheim stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB auf, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden. In dieser Satzung wird auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt.

## 4 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen als Satzung beschlossen worden und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen und -öffnungen, Fassaden, Stützmauern und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weiteinsehbaren Lage, unmittelbar am Ortseingang, eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, daß sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Das Ortsbild von Hettenleidelheim ist im direkt westlich anschließenden Umfeld noch weitgehend durch seine historische Bebauung geprägt. Die angrenzende Bebauung weist noch die klassischen ortstypischen Gestaltungsformen auf, deren besonderes Merkmal überwiegend geschlossene, steil geneigte Dächer sowie die Kleingliedrigkeit der sonstigen Gestaltungselemente ist.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, daß sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 1,5 m aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der anstehenden topographischen Verhältnisse ist damit zu rechnen, daß Stützmauern auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam - insbesondere im Ortsrandbereich- sein können. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar zu sein.

## 5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Baulandumlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB). Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde vom Plangeber noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

## 6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des gesamten Baugebietes können wie folgt angenommen werden:

- Straßenherstellung/Fußwege 1.500.000,- DM
- Wasserversorgung 180.000,- DM
- Kanalisation 900.000,- DM
- Straßenbeleuchtung 160.000,- DM
- Stromversorgung 150.000,- DM

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind nach einer Kostenerstattungssatzung gem. § 8 a BNatSchG von den Eingriffsverursachern zu tragen.

Zu den anfallenden Kosten ist festzustellen, daß die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde verbleiben.

## 7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereiches (gesamte Bauabschnitte):</b>	6,60	100,0
<b>Nettobauland:</b>	4,00	60,6
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>	0,41	6,2
<b>Öffentliche Verkehrsfläche:</b>	0,79	12,0
<b>Kompensationsfläche</b>	0,49	7,4
<b>Renaturierungsbereich (nachrichtlich aufgenommen)</b>	0,91	13,8

Anzahl der Bauplätze: ca. 34 Bauplätze im südlichen Ring  
ca. 27 Bauplätze im nördlichen Ring

---

**LANDESPFLEGERISCHER  
PLANUNGSBEITRAG**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Boden (Bestand) .....</b>	<b>6</b>
3.1.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	6
3.1.2	Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	7
3.1.3	Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	7
3.1.4	Planerische Konsequenz .....	7
<b>3.2</b>	<b>Wasserhaushalt .....</b>	<b>8</b>
3.2.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	8
3.2.2	Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel .....	8
3.2.3	Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	9
3.2.4	Planerische Konsequenz .....	9
<b>3.3</b>	<b>Klima/Luft .....</b>	<b>9</b>
3.3.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	10
3.3.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	10
3.3.3	Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	10
3.3.4	Planerische Konsequenz .....	10
<b>3.4</b>	<b>Arten- und Biotoppotential .....</b>	<b>11</b>
3.4.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	12
3.4.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	12
3.4.3	Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	12
3.4.4	Planerische Konsequenz .....	13
<b>3.5</b>	<b>Landschaftsbild und Erholungspotential .....</b>	<b>13</b>
3.5.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	13
3.5.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	14
3.5.3	Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	14
3.5.4	Planerisches Erfordernis .....	14
<b>4</b>	<b>BESTANDSPLAN, KONFLIKTPLAN, BILANZIERUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG .....</b>	<b>20</b>

## **1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK DER BESTANDSAUFNAHME**

Die Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt, westlich der bebauten Ortslage einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 6,6 ha. Eine Realisierung wird in Bauabschnitten erfolgen. Das Gebiet wird im Osten durch einen Graben (Schulwiesengraben) mit dahinterliegenden Zier- und Nutzgärten begrenzt. Im Südwesten grenzt die Fläche an den Friedhof der Gemeinde bzw. an einige Nutzgärten. Östlich begrenzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Norden reicht die Fläche bis an die derzeit in Realisierung befindlichen Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ nördlich des Stauerweges.

Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Weiter nordwestlich schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet (ehem. Tonabbaulächen) an.

Mit der Überplanung der Fläche wird eine Inanspruchnahme verschiedener Naturraumpotentiale vorbereitet.

Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale, die nachfolgend aufgeführt und beschrieben werden, sind nach den Prinzipien der Eingriffsregelung gem. Baugesetzbuch und Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz soweit wie möglich zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Minimierung). Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Sollte die Abwägung mit sämtlichen übrigen einzustellenden Belangen ergeben, daß der Eingriff nicht vermieden werden kann, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu treffen, mit denen mit dem Eingriff verbundene nachteilige Auswirkungen soweit wie möglich ausgeglichen werden können.

Aufbauend auf den Unterlagen zu den Potentialen (Flächennutzungsplan/Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim)<sup>1</sup>, die den Raum charakterisieren, wurde die Bestandsaufnahme durch eigene Erhebungen vor Ort ergänzt. Die Bestandsaufnahme des Plangebietes wird im folgenden durch Text und Bilder dokumentiert.

## **2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES**

Der unbebaute Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend durch intensiv ackerbauliche Nutzung geprägt.

---

<sup>1</sup> Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, 1999



Bild: 1 Blick von der Straße „Schulwiesengraben“ nach Nordosten über das Plangebiet. Die Fläche wird fast ausnahmslos intensiv ackerbaulich genutzt.

