

Kreisverwaltung Bad Dürkheim 67098 Bad Dürkheim

Struktur- und  
Genehmigungsdirektion Süd  
Referat 43  
Friedrich-Ebert-Straße 14

67433 Neustadt/Wstr.

Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen  
Referat Grundsatzplanung / Kreisentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Eichner  
Zimmer: B 304  
Telefon: 06322 / 961-170

Aktenzeichen: 610-13/13/Ei

Datum: 31. Juli 2002

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Ortsgemeinde Hettenleidelheim;  
Bebauungsplan „Staufer Weg“;**

Anlage: 1 Bebauungsplan mit Begründung (3. Ausfertigung)  
1 Genehmigungsverfügung  
1 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der o.g. Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB am 17.05.2002 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Verfügung vom 26.06.2002 erteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 11.07.2002.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes wird einschließlich der o.g. Anlagen zu Ihrer weiteren Verwendung vorgelegt.

Im Auftrag



Holger Eichner

Kreisverwaltung Bad Dürkheim 67098 Bad Dürkheim

Referat 50  
Untere Bauaufsichtsbehörde

im HAuse

Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen  
Referat Grundsatzplanung / Kreisentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Eichner  
Zimmer: B 304  
Telefon: 06322 / 961-170

Aktenzeichen: 610-13/13/Ei

Datum: 31. Juli 2002

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Ortsgemeinde Hettenleidelheim;  
Bebauungsplan „Staufer Weg“;**

Anlage: 1 Bebauungsplan mit Begründung (4. Ausfertigung)  
1 Genehmigungsverfügung  
1 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der o.g. Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB am 17.05.2002 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde mit Verfügung vom 26.06.2002 erteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erfolgte am 11.07.2002.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes wird einschließlich der o.g. Anlagen zu Ihrer weiteren Verwendung vorgelegt.

Im Auftrag



Holger Eichner



# AMTSBLATT

der Verbandsgemeinde  
**HETTENLEIDELHEIM**  
im Leiningerland

Herausgeber und verantwortlich für den amtlichen Teil:  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Hettenleidelheim  
Verantwortlich für den nichtamtlichen Teil: Rainer Theisinger  
Verantwortlich für Anzeigenteil:  
Michael Monath, Fieguth-Verlag  
Grünstadt GmbH & Co. KG,  
Mörkestr. 2, 67269 Grünstadt,  
Tel. 06359/8902-0, e-mail:  
Fieguth-Verlag-Gruenstadt@t-online.de  
Druck: Schenkelberg Stiftung, Meckenheim. Redaktionsschluß: freitags 12.00 Uhr. Das Amtsblatt erscheint wöchentlich donnerstags.



ALTLEININGEN



CARLSBERG



HETTENLEIDELHEIM



TIEFENTHAL



WATTENHEIM

3. Jahrgang

Donnerstag, 11. Juli 2002

Nr. 27/28. Woche

Hettenleidelheim



## Amtliche Mitteilungen

### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO);

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ der Ortsgemeinde Hettenleidelheim

Mit Verfügung vom 26. Juni 2002, Aktenzeichen: 610-13/13/Hett-20/Ei hat die Kreisverwaltung Bad Dürkheim, den Bebauungsplan „Staufer Weg“ einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften der Ortsgemeinde Hettenleidelheim gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Staufer Weg“ einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

#### Hinweise:

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind aus der nachstehend abgedruckten Flurkarte ersichtlich: sie sind durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit seiner Begründung bei der bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim, Hauptstraße 45, Zimmer 22, einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