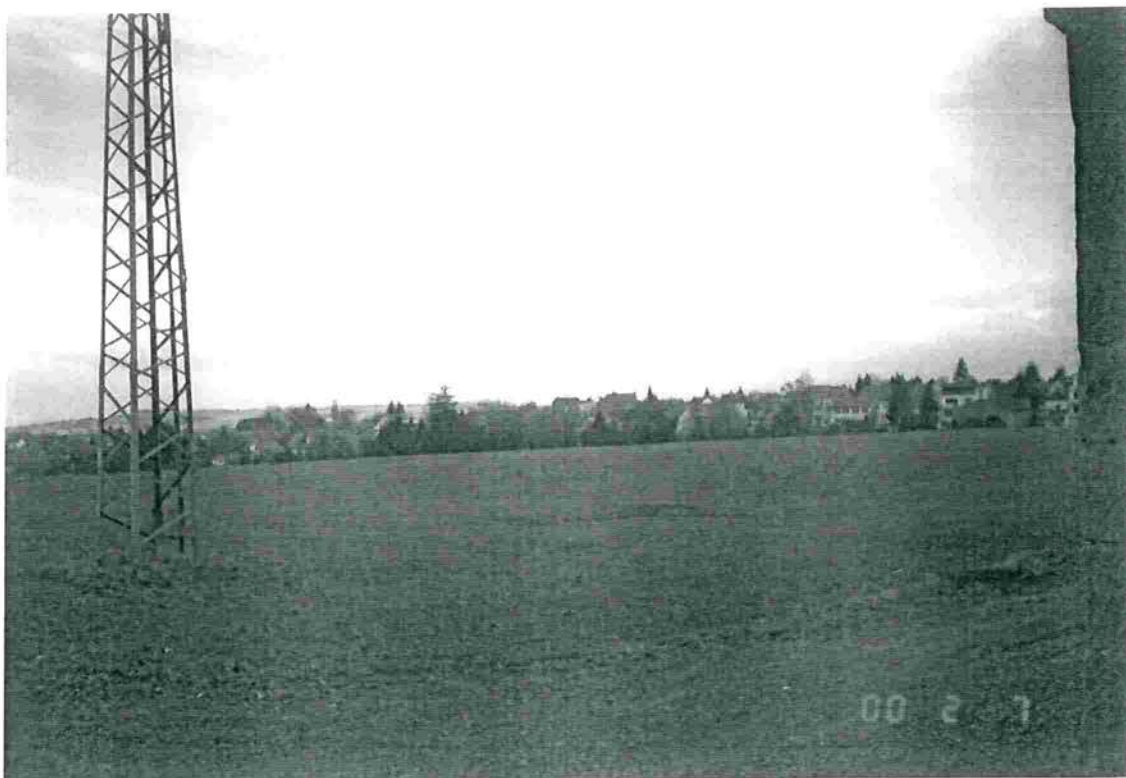


Bild: 2: Blick vom westlich gebietsbegrenzenden Wirtschaftsweg nach Osten über das Plangebiet. In Bildmitte befindet sich der überwiegend dicht bewachsenen Schulwiesengraben mit den dahinterliegenden Gärten, die derzeit den östlichen Ortsrand des Alfordes im Bereich Bahnhofstraße bilden



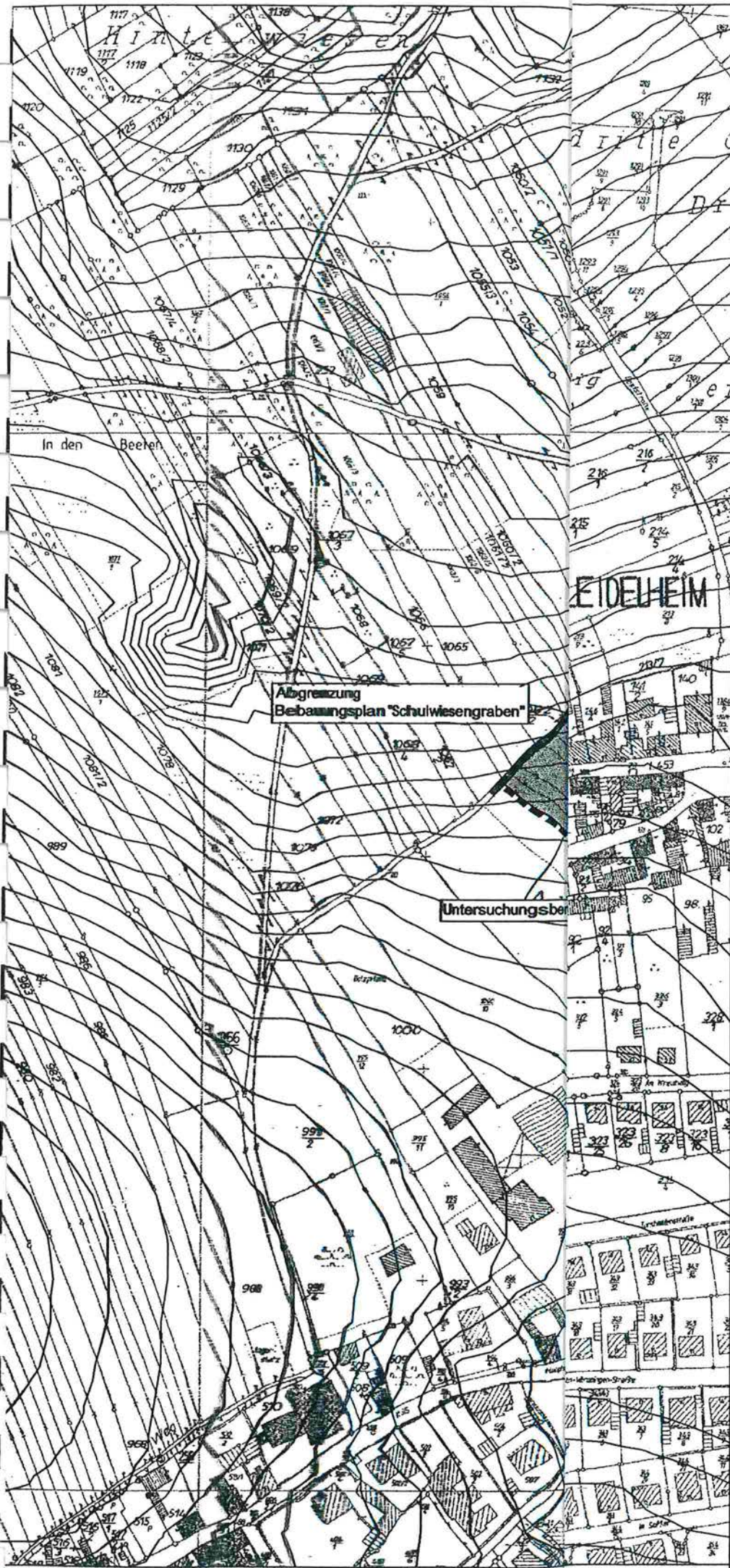
Bild 3: Nordöstlicher Teil des Plangebiets von der Gartenstraße aus gesehen. Im Hintergrund (außerhalb des Gebiets) das im Text erwähnte Landschaftsschutzgebiet.