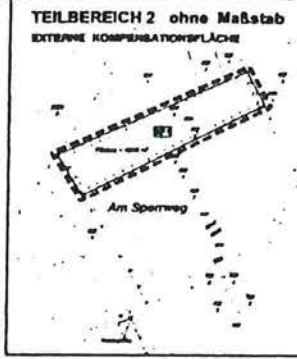
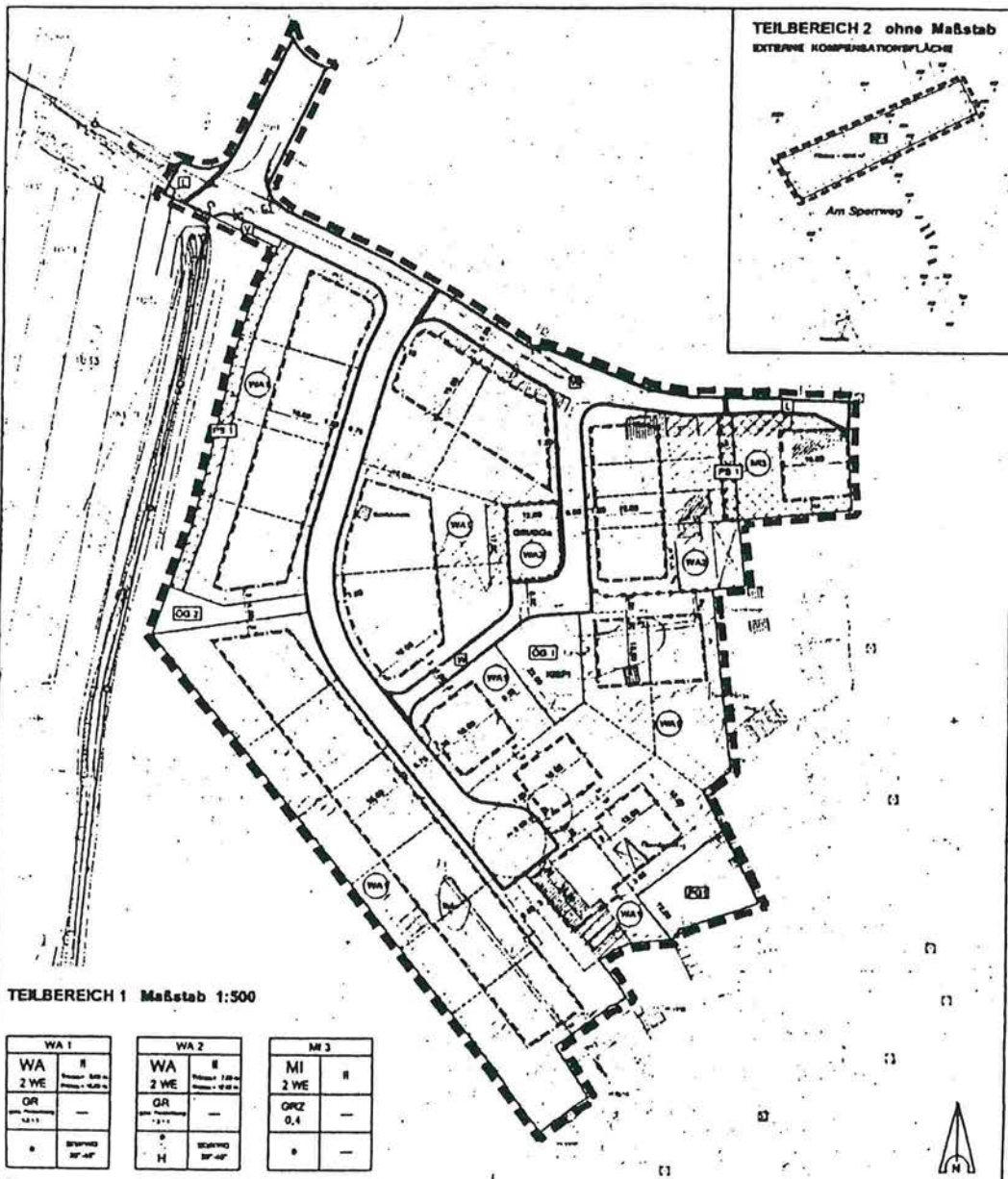
Auf die Vorschriften über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche gemäß § 39 ff. BauGB wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB, der Bestimmungen über Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1 Gemeindeordnung), der Einberufung und Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates (§ 34 GemO) gemäß § 24 Abs. 6 GemO beim Zustandekommen dieses Planes mit Ausnahme der Vorschriften des BauGB über den Beschluss, die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres, bei Mängeln der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit Inkrafttreten dieses Planes gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim geltend gemacht wird; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 214, § 215 Abs. 1 BauGB).

Hettenleidelheim, den 02. Juli 2002  
gez. Dormann, Ortsbürgermeister

*Zur die Richtigkeit des Auszuges*  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Hauptstraße 45-47 · Tel. 06359 405-0  
67310 Hettenleidelheim  
12. JULI 2002 i.H. v. *J. Quasthoff*

# BEBAUUNGSPLAN " STAUFER WEG "

## ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM



**TEILBEREICH 1 Maßstab 1:500**

WA 1		WA 2		MI 3	
WA	II	WA	II	MI	II
2 WE	—	2 WE	—	2 WE	—
OR	—	OR	—	ORZ	—
—	—	—	—	0,4	—
•	BEBAUUNG	•	BEBAUUNG	•	—
•	GRÜNLAND	•	GRÜNLAND	•	—
•	WASSER	•	WASSER	•	—



# Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim

Verbandsgemeindeverwaltung, Postfach 60, 67309 Hettenleidelheim

Hausanschrift: Hauptstr. 45-47, 67310 Hettenleidelheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
-Untere Landesplanungsbehörde-  
Postfach 1562

67089 Bad Dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim							
<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme							L
<input type="checkbox"/> Erledigung							I
Eingang		11. JULI 2002				R	
						R	
<input type="checkbox"/> Stellungnahme							V
<input type="checkbox"/> Rücksprache							V
1	2	3	4	5	6	7	RPA

Ihr Schreiben/Zeichen

26.06.2002

610-13/13/Ei

Unser Zeichen

3/610-13/St.

Sachbearbeiter

Herr Stroka

Telefon

06351/

405133

Datum

12.07.2002

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO); Ortsgemeinde Hettenleidelheim, Bebauungsplan „Staufer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen nach Ausfertigung und Bekanntmachung die 2., 3. und 4. Ausfertigung sowie zwei Fotokopien der öffentlichen Bekanntmachung des oben bezeichneten Bebauungsplanes und bitten gleichzeitig um entsprechende Weitergabe der Mehrausfertigungen.

Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim am 11. Juli 2002 bekannt gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Rüttger)  
Bürgermeister

Anlagen

### Konten:

Kreissparkasse Grünstadt  
Volksbank Grünstadt  
Postgiroamt Ludwigshafen

### BLZ

54651240  
54591200  
54510067

### Kto-Nr.

16000176  
3000605  
4432-674

### Sprechstunden:

Montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr  
zusätzlich  
Donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr

☎ 06351-4050 FAX: 06351-405189

### Ortsgemeinden:

Altleiningen, Carlsberg,  
Hettenleidelheim,  
Tiefenthal und Wattenheim

# Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim



Verbandsgemeindeverwaltung, Postfach 60, 67309 Hettenleidelheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
-Untere Landesplanungsbehörde-  
z. Hd. v. Herrn Eichner  
Postfach 15 62