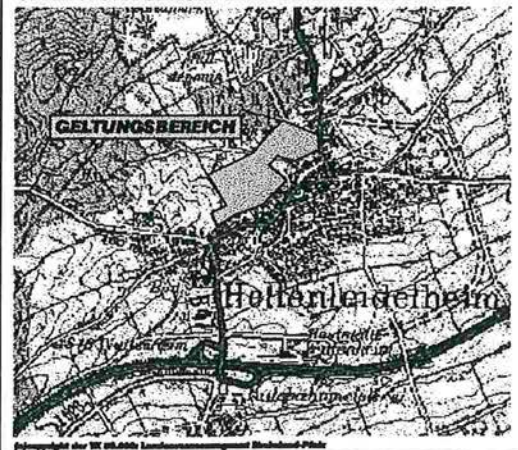
Bild 4: Der Schulwiesengraben verläuft im südwestlichen Teil überwiegend dicht eingewachsen, jedoch mit betonierter Ufersicherung. Das Gewässer ist dauerhaft wasserführend.



Bild 5: Im nordöstlichen Teil verläuft der Schulwiesengraben überwiegend unverschattet. Das Gewässer mäandriert aufgrund der geringeren Uferbefestigung.



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSTAB**



PLANUNGSBÜRO FÜR  
LÄNDELT., STÄDTTEBAU UND ARCHITEKTUR

HEITZELWILFRIEDRICH 30  
67057 KARBELNALTERRN  
TEL. (0631) 3423-0 FAX (0631) 3423-200  
mailto:info@wsw-partner.de

Projekt/Measure/Objekt				
<b>BEBAUUNGSPLAN "SCHULWIESENGRABEN"</b>				
Inhalt				
BESTANDSAUFNAHME BIOOPTYPEN				
Auftraggeber				
ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM				
Geost./Front/Datum	Geop./St./Cust./n	Maßstab 1:500	Blattgr./Öko 1:2000/79	Blatt-Nr. 477
VATER 03/01	BO 03/01			
Vater	Änderungen		Gek./Ber./Geop./St.	Datum

### 3 BESCHREIBUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLEGERISCHE ZIELSETZUNG, BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND PLANERISCHE KONSEQUENZ

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die dargestellten natürlichen Lebensgrundlagen und ihr Zusammenwirken folgendermaßen beeinträchtigt:

#### 3.1 Boden (Bestand)<sup>2</sup>

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Lößlehmböden.

**Art des Gesteins/der Ablagerung:** Gehänge, Staub- und Lößlehmschleier über Kalksandsteinen usw.

**Bodentypengesellschaft:**

Haupttyp: Ranker, Braunerden, basenhaltig bis – reich  
Nebentyp: Rendzina, Pelosol, Pseudogleye

**Bodenarten:**

Hauptart: Sand, Lehm,

**Nebenarten:** Steine, Grus, Ton

**Geologische Altersstellung:** Quartär, über Mesozoikum

#### 3.1.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Das Plangebiet weist im südwestlichen Teil eine geringe Neigung in Richtung Westen bzw. Nordwesten auf. Die höchste Stelle des Plangebiets befindet sich im Bereich des Friedhofs bei 243m / ü. NN, die tiefste Stelle liegt etwas südlich des Staufer Weges im Norden des Plangebietes bei etwa 227m / ü. NN.

Das durchschnittliche Gefälle beträgt im südlichen Teil des Gebietes (etwa zwischen Friedhof und Gartenstraße) ca. 5,5% und im nördlichen Teil (zwischen Fortsetzung Gartenstraße und Staufer Weg) nur ca. 3,0%.

Die Erosionsgefährdung der Böden ist als gering bis mittel, (d.h. Bodenabtrag unter 15 t / ha / Jahr) einzustufen. Die Erosionsgefährdung unter dem Einfluß von Niederschlägen ist im Plangebiet bei offen liegenden Flächen höher einzustufen als durch Windangriff.

Weitere nachteilige Auswirkungen auf den Boden ergeben sich im Plangebiet insbesondere aus der Bewirtschaftungsform (landwirtschaftliche Flächen / Düngung bzw. Biozideintrag) sowie durch die Verdichtung des Bodens mit landwirtschaftlichen Geräten.

<sup>2</sup> Quelle: Geologisches Landesamt Rheinland – Pfalz, Übersichtskarte der Bodentypen Gesellschaften , 1966

### 3.1.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Das Naturraumpotential „Boden“ bietet neben der Funktion als Lebensraum und Wasserspeicher/-puffer vor allem die Grundlage zur Nahrungsmittelproduktion.

Es muß darauf geachtet werden, daß die Funktionsfähigkeit der natürlichen Wirkungsgefüge in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bleibt.

Dazu ist im vorliegenden Planungsraum grundsätzlich

- die Belastung des Bodens durch Düngemittel und Biozideinsatz zu reduzieren;
- die Erosionsgefährdung sowohl durch geeignete Bewirtschaftungsformen als auch durch die Anlage von Windschutzpflanzungen zu vermindern.

### 3.1.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“

Bei einer Maximalausnutzung der in einem „allgemeinen Wohngebiet“ möglichen Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Versiegelung von 60 % der privaten Grundstücksflächen möglich sein. Zusätzliche Versiegelungen ergeben sich aus der Anlage der erforderlichen Erschließungsstraße(n).

Bei dem zur Überplanung anstehenden Gelände handelt es sich weitestgehend um gut zu bewirtschaftende landwirtschaftliche Flächen für Ackerbau. Eine Flächenstillegung ist nicht zu erwarten. Bei der „Status Quo“ Prognose ist daher zu berücksichtigen, daß bei einer Nichtinanspruchnahme dieser Fläche die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen weiterbestehen würden.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden aufgrund des Reliefs im Süden des Plangebietes erforderlich.

Durch diese Böschungen wird die belebte Bodenschicht ebenfalls beeinträchtigt. Darüber hinaus resultieren aus der Veränderung des Reliefs Eingriffe in das Landschaftsbild.