67 089 Bad Dürkheim

Kreisverwaltung Bad Dürkheim							
<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme							L
<input type="checkbox"/> Erledigung							I
Eingang		2 2. JULI 2002				II	
<input type="checkbox"/> Stellungnahme							III
<input type="checkbox"/> Rücksprache							IV
1	2	3	4	5	6	7	RPA

Ihr Schreiben/Zeichen

Unser Zeichen  
3/610-13/Wi

Sachbearbeiter/in  
Frau Winterholler

Telefon  
06351/  
405-132

Datum  
17.07.2002

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO); Ortsgemeinde Hettenleidelheim, Bebauungsplan „Staufer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 12.07.2002, und übersenden Ihnen nachträglich die Fotokopien der öffentlichen Bekanntmachung des obenbezeichneten Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Wassner)

<b>Konten:</b>	BLZ	Kto-Nr.	<b>Sprechstunden:</b>	<b>Ortsgemeinden:</b>
Sparkasse Mittelhaardt –Dt. Weinstraße	54651240	16000176	montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr	Altleiningen, Carlsberg,
Volksbank Grünstadt	54591200	3000605	zusätzlich	Hettenleidelheim,
Postgiroamt Ludwigshafen	54510067	4432-674	donnerstags von 14.00 - 17.00 Uhr	Tiefenthal, Wattenheim

☎ 06351/405-0 FAX: 06351/405189 eMail: Verwaltung@VG-Hettenleidelheim.rlp.de [www.VG-Hettenleidelheim.de](http://www.VG-Hettenleidelheim.de)

Kreisverwaltung Bad Dürkheim 67098 Bad Dürkheim

Verbandsgemeindeverwaltung  
Hettenleidelheim  
Bauabteilung  
Hauptstraße 45-47

67310 Hettenleidelheim

Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen  
Referat Grundsatzplanung / Kreisentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Eichner  
Zimmer: B 304  
Telefon: 06322 / 961-170

Aktenzeichen: 610-13/13/Het-20/Ei

Datum: 26. Juni 2002

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung  
Rheinland-Pfalz (LBauO);  
Ortsgemeinde Hettenleidelheim;  
Bebauungsplan „Staufer Weg“;**

**hier: Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO vom 24. November 1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365) erlässt die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als zuständige höhere Verwaltungsbehörde folgende Verfügung:

Der vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Hettenleidelheim am 12. April 2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Staufer Weg“ wird einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften genehmigt.



Im Auftrag

  
Holger Eichner

Kreisverwaltung Bad Dürkheim 67098 Bad Dürkheim

Verbandsgemeindeverwaltung  
Hettenleidelheim  
Bauabteilung  
Hauptstraße 45-47

67310 Hettenleidelheim

Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen  
Referat Grundsatzplanung / Kreisentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Eichner  
Zimmer: B 304  
Telefon: 06322 / 961-170

Aktenzeichen: 610-13/13/Ei

Datum: 26. Juni 2002

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung  
Rheinland-Pfalz (LBauO);  
Ortsgemeinde Hettenleidelheim;  
Bebauungsplan „Staufer Weg“;**

**hier: Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Anlage: 1 Genehmigungsverfügung  
4 Bebauungsplanexemplare

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beiliegend übersenden wir die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim zu dem o.g. Bebauungsplan.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen und darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften mit dieser Bekanntmachung in Kraft tritt.

In der Bekanntmachung ist weiter hinzuweisen auf:

- den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes;
- die Dienststelle, bei welcher der Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann;
- die Vorschriften über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche gemäß § 39 ff BauGB;



- die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.1 BauGB;
- die Vorschriften über die Frist für die Geltendmachung einer Verletzung der Bestimmungen über die Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1 GemO) und die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates (§ 34 GemO) gemäß § 24 Abs. 6 GemO.

Wir bitten, den Bebauungsplan (**Planzeichnung und textliche Festsetzungen**) durch Unterschrift des Bürgermeisters auszufertigen und uns die 2., 3. und 4. Ausfertigung zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung (2-fach) wieder vorzulegen.

Im Auftrag



Holger Eichner

2. Ausfertigung



**GEMEINDE HETTENLEIDELHEIM**

**VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„STAUFER WEG“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**Satzungsexemplar**

**April 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 (DSchPFIG)**  
vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Anpassung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998

# **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.

##### 1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

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

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

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

Ausnahmsweise können folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

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

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

#### **1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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 (WA 1 und WA 2) werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende höchstzulässigen Grundflächen der Summe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • bei Grundstücksgrößen über 500 m <sup>2</sup> :                     | 200 m <sup>2</sup> |
| • bei Grundstücksgrößen von 500 m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup> : | 140 m <sup>2</sup> |
| • bei Grundstücksgrößen von 350 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup> : | 100 m <sup>2</sup> |
| • bei Grundstücksgrößen unter 250 m <sup>2</sup> :                    | 70 m <sup>2</sup>  |

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

#### **1.2.1.2 Mischgebiet**

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.