### 3.1.4 Planerische Konsequenz

Durch **Vermeidungsmaßnahmen** ist die Beeinträchtigung von Grund und Boden so gering wie möglich zu halten. Dazu sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zu regeln:

- schonende Behandlung des Bodens in der Bauphase (Abschieben, Zwischenlagerung, sinnvolle Weiterverwendung, Vermeidung unnötiger Verdichtung durch Baufahrzeuge),
- Begrenzung der Versiegelung/Überbauung auf das absolut notwendige Maß, z. B. durch Reduzierung der GRZ, Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag, sparsame Erschließung,
- Vermeidung von unnötigen Geländemodulationen durch sinnvolle Erschließung des Baugebietes,
- sinnvolle Zonierung und abschnittsweise Realisierung des Gebietes.

-- umgehende Sicherung entstandener Böschungen durch natürlichen Verbau.

Ein **Ausgleich** für durch Bebauung und Anlage von Straßen entfallende Bodenflächen ist funktional nur durch entsiegelnde Maßnahmen herzustellen. Die Möglichkeiten, auch für Teilentsiegelungen, sind innerhalb des Gemeindegebiets zu prüfen!

### 3.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 600 - 650 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden relativ bindigen Böden kann nur ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern. Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt insgesamt in nördliche Richtung über den Schulwiesengraben ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel zu bezeichnen.

Die unter der Oberbodenschicht liegenden tertiären Mergel und Tone des Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes haben als Poren- und Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für die Grundwasserführung<sup>34</sup>.

Über die Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor. Bei Baugrunduntersuchungen<sup>5</sup> wurde kein anstehendes Grundwasser angetroffen. Es ist jedoch zu vermuten, daß im südlichen, höhergelegenen Teil des Plangebietes ein erheblich tiefer liegender Grundwasserspiegel als im nördlichen Bereich anzutreffen ist. Dem bestehenden Schulwiesengraben soll im Bereich des Plangebietes in einer Breite von ca. 20,00 m die Möglichkeit einer naturnäheren Entwicklung gegeben werden. Eine entsprechende Renaturierungsmaßnahme befindet sich derzeit in Planung.

#### 3.2.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Beeinträchtigungen der Wasserqualität innerhalb des Plangebietes erfolgen im wesentlichen durch Dünger- und Biozideintrag. Das nachfolgende Fließgewässer, der Seltenbach nordöstlich v. Hettenleidelheim, nachfolgend der Eisbach (jeweils Gewässer III. Ordnung) weist jedoch die Gewässergüteklasse II entsprechend „mäßig verschmutzt“ auf.<sup>6</sup>

Eine weitere Beeinträchtigung im nachfolgenden Gewässer ergibt sich durch die z. T. hohen oberirdischen Abflußspitzen, die den Bau von Regenrückhaltebecken und/oder Renaturierungsmaßnahmen zur Entlastung der nachgeschalteten Kläranlagen und zur Entschärfung der Hochwasserwelle erforderlich machen.

#### 3.2.2 Landschaftsplanerisches Entwicklungsziel

Sicherung bzw. Wiederherstellung von funktionsfähigen Wasserkreisläufen sowohl als Grund wie auch als natürliche Oberflächengewässersysteme.

Dazu sind insbesondere die Belastungen der nachfolgenden Fließgewässer durch Verringern (Begrenzung der Versiegelung) und Abpuffern (Förderung der Oberflächenwasserversickerung im Gebiet) der Abflußspitzen aus bebauten Bereichen zu reduzieren. Im vorliegenden Pla-

<sup>3</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland Pfalz.: Gewässerkundliches Grundmessnetz, 1989

<sup>4</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland Pfalz :Gewässergütekarte Rheinland Pfalz, 1993

<sup>5</sup> vgl. GEO Control, Neustadt, gutachterliche Stellungnahme v. 29.9.2000

nungsraum sind zur Verbesserung bzw. zur Sicherung der vorhandenen Wasserqualität vor allem die Dünger- und Biozideinträge von den landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren.

### **3.2.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Durch die zu erwartende Versiegelung bisher offenliegender Flächen wird mehr Niederschlagswasser konzentriert anfallen, welches letztlich zum Eisbach hin abfließt. Die geplante Nutzung als Wohngebiet wird den Wasserbedarf erhöhen. Die Abschätzung des erhöhten Wasserbedarfs ist derzeit jedoch noch nicht möglich.

Bei der Beurteilung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, der durch die Versiegelung bisher offenliegender Bodenflächen hervorgerufen wird, ist allerdings auch zu berücksichtigen, daß mit dem Entzug dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ein erheblicher Anteil von Düngemittel- und Biozideinträgen in das Grund- und Oberflächenwasser entfällt.

### **3.2.4 Planerische Konsequenz**

Um die Belastung des Vorfluters und der nachfolgenden Gewässer möglichst gering zu halten, sind unbelastete Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen und Drainagewässer, soweit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern, verdunsten bzw. zurückzuhalten (Brauchwassernutzung). Dazu ist

- die Anlage von Versickerungs-/Verdunstungsflächen (Tümpel),
- die Anlage von Sickerschächten oder
- die Rückhaltung unbelasteter Oberflächenwässer in Zisternen für die Brauchwassernutzung vorzusehen.

Die Gewässerqualität des Schulwiesengrabens ist zu erhalten, bzw. zu verbessern. Dazu soll insbesondere das vorhandene verschattende Vegetationspotential erhalten und wo erforderlich (nördlicher Teil des Plangebietes) ergänzt werden.

Der zu erwartende zusätzliche Wasserverbrauch im geplanten Wohngebiet soll soweit wie möglich durch die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung verringert werden.

Über die Versickerungsmöglichkeiten, insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, ist im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung Klarheit zu schaffen.

Die Versiegelung von Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Als Anreiz dazu sollte im Rahmen der im Bebauungsplan festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt die Möglichkeit vorgesehen werden, daß mit dem weitgehenden Verzicht auf Versiegelung der Beitrag zu Kompensationsmaßnahmen außerhalb des jeweiligen Grundstücks verringert werden kann.