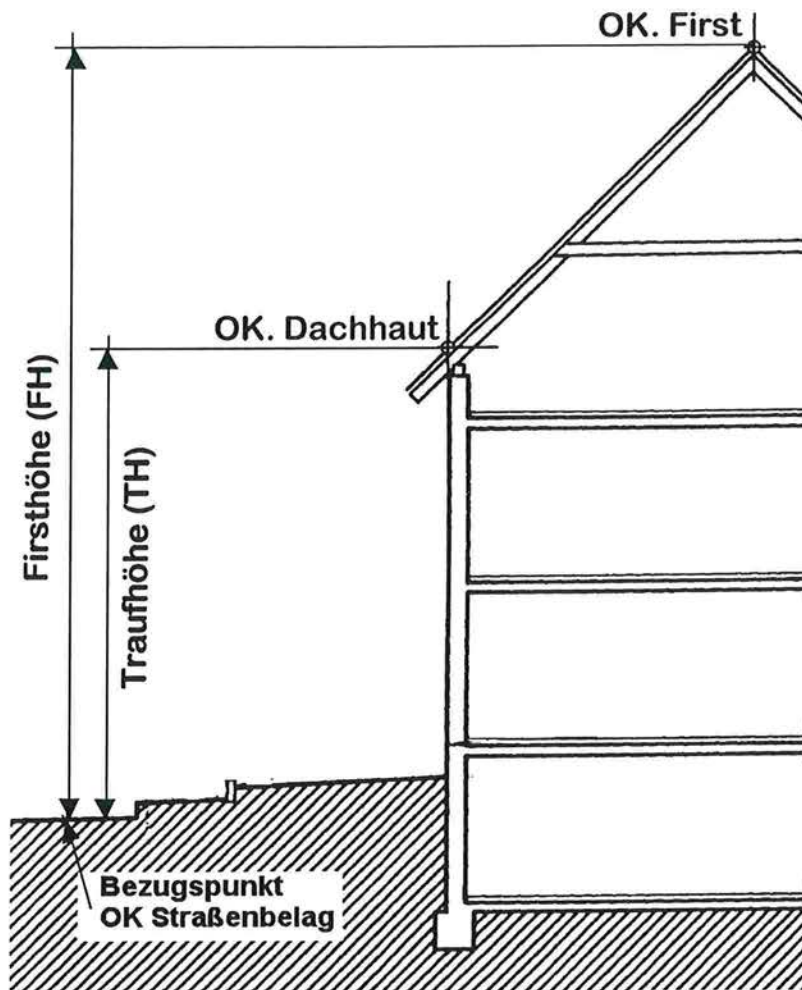
Im Baugebiet 3 (MI 3) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 auf insgesamt 0,5 ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 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 (gemäß §§ 16, 18 BauNVO)



#### 1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude in den Baugebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gilt die Oberkante des Straßenbelages an jeder Stelle der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

#### 1.2.3.2 Firsthöhen im Baugebiet 1 (WA 1)

Die Firsthöhe der Gebäude im Baugebiet 1 (WA 1) wird mit 10,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 1.2.3.3 Firsthöhen im Baugebiet 2 (WA 2)

Die Firsthöhe der Gebäude im Baugebiet 2 (WA 2) wird mit 12,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### **1.2.3.4 Traufhöhen im Baugebiet 1 (WA 1)**

Die Traufhöhe der Gebäude im Baugebiet 1 (WA 1) wird mit 5,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt definiert.

**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.

#### **1.2.3.5 Traufhöhen im Baugebiet 2 (WA 2)**

Die Traufhöhe der Gebäude im Baugebiet 2 (WA 2) wird mit 7,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt definiert.

**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 Baugebiet 1 (WA 1) wird als Mindestmaß für Grundstücke eine Größe von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im Baugebiet 2 (WA 2) wird als Mindestmaß für Grundstücke eine Größe von 175 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)**

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der 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)**

Im Baugebiet 2 (WA 2) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) abgegrenzten Bereiche zulässig.

In den restlichen Baugebieten können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) 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)**

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

#### **1.7.1 ÖG 1**

Die mit ÖG 1 gekennzeichnete Fläche dient als Spielplatz. Sie ist entlang der östlichen, südöstlichen und südwestlichen Grenze zweireihig mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten und gemäß den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.10.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden. Die Restfläche ist als nutzbarer Spielrasen anzulegen und zu unterhalten.

### 1.7.2 ÖG 2

Die mit ÖG 2 gekennzeichnete Fläche dient der Abführung des Oberflächenwassers. Sie ist randlich mit flachwurzelnenden 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 Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Baugebiet 2 (WA 2) befindet sich die Gemeinschaftsanlage, auf der die erforderlichen Stellplätze und/ oder Garagen/ Carports für die Hausgruppe im Baugebiet 2 (WA 2) zu errichten sind.

### 1.9 Externe Kompensationsfläche KF 1

Die mit KF 1 bezeichnete externe Kompensationsfläche ist als extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Dazu ist die ackerbauliche Nutzung einzustellen, die Fläche zu mulchen und 2 x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Im Norden und Westen der Fläche ist ein an den Wald angrenzender Streifen in wechselnden Breiten von 10 – 15 m von Pflegemaßnahmen auszunehmen. Aufkommende Initialverbuschung ist zur Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldsaumes zu dulden. Der innerhalb der Fläche liegende grundwasserbeeinflusste Bereich ist ebenfalls der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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

#### 1.10.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen, der privaten Pflanzstreifen und der öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen sind ortstypische Pflanzenarten gemäß 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

### **1.10.2 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 der privaten Pflanzstreifen PS 1 werden dabei angerechnet.

### **1.10.3 Privater Pflanzstreifen PS 1**

Der private Pflanzstreifen PS 1 ist zweireihig mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gemäß den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.10.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden.

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.

Unabhängig von der Größe des Grundstücks ist sicherzustellen, daß pro Grundstück mindestens 1 Baum I. Ordnung innerhalb des Pflanzstreifens gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

### **1.10.4 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 eine 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.