## **3.3 Klima/Luft**

Der Bereich des Plangebiets zählt zur Zone des kühlgemäßigten ozeanisch geprägten Westwindklimas. Es herrschen Westwinde vor. Bedingt durch die Leelage zum Pfälzer Bergland (Regenschatten), wirken diese Winde insbesondere in der wärmeren Jahreszeit stark aus-

trocknend. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8 -9 °C. Die Mittelwerte des Sommerhalbjahres schwanken zwischen 16 – 17°C, die des Winterhalbjahres zwischen 0 und 1°C.<sup>7</sup>

Für das örtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes zumindest im Bereich der Niederung des Schulwiesengrabens von Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen allerdings nur jeweils kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Die über die Niederung des Schulwiesengrabens nach Norden hin abfließt. Die überwiegend mit Großgrün bestandenen rückwärtigen Garten der Anwesen an der Bahnhofstraße tragen zur Ausprägung eines lokalen Mikroklimas sowohl durch Verschattung als auch durch Verdunstungspotential bei. Im südlichen Teil des Plangebietes ist der Schulwiesengraben überwiegend verschattet.

### **3.3.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen**

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich innerhalb des Plangebietes durch das Fehlen von Dauergrün bzw. auch Laubbäumen, welche infolge von gleichmäßiger Verdunstung und Verschattung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnten.

### **3.3.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

In erster Linie sind aus übergeordneter Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die der Austrocknung des Bodens durch Windangriff entgegenwirken und dadurch Erosion verhindern. Das generelle Erfordernis der Freihaltung von Kaltluftzu- und -abflußbahnen ist im Bereich des Schulwesengrabens dadurch zu beachten, daß eine Bebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen werden sollte.

### **3.3.3 Beeinträchtigung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch planerische Vorgaben das großflächige Anlegen von klimawirksamen Baumbeständen vorzusehen, die die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen kompensieren können (Verschattung/Erhöhung des Verdunstungspotentials).

Dem Eingriff in das Klimapotential der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, ist bei einer Beibehaltung des „Status Quo“ die nachteilige Auswirkung auf das Klima insbesondere aus der Stickstoffdüngung gegenüberzustellen.

### **3.3.4 Planerische Konsequenz**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist generell darauf zu achten, daß die aufgrund der unterschiedlichen Erwärmung der Flächen (bebaute Flächen, Grünflächen usw.) entstehenden lokalen Winde ungehindert abfließen können.

Flächen, die nicht unbedingt zur Abwicklung eines geordneten Betriebsablaufes befestigt werden müssen, sollten mit Vegetation bedeckt sein. Für Bedarfsparkflächen bietet sich zum Bei-

---

<sup>7</sup> Klimaatlas Rheinland Pfalz

spiel Schotterrasen an. Damit soll einer Erhöhung der Lufttemperatur und Abnahme der Luftfeuchtigkeit zumindest teilweise entgegengewirkt werden.

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klimapotential im Bebauungsplan zu regeln:

- Süd-, west- und südwestexponierte Fassaden und Fassadenteile sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- Stell-/Parkplätze sowie Flachdächer sind zu begrünen bzw. durch großkronige Laubbäume zu verschatten.
- Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzende Gehölzstreifen dürfen den Luftzu- und -abfluß nicht behindern.

### 3.4 Arten- und Biotopotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)<sup>8</sup> im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt im Bereich der Buchen- und Buchenmischwälder in mäßig frischer bis frischer Variante. Die reale Vegetation des Plangebietes ist in der Bestandsaufnahme dokumentiert.

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nahezu des gesamten Planungsraumes ist von der HPNV jedoch nichts zu erkennen. Ackerrandstreifen fehlen meist völlig. Lediglich auf der nördlichen Seite des Staufer Weges verläuft ein ca. 5,00 m breiter Feldrain als Gras – Kraut Saum. Dieser Streifen wird wegen der darüber verlaufenden Leitung der Deutschen Telekom nicht bewirtschaftet, ist aber durch die unmittelbar angrenzende intensiv landwirtschaftliche Nutzung insbesondere durch Abwehungen von Düngern und Herbiziden beeinflusst.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Plangebietes nicht kartiert.

Als ökologisch wichtiges Element ist der heckenartig bewachsene Schulwiesengraben im Südosten mit den dahinterliegenden älteren Gärten zu bezeichnen. Zum Teil sind diese Gärten brachgefallen und verbuscht, so daß sich infolge der weitgehenden „Störungsfreiheit“ Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten entwickelt haben.

Westlich des Plangebiets befindet sich in Höhe des Wirtschaftsweges, der die Fortsetzung der Gartenstraße darstellt, eine ca. 350 qm große mit Einzelbäumen bestandene Fläche.

Im Randbereich der Ackerfläche befinden sich einzelne zum Teil ältere Obstbäume mit hohem Totholzanteil.

Infolge des weitgehenden Fehlens einer natürlichen Ackerbegleitflora fehlt auch die Zootopstruktur der Äcker. Zu Zeiten vorhandener Feldfrucht sind überwiegend Insektenarten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen anzutreffen.

Die vorhandene Fläche wird zeitweise von der Feldlerche und dem Feldhasen frequentiert.

Als Durchzugsraum zur Nahrungssuche hat die Fläche für die in den westlich liegenden Gehölzbereichen lebenden Tierarten wie Mäusebussard, Reh und Fuchs Bedeutung.

---

<sup>8</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland Pfalz, Oppenheim

### 3.4.4 Planerische Konsequenz

Die Abweichung von den Landespflegerischen Zielvorstellungen, d. h. die Überschreitung der landespflegerisch motivierten Begrenzungslinie ist nur unter folgenden Voraussetzungen zu vertreten:

- Überprüfung, ob und ggfs. weshalb eine Siedlungsentwicklung im südöstlichen und nordöstlichen Bereich der Ortslage derzeit nicht möglich ist.
- Erhaltung und Entwicklung vorhandener Elemente als Bausteine zur Biotopvernetzung (Schulwiesengraben, Gartenbereiche, alte Obstbäume...)
- Herstellung von linienhaften Vernetzungsstrukturen zwischen bebauter Ortslage und Landschaftsschutzgebiet
- Auf eine intensive Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes mit standortgerechtem und optisch wirksamen Großgrün zu achten,
- die Versiegelung des Bodens soweit wie möglich zu reduzieren,
- im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen auch die Anpflanzung von standortgerechten Obstbäumen, insbesondere im westlichen und nördlichen Randbereich, vorzusehen,
- vorgesehene Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes sollen mit dem westlich liegenden Gehölzbeständen (außerhalb des Plangebiets) in Verbindung stehen, um einen Austausch durch Vernetzung zu fördern.