### **1.10.5 Dachbegrünung**

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

#### **1.10.6 Park- und Stellplätze**

Je 5 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten und gemäß den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.10.1 im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### **1.11 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 Geländebeziehungen 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 (Rückenstützen) 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.

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

Die im Bebauungsplan mit KF 1 gekennzeichnete Fläche sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 82 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

**Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im  
 Randbereich, zur Grundstücksbegrünung und zur Herstellung  
 öffentlicher Grünflächen (ÖG 1 u. 2)**

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 pyraster 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: Flachwurzelnende Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europäus)
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

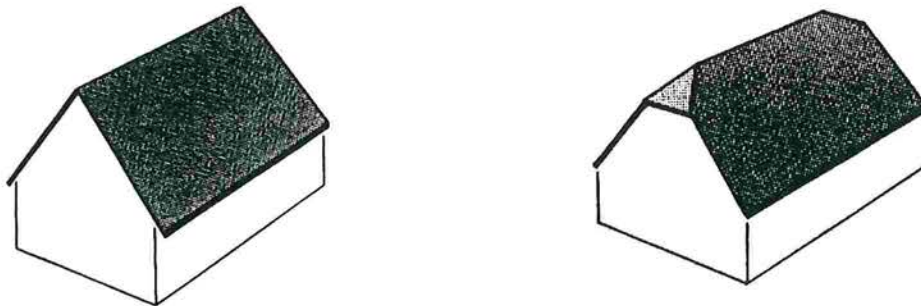
#### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

#### 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 geneigtem Dach (Dachneigung  $0^\circ - <20^\circ$ ) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

## **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

### **3.2.1 Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Alternativ ist eine flächige Befestigung des Vorgartenbereichs mit Pflastersteinen zulässig, soweit die vordere Gebäudeflucht maximal 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist und keine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin erfolgt.

### **3.2.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

### **3.2.3 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Bei einem Abrücken der vorderen Gebäudeflucht um weniger als 2,50 m von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung zum Straßenraum nicht zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

### **3.2.4 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter**

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

## Hinweise:

### **Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Diesem Gutachten zufolge ist der Untergrund für eine **Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nicht möglich**. Das Gutachten E 293.01-07.2001 vom 11.10.2001 der Beratungsgesellschaft mbH für Erd- und Grundbau GEO CONTROL, Neustadt/ Weinstraße kann während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu bietet sich die Anlage von Rückhaltegräben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche auf dem Grundstück – unter Beachtung der Schadslosigkeit für Dritte – an. Diese sind mit einem Überlauf an das zentrale, öffentliche Oberflächenwasser-Ableitungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Nutzung (Toilettenspülung bei einem eigenen Brauchwasserkreislauf, Gartenbewässerung, etc.) ist aus Sicht eines nachhaltigen, naturnahen Wassergebrauchs zu empfehlen und bleibt deswegen hiervon unberührt.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muß dies gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Ver-  
nässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannern auszuführen.

### **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 Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende 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 12.04.2002 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 wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hettenleidelheim, den 30. APR. 2002

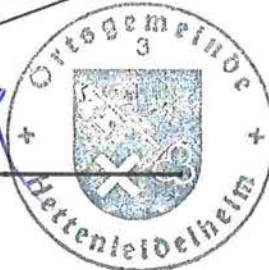
  
.....  
Dormann, Bürgermeister



Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Staufer Weg" der Gemeinde Hettenleidelheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.04.2002 vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.


~~Hettenleidelheim, den 30. APR. 2002~~

~~  
.....  
Dormann, Bürgermeister~~



*gestrichen  
10.07.2002  
Köln*

Hettenleidelheim, den 10. Juli 2002

  
.....  
Dormann, Ortsbürgermeister



GENEHMIGT

mit Verfügung vom 26.06.2002....  
Az.: 610-13/13/Het-20/Ei....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 26.06.2002..

Im Auftrag

  
(Eichner)



# BEGRÜNDUNG

# Begründung zum Bebauungsplan „Staufer Weg“, Gemeinde Hettenleidelheim

<b>1</b>	<b>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 .....	4
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>5</b>
3.1	Rahmenbedingungen .....	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Erschließung Verkehr .....	9
3.4	Immissionen und Emissionen .....	10
3.5	Ver- und Entsorgung.....	10
3.6	Umweltverträglichkeit.....	11
<b>4</b>	<b>GESTALTERISCHE REGELUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>VORAUSSICHTLICHE KOSTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN .....</b>	<b>17</b>

h:\401\_500\477\plan\staufer weg\satzung\477b\_bg\_satzung\_020411.doc

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Hettenleidelheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes schließt nordwestlich an die bebaute Ortslage in Höhe der traditionellen Ortsmitte an der Bahnhofstraße an. Es umfaßt einen Teil des Gewanns „In den großen Gerstengärten“.

- Im **Norden** umfaßt der Geltungsbereich im westlichen Teil den Anschluß an die Wendeanlage im Baugebiet „In der Union“, an den Staufer Weg, der einen landwirtschaftlichen Weg darstellt, sowie an die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“. Richtung Osten bildet die südliche Grenze der Parzellen 1266/13, 1273/2, 281/6, 1273/8, 1274/3, 1275 und 1275/3 die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes „Staufer Weg“.
- Im **Osten bzw. Südosten** umfaßt der Geltungsbereich den Staufer Weg, die Parzelle 230 sowie Teile der Gärten der südlich liegenden Parzellen.
- Im **Südenwesten** bildet die südwestliche Grenzlinie der Parzelle 241 sowie der längliche Fortsatz der Parzelle 247/1 Richtung Nordwesten und dessen Verlängerung bis zum westlichsten Punkt der Parzelle 245/1 die Begrenzung des Geltungsbereiches.
- Im **Westen** schließt der Geltungsbereich an die östliche Grenze der Kompensationsfläche an, die Bestandteil des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“ ist und in der die Renaturierung des Schulwiesengrabens vorgesehen ist.

Demnach sind folgende **Flurstücke** Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Teile von 1032, Teile von 1263, Teile von 1263/4, Teile von 1266/8, 281/9, Teile von 223, 230, Teile von 231/3, Teile von 202/2, 232, 234, 241, Teile von 242, 243, Teile von 247/1, Teile von 240/1, Teile von 236/1, 236/2.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

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 im Herbst 2000 vervollständigt.

Des weiteren wurde eine Vermessung der sich in Südosten befindlichen baulichen Anlagen in den Gärten vorgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde auf Grundlage der vermessenen Punkte vorgenommen, da sich erhebliche Abweichungen vom Kataster gezeigt haben.

Das Plangebiet ergibt sich aus Teilen der rückwärtigen Bereiche der bebauten Grundstücke entlang der Bahnhofstraße sowie den Flächen zwischen diesen Grundstücken und dem Schulwiesengraben. Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt ~ 170 m (etwa in der Mitte des Geltungsbereiches) und in Ost-West-Richtung ~ 150 m (an der Stelle, an der sich die Parzelle 230 befindet). Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 2,24 ha.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der VG Hettenleidelheim ist im Bereich des Plangebietes im westlichen Bereich Wohnbauland-Fläche dargestellt und im östlichen Bereich Mischgebiet-Fläche. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich durch den im Nordosten der Fläche liegenden Betrieb genutzt. Auf den Flächen sind Intensivkulturen angelegt (Erdbeeren/Spargel). Des weiteren befinden sich auf der Fläche teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude. Darüber hinaus prägen befestigte und unbefestigte Abstellflächen das Bild. Im westlichen Teil des Geländes liegen überwiegend als Grabeland oder kleinere Äcker anzusprechende Flächen.

Im **nördlichen Anschluß** befindet sich das Baugebiet „In der Union“. Hier befindet sich im Anschlußbereich eine verdichtete Wohnbebauung in Reihenhausbauweise. Der Straßenschnitt „In der Union“ gewährleistet die Erschließung für das Baugebiet „Staufer Weg“.

Im östlichen bzw. **südöstlichen Anschluß** befinden sich entlang der Bahnhofstraße Wohngebäude mit einzelnen gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschoßzone.

Im **Südwesten** grenzt im Anschluß an den Geltungsbereich die neuere Bebauung der zum großen Teil realisierten Abrundungssatzung „Gartenstraße“ an.

Im **westlichen Anschluß** grenzt der Bebauungsplan an den sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schulwiesengraben“ an, der die planungsrechtliche Festsetzung von Wohnbauflächen vorbereitet. In dem Teil des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“, der direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ angrenzt, befindet sich die sogenannte „Renaturierungszone des Schulwiesengrabens“, die nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schulwiesengraben“ aufgenommen wurde.

## 2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Zum einen soll der Bebauungsplan „Staufer Weg“ die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Parzelle 230) ermöglichen, zum anderen soll Wohnbauland geschaffen werden.

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ umfassenden Flächen sind geprägt von landwirtschaftlichen Intensivkulturen. Der **landwirtschaftliche Betrieb**, der sich auf der Parzelle 230 befindet, nutzt derzeit die angesprochenen Flächen. Aufgrund der Lärmbelästigungen v.a. während der Erntezeit soll die **Aussiedlung** des verantwortlichen Betriebs ermöglicht werden.

Außerdem sind aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach **Wohnbauland** die Flächenreserven innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Hettenleidelheim erschöpft. Teilweise wird deutlich, daß junge Bürger der Gemeinde Wohneigentum bilden wollen und hierbei zum Wegzug gezwungen sind, 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 gegensteuern. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen soll die Nachfrage befriedigt werden. Ziel ist die Schaffung eines an die dörfliche Struktur angepaßten, mäßig verdichteten Wohngebietes für junges Familienwohnen, bei dem durch die Ausgestaltung des Straßenraumes ein deutlicher Wert auf die Stärkung der Aufenthaltsfunktion als Kommunikations- und Spielort sowie durch die Ausgestaltung der Festsetzungen ein besonderes Augenmerk auf stadtökologische Erfordernisse gelegt werden soll.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „*Staufer Weg*“ 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 „*Staufer Weg*“ gefaßt.

### 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 3.1 Rahmenbedingungen

Ursprünglich war das Plangebiet „*Staufer Weg*“ ein Teil des Geltungsbereiches des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „*Schulwiesengraben*“. Aufgrund der zeitlichen Zwänge im Zusammenhang mit der vorzeitigen Verlegung des Hauptsammlers im Bereich nördlich des Schulwiesengrabens entschied sich der Plangeber jedoch, die beiden Gebiete räumlich zu trennen und in eigenständigen Verfahren zu entwickeln.

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen einer baulichen Entwicklung aus der Umgebung betrachtet und zusammengetragen. Dabei wurden bereits zu dem Zeitpunkt, als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Staufer Weg*“ noch ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „*Schulwiesengraben*“ war, verschiedene Ansätze für eine **äußere Erschließung** des Gebietes sowie die Möglichkeiten zum Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz untersucht. Aufgrund unterschiedlicher Einschränkungen reduzierte sich die Möglichkeit der Erschließung der Bauflächen im Bebauungsplan „*Staufer Weg*“ auf den Erschließungsansatz „*In der Union*“ im Norden. Der Erschließungsansatz über die Bahnhofsstraße und den Staufer Weg fiel aufgrund unzureichender Leistungsfähigkeit aus.