### 3.5 Landschaftsbild und Erholungspotential

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Hettenleidelheim. Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche wird im Süden durch den Friedhof der Gemeinde, im Osten weitenteils durch die Gärten der Anwesen an der Bahnhofstraße, im Norden durch die Mischgebietsbebauung (Reihenhäuser) nördlich des Stauer Weges und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, die von kleineren Gehölzgruppen durchzogen sind, begrenzt. Weiter westlich schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Erdekaut“ an. Im östlichen Teil der Fläche verläuft, von einem Fußweg begleitet, der überwiegend dicht eingewachsene Schulwiesengraben.

Der überwiegend dicht eingewachsene Schulwiesengraben mit den dahinterliegenden älteren Gartenstrukturen trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild eines intakten Ortsrandes bei. Aus dem Plangebiet heraus ergeben sich vor allem nach Westen reizvolle Ausblicke auf das Landschaftsschutzgebiet.

Das Relief innerhalb des Plangebietes ist schwach bis mäßig ausgeprägt.

#### 3.5.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Neben den Beeinträchtigungen, die durch die derzeit überwiegende Nutzung des Plangebietes als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche hervorgerufen werden, gibt es mit Ausnahmen der im Westen verlaufenden 20 KV Freileitung keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

### **3.5.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung**

Im Planungsraum muß die Erhaltung vorhandener und die Entwicklung bereits beeinträchtigter naturräumlicher Elemente vorangetrieben werden. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies vor allem eine visuell und ökologisch wirksame Anreicherung von Grünstrukturen durch Streuobstwiesen, Wiesen oder Feldgehölzstreifen insbesondere im Ortsrandbereich.

### **3.5.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist aufgrund der vorhandenen Situation und der exponierten Lage des Plangebietes zur freien Landschaft hin mit einer Beeinträchtigung der weitgehend intakten Ortsrandsituation zu rechnen, wenn nicht auf eine intensive Eingrünung der zukünftigen Baukörper geachtet wird. Der Aspekt der Fernwirkung besonders aus westlicher Richtung ist aufgrund der topografischen Situation vor allem im südlichen Teil des Plangebietes zu beachten. Bei fehlenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude und der Farbgebung der Dachlandschaft besteht die Gefahr, daß die Siedlungserweiterung als ortsgestalterischer Fremdkörper in Erscheinung tritt.

Mit der Ausweisung eines Neubaugebietes besteht die Gefahr, daß die derzeit freie Zugänglichkeit zur freien Landschaft in Ortsrandlage eingeschränkt wird.

### **3.5.4 Planerisches Erfordernis**

Das aufgrund der Strukturvielfältigkeit der unmittelbar angrenzenden Landschaft vorhandene Erholungspotential ist zu entwickeln. Dazu zählen vor allem die weitere Anreicherung der Landschaft mit ökologisch und visuell wirksamen linienhaften Gehölzstrukturen, zumindest aber natürlichen Ackerrainen. Bei der Gestaltung der Baukörper soll unbedingt auf eine Höhenbegrenzung geachtet werden, um eine wirksame Eingrünung durch orts- und landschaftstypische Gehölze gewährleisten zu können. Es ist ferner darauf Wert zu legen, daß der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachlandschaft hinsichtlich Dachneigungen und Farbgebung enthält. Rötliche bzw. rotbraune Eindeckungen sollten bevorzugt werden. Im Interesse einer ökologisch orientierten Bauweise sollten allerdings auch Solarnutzungen im Dach- und Fassadenbereich zugelassen werden, auch wenn es sich hierbei nicht um traditionelle Materialien handelt, oder von historischen Vorbildern abweichende Bauformen entstehen.

Die Verbindung zur freien Landschaft von der Altortlage über die Gartenstraße und deren Verlängerung ist durch eine alleearartige Bepflanzung mit Bäumen zu akzentuieren.

## **4 BESTANDSPLAN, KONFLIKTPLAN, BILANZIERUNG**

<b>BODEN:</b>		
<b>Konfliktsituation</b>		
<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>		
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>  Anlage von Erschließungsstraßen, Überbauung der Grundstücke  [ <b>Verlust von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche</b>	<b>Beschreibung der Maßnahme</b> V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahme	<b>Begründung der Maßnahme</b>  Verringerung d. Flächenverlustes um 3.280 m <sup>2</sup> gegenüber sonst 23.980 m <sup>2</sup> (Neuversiegelung auf Privatgrundstücken, bei Festsetzung GRZ 0,4 + 50% Überschreitungsmöglichkeit)  Eingriff durch Versiegelung (Straße, Bebauung) erfolgt nur im notwendigen Umfang, bis dahin Erhaltung der Bodenfunktionen
	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b> ca. 27.500 (privat: 20.700, öffentl.: 6.800)  *ca. 1.400 qm = Bestand	
	V  V  V	

**WASSERHAUSHALT:**

Konfliktsituation			Landespflegerische Maßnahmen	
Art des Eingriffs/ Auswirkung	Fläche in m <sup>2</sup>	Beschreibung der Maßnahme V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Begründung der Maßnahme

**ARTEN UND BIOTOPPOTENTIAL:**

<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>		
<b>Konfliktsituation</b>	<b>Beschreibung der Maßnahme</b> V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahmen	<b>Begründung der Maßnahme</b>
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Inanspruchnahme von Intensivkerflächen durch Überbauung, Anlage von Straßen und Veränderung durch die Anlage privater Freiflächen, Verlust von <b>Teillebensräumen und Wanderkorridoren für Offenlandarten</b>	ca. 55.600  V  V  A  A  A	ca. 37.000 davon:  ca. 3.800  ca. 4.900  ca. 9.000
	Erhaltung unbebaubarer Grundstücksflächen mit der Möglichkeit zur Anlage extensiver Grünflächen  Abschnittsweise Realisierung  Anlage von Grünflächen innerhalb und im Randbereich des Plangebietes,  Anlage einer Streuobstwiese  Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Schulwiesengrabens (Verbreiterung der Gewässerparzelle, Ergänzung von Ufergehölzen etc. vgl. Dazu auch Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Renaturierung „Schulwiesengraben“)	Schaffung von Rückzugsflächen in „Siedlungsnähe“, Vergrößerung der Pufferzone zum Schulwiesengraben.  Ermöglichung der Verlagerung der betroffenen Tierarten in unmittelbar angrenzende gleichartige Lebensräume  Neuschaffung von Korridoren und Rückzugsräumen mit Verbindung zwischen Ortslage und freier Landschaft  Förderung einer naturnäheren Entwicklung des Gewässers und seiner Randvegetation