Für den Geltungsbereich wurden mehrere **städtebauliche Gestaltpläne** erarbeitet. Die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen einer solchen Siedlungsentwicklung wurden im Gemeinderat dargestellt und diskutiert. Es erfolgte die Festlegung auf einen Bebauungsvorschlag.

Außerdem wurde an zwei Terminen mit den Anliegern der Geltungsbereich besprochen und anschließend genau abgegrenzt. Der Bebauungsvorschlag wurde mit den Anliegern abgestimmt.

Anschließend entschied sich der Plangeber zur Erarbeitung eines **Vorentwurfes** zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Im Rahmen der Abwägung über die vorgetragenen Anregungen ergab sich, daß aus Sicht des Plangebers keine stichhaltigen Anregungen vorgetragen wurden die eine Änderung des Planungskonzeptes erfordern. Insofern wurde das Entwurfsexemplar unverändert gegenüber dem Vorentwurfsexemplar für das Offenlageverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB belassen.

## 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit Ausnahme der Baufläche an der Bahnhofstraße im Nordosten des Geltungsbereiches, die als Mischgebiet festgesetzt wird.

Dabei wurden – in Abweichung zu den Regelungen des § 4 BauNVO - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im **Allgemeinen Wohngebiet** ausgeschlossen. Der Plangeber sah diese Nutzungen aufgrund des zu erwartenden Flächenbedarfs, der zu erwartenden Verkehrserzeugung und den damit zum Teil einhergehenden Emissionen als nicht verträglich mit der Zielsetzung an, ein Wohngebiet für junge Familien mit entsprechender Aufenthaltsfunktion des Straßenraums zu schaffen.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches an die Bahnhofstraße angrenzende Baufläche wird aufgrund der Bestandsituation als Ergänzung der bestehenden dörflichen Baustruktur des Umfeldes gesehen. Der Plangeber entschloß sich somit zu einer Festsetzung als **Mischgebiet**, wobei *Gartenbaubetriebe*, *Tankstellen* und *Vergnügungsstätten* insgesamt ausgeschlossen werden. Des weiteren sind *sonstige Gewerbebetriebe* sowie *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen. Die Begründung für diese Einschränkung des § 6 BauNVO sieht der Plangeber – analog zu dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet – in einer Unverträglichkeit mit den Zielsetzungen zu Schaffung eines Wohngebietes für das Familienwohnen, wegen der nicht verträglichen verkehrlichen, sozialen (Milieu) und flächenmäßigen Auswirkungen der ausgeschlossenen Nutzungen. Da die festgesetzte Fläche ohnehin – in Orientierung an das Umfeld – relativ klein ist, erschienen dem Plangeber zudem die Wahrscheinlichkeit zur Etablierung der ausgeschlossenen Nutzungen niedrig und somit die Einschränkung der Baufreiheit als maßvoll.

Zusätzlich zu den Bauflächen werden im Umfeld **zwei öffentliche Grünflächen**, eine, auf der ein Spielplatz vorgesehen ist und eine, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient, sowie die zur Erschließung notwendigen öffentlichen **Verkehrsflächen** festgesetzt.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundfläche bzw. Grundflächenzahl

Für die Bauflächen im **Allgemeinen Wohngebiet** wird eine maximal zulässige **absolute Grundfläche** für die Summe aller baulichen Anlagen festgesetzt. Somit können pro Grundstück in der Summe aller baulichen Anlagen bei Grundstücken mit einer Größe über 500 m<sup>2</sup> max. 200 m<sup>2</sup> Bodenfläche überbaut werden, bei Grundstücksgrößen von 350 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> sinkt der maximal zulässige Wert auf 140 m<sup>2</sup>, bei Grundstücksgrößen von 250 m<sup>2</sup> - 350 m<sup>2</sup> ist der maximal zulässige Wert auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt und bei Grundstücksgrößen unter 250 m<sup>2</sup> beträgt der maximal zulässige Wert 70 m<sup>2</sup>. Durch diese Festsetzung sowie die zusätzliche Festsetzung der **Mindestgröße von Baugrundstücken** von einer Größe von 350 m<sup>2</sup> im Baugebiet 1 (WA 1) und von 175 m<sup>2</sup> im Baugebiet 2 (WA 2) ist sichergestellt, daß die vom Ordnungsgeber der BauNVO maximal vorgesehenen Überbauungsgrade (§ 17 BauNVO) nicht überschritten werden. Diese festgesetzte maximal zulässige Grundfläche kann gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zudem für Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet kann sichergestellt werden, daß - im Sinne der Eingriffsminimierung - bei größeren Grundstücken nicht unmaßstäbliche bzw. unnötige Baumassen errichtet werden, die zudem aufgrund ihrer Kubatur schwierig ins Dorfbild zu integrieren sind. Die festgesetzten Grundflächen ermöglichen die Errichtung eines normalen Wohnhauses inklusive aller Nebenflächen und -anlagen, so daß aus Sicht des Plangebers keine unzumutbare Einschränkung der Baufreiheit vorgenommen wurde.