<b>KLIMA / LUFT:</b>			
<b>Konfliktsituation</b>			
<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>			
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>	<b>Beschreibung der Maßnahme</b>		<b>Begründung der Maßnahme</b>
	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	
Versiegelung von offenen Ackerflächen durch Überbauung und Anlage von Straßen  <i>Verringerung des Verdunstungspotentials, lokale Erwärmung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit</i>	ca. 27.500	V Festsetzung von max. überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (> 500 qm Grst. = max. 250 qm Überbauung, < 500 qm = max. 190 qm Überbauung)	Verringerung d. Flächenverlustes um 3.280 m <sup>2</sup> gegenüber sonst 23.980 m <sup>2</sup> (Neuverriegelung auf Privatgrundstücken, bei Festsetzung GRZ 0,4 + 50% Überschreitungsmöglichkeit) Freihaltung von nahezu 50 % unbebaubarer Grundstücksflächen
		A Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen u. Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise	Erhöhung des Verdunstungspotentials Verminderung von Aufheizungseffekten durch Verschattung versiegelter Flächen
		A Festsetzung von einem großkronigen Laubbaum je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	ca. 200 Bäume Erhöhung des Verdunstungspotentials gegenüber dem „Ist“-zustand

**LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG:**

**Konfliktsituation**

**Landespflegerische Maßnahmen**

**Art des Eingriffs / Auswirkung**

**Beschreibung der Maßnahme**

V = Vermeidungsmaßnahme  
 A = Ausgleichsmaßnahme

**Fläche  
in m<sup>2</sup>**

**Fläche  
in m<sup>2</sup>**

Anlage eines Neubaugebiets im  
 Randbereich der Altortlage zwischen  
 Ortslage und Naherholungsflächen

nicht quanti-  
 fi-  
 zierbar

**Veränderung d. Landschaftsbil-  
 des, Verlust der Zugänglichkeit  
 ortsrandnaher Wiesen**

Begrenz. d. Gebäudehöhen auf max.  
 10,5 m. Festsetzungen z. Farbgebung  
 der Dachlandschaft, Fassadenbegrü-  
 nung und Anlage der privaten Freiflä-  
 chen

ca. 7.100

Randliche Abflanzung des Baugebie-  
 tes zur freien Landschaft mit vorgelei-  
 gerten Kompensationsflächen bzw.  
 Festsetzung eines privaten Gehölz-  
 streifens

V  
 V/A

Festsetzung von einem großkronigen  
 Baum je 200qm Grundstücksfläche  
 Abschnittsweise Realisierung mit Fest-  
 setzung einer Grünzäsur.-

V

Maßnahmen zur landschaftlichen Auf-  
 wertung des Schulwiesengrabens,  
 Ergänzung von Ufergehölzen etc. vgl.  
 dazu auch: Landschaftspflegerischer  
 Begleitplan zur Renaturierung „Schul-  
 wiesengraben“)

A

ca. 9.000

Anpassung an Kubaturen und Farben  
 in der Ortslage, Erhaltung von visuellen  
 Dominanten

Schaffung einer wirksamen neuen  
 Ortsrandsituation durch Gehölzgürtel  
 und Obstbäume

Herstellung einer wirksamen innerge-  
 bietlichen Durchgrünung  
 Sicherung einer wirksamen visuellen  
 Einbindung in die Landschaft in ver-  
 schiedenen Realisierungsphasen

Ergänzung der vorhandenen Vegetati-  
 on. Schaffung einer visuell wirksamen  
 Grünzäsur zwischen Altort und Neu-  
 baugebiet

## 5 BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“ handelt es sich um die Überplanung überwiegend landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen.

Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale resultieren überwiegend aus Neuversiegelung und der Bebauung mit Wohngebäuden in landschaftlich exponierter Situation. Damit ist ein erheblicher Eingriff in das Boden- und Wasserpotential und zum Teil in das Landschaftsbild verbunden, da das Gebiet vor allem aus westlicher Richtung eingesehen werden kann und die derzeitige Verbindung zwischen Altortlage und dem westlich angrenzenden, für die Naherholung bedeutsamen, Landschaftsschutzgebiet unterbrochen wird.

In geringerem Umfang ist mit Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential zu rechnen, da es sich beim vorliegenden Plangebiet um intensiv bewirtschaftete Äcker handelt, die, wie in der Beschreibung des Bestandes erläutert, derzeit keine wesentliche Habitatfunktion aufweisen.

In der tabellarischen Gegenüberstellung werden die das jeweilige Naturraumpotential betreffenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Bei der Bilanzierung des Eingriffsumfangs, der durch die potentielle Versiegelung der zukünftigen privaten Grundstücksflächen resultiert, wird von einem Durchschnittswert ausgegangen.

Die textlichen Festsetzungen sehen eine Überbaubarkeit von max. 250 qm bei Grundstücksgrößen > 500 qm, bzw. max. 190 qm bei Grundstücksgrößen zwischen 350 und 500 qm vor. Daraus ergibt sich bei einer rechnerisch größten Dichte (alle Grundstücke mit 350 qm) eine Anzahl von ca. 114 privaten Grundstücken mit einer potentiell versiegelten Fläche von 21.660 qm. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf läßt eine derart kleinteilige Parzellierung jedoch nicht erwarten. Daher wurde in der bilanzierenden Gegenüberstellung zwischen Grundstücksgrößen von ca. 500 qm und 350 qm gemittelt. Der zu erwartende Versiegelungsgrad entspricht in etwa einer GRZ von 0,4 mit einer Überschreitung um 0,1 auf 0,5.