Der Plangeber sieht aufgrund des engen zulässigen Nutzungsspektrums innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes keine Notwendigkeit, größere Flexibilität in der Festsetzung zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll zur Verwirklichung der beabsichtigten gemäßigt verdichteten Siedlungsstruktur beitragen. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Beispiele gegeben, daß Baugrundstücke nachträglich geteilt wurden, um dann extrem verdichtet bebaut zu werden. In Verbindung mit den sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke somit als Instrument zur gewünschten aufgelockerten, familiengerecht gestalteten Siedlungsstruktur betrachtet werden. Die gewählten Größen von 350 m<sup>2</sup> im Baugebiet 1 (WA 1) läßt auch grundsätzlich eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte zu. Im Baugebiet 2 (WA 2) sind nur Reihenhäuser zulässig, die kleinere Grundstücke erfordern, damit auch finanzschwächeren Familien das Bauen bzw. der Erwerb eines eigenen Hauses ermöglicht wird. Die Mindestgröße der Reihenhausergrundstücke beträgt 175 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des **Mischgebietes** bevorzugte der Plangeber aufgrund des weiteren Nutzungsspektrums und der damit zusammenhängenden größeren Variabilität der Baukubaturen und Flächennachfrage die Festsetzung einer **relativen Grundflächenzahl** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Aus Gründen des Bodenschutzes und unter Berücksichtigung der Dichte des Umfelds beschränkte der Plangeber die GFZ auf 0,4 (zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1).

### **Höhe der Gebäude**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Baukörper auf **2 Vollgeschosse** beschränkt.

**Zusätzlich** wird im **Allgemeinen Wohngebiet** die Höhenentwicklung über die Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen** gesteuert.

Im Mischgebiet wird lediglich die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die weitere Einfügung in den Bestand wird über § 34 BauGB geregelt. Demnach muß sich das neue Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Integration des Neubaugebietes in das bestehende Ortsgefüge ist geboten und macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche und regionstypische, ortsbildbildverträgliche Architektur.

### **Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „**Baufenster**“ 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 stadtoökologische Funktionen übernehmen kann.

Durch die Ausbildung der vorderen Baugrenze (d.h. die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandte Baugrenze) in einem relativ geringen Abstand (1,5 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 gefolgt wird und ein maximaler Abstand der vorderen Fassade von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie von 2,5 m eingehalten wird, sieht der Plangeber in dieser Vorgartenzone eine private Erweiterung der Straßenraums, so daß hier alternativ zu Bepflanzungen entsprechende flächige Befestigungen mit Pflastersteinen im sogenannten Vorgartenbereich zulässig sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind **Nebenanlagen sowie Garagen** nur - neben in den mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Bereichen - innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren seitlicher Verlängerung sowie zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Durch diese Festsetzung soll zum einen die Versiegelung begrenzt werden. Garagen und Nebenanlagen im rückwärtigen Gartenbereich sind nicht zulässig. Es sind somit keine langen, oftmals versiegelte Zufahrten notwendig. Zum anderen bilden die rückwärtigen Gartenbereiche eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

Im Baugebiet 2 (WA 2) sind **Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen** vorgesehen, auf denen die erforderlichen Stellplätze für die Reihenhausgruppe zu errichten sind. Diese Festsetzung ermöglicht eine flächensparende Bauweise und vermeidet unnötige Zufahrtsflächen auf den privaten Grundstücksflächen, die bei dieser flächensparenden Bauform besonders ins Gewicht fallen würden. Durch die geringe Entfernung der zentralen Parkanlagen zu den privaten Grundstücken sieht der Plangeber die Einschränkung der privaten Baufreiheit als verhältnismäßig an.

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

Die Festsetzung der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde, eine Entwicklung eines Wohngebietes für das „Familienwohnen“ sicherzustellen. Geplant ist ein mäßig verdichteter, mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Bereich mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Hier soll überwiegend von jungen Familien mit Kindern gebaut werden. Entsprechend familienfreundlich wird das Umfeld mit gering dimensionierten Erschließungsstraßen mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion, einer Grünfläche für einen Kinderspielplatz 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 verbundene Verkehrsbelastung würde den städtebaulichen Zielen entgegenstehen.

### 3.3 Erschließung Verkehr

Die **Haupterschließung** für das Gebiet erfolgt über den Straßenanschluß im Baugebiet „*In der Union*“. Über diesen Anschluß wird neben der Erschließung des Baugebietes „*Staufer Weg*“ auch der Anschluß an die Erschließungsstraße des nördlichen Teils des Baugebietes „*Schulwiesengraben*“ und an den als Wirtschaftsweg ausgewiesenen westlichen Teil des Staufer Wegs sichergestellt. Der sich im Osten befindliche Bereich des Staufer Wegs, der in die Bahnhofstraße mündet, wird als Wirtschaftsweg ausgewiesen, da die schmale Einmündung bzw. Wegbreite für Durchgangsverkehr in das Baugebiet „*Staufer Weg*“ sowie das Baugebiet „*Schulwiesengraben*“ nicht geeignet ist.

Das geplante Straßennetz im Baugebiet „*Staufer Weg*“ enthält im westlichen Bereich eine **Stichstraße** mit einer müllfahrzeugtauglichen Wendefläche. Angeschlossen ist diese Stichstraße über den bereits erwähnten Anschluß im Baugebiet „*In der Union*“. An dieser Straßenverkehrsfläche sind die meisten Bauflächen angeordnet. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 6,75 m, um neben der Fahrbahn auch einen Fußweg sowie Parkmöglichkeiten unterzubringen.

Die Bauflächen im Nordosten werden von einer **Schleifenstraße** erschlossen, die als Wohnweg ausgewiesen ist. Die Breite der Verkehrsfläche der Schleifenstraße beträgt im Bereich des Staufer Wegs sowie auf dem Abschnitt bis