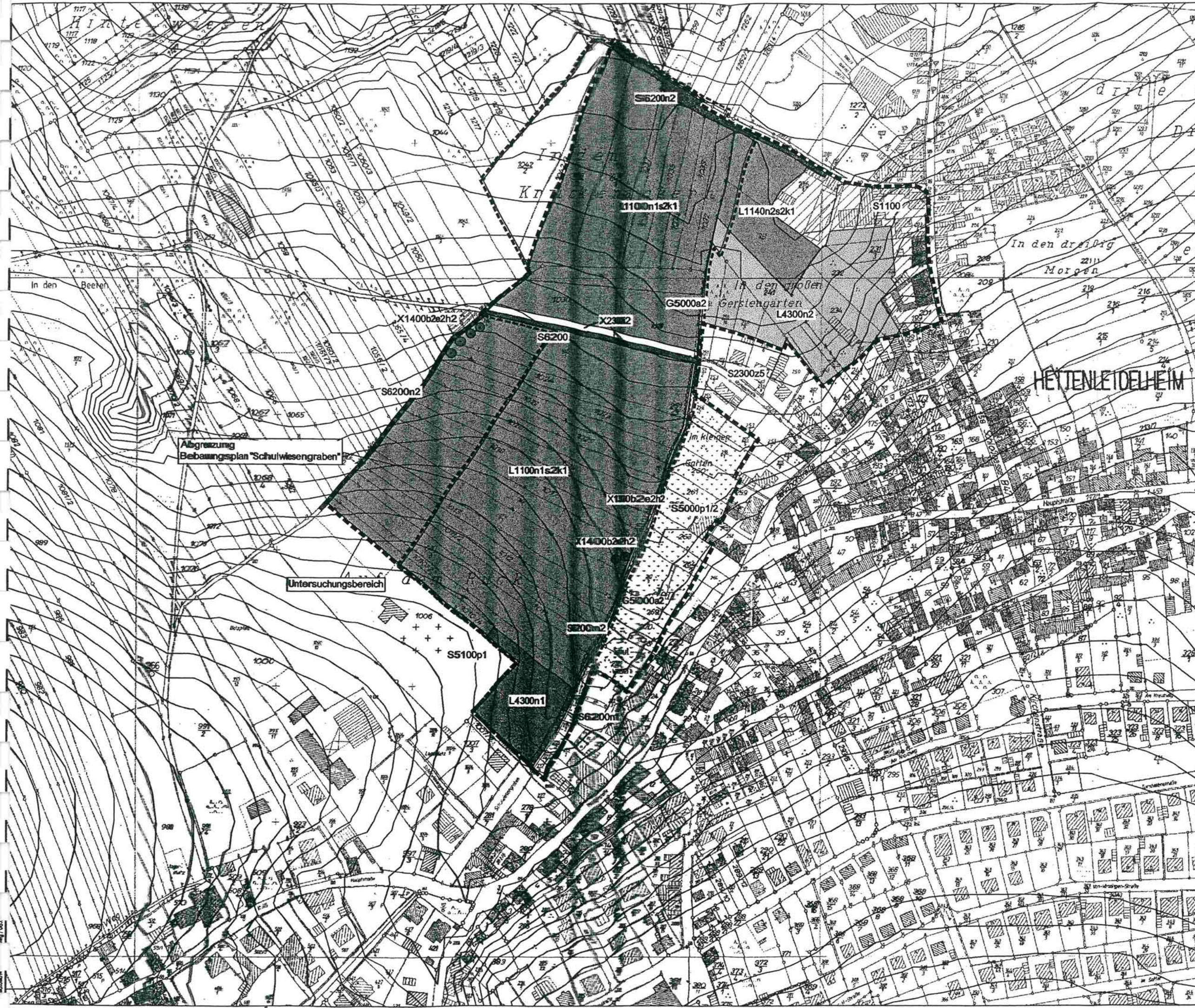
Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf weist derzeit etwa 64 Grundstücke auf, so daß sich daraus eine Versiegelung auf privaten Flächen von nur 16.000 qm ergäbe. Da teilweise Grundstücksteilungen bis hin zu Mindestgrößen von 350 qm jedoch möglich sind und die Parzellierungen lediglich Vorschlagscharakter haben, wird zunächst von einem Mittelwert privater Versiegelung von 20.700 qm ausgegangen.

Aus der bilanzierenden Gegenüberstellung wird deutlich, daß ca. 6.800<sup>9</sup> qm „öffentlicher Versiegelung“ durch Straßen und sonstige Verkehrsflächen, ca. 20.700 qm private Eingriffsflächen gegenüberstehen. Dadurch ergibt sich ein Verhältnis von 24,7% „öffentlicher Eingriff“ zu 75,3 % „privater Eingriff“.

Dem „Gesamteingriff“, der im wesentlichen aus der Versiegelung von Ackerflächen in einer Größenordnung von ca. 27.500 qm resultiert, stehen Flächen, auf denen im Vergleich zur Ausgangssituation aufwertende Maßnahmen durchgeführt werden, in einem Umfang von ca. 32.100 qm gegenüber. Der Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt darüber hinaus weitestgehend die im Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten planerischen Erfordernisse. Insofern kann von einer Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landschaftsplanung gesprochen werden.

<sup>9</sup> Bei der Bilanzierung der Verkehrsflächen von insgesamt 8.200 qm wurde der Bestand (Wirtschaftswege, Zufahrt zum VG Parkplatz) von ca. 1.400 qm in Abzug gebracht.





ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSTAB



PLANNINGSDIENST FÜR  
Umwelt, Städtebau und Architektur

HEITENLEIDELHEIMER STR. 20  
67571 KARBUNDELHEIM  
TEL. (0632) 9429-0 FAX (0632) 9429-200  
mailto:info@tet-x.com

Projekt/Bestandteil  
**BEBAUUNGSPLAN "SCHULWIESEGRABEN"**

Bestandteil  
**BESTANDSAUFNAHME BIOOPTYPEN**

Auftraggeber  
**ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM**

Bestandteil/Objekt	Objekt/Bestandteil	Standort/Ort	Blattgröße	Blatt-Nr.
VAT 0301	BO 0301	L. 000.79		<b>477</b>
Index	Änderungen	Gezeichnet/Geprüft	Datum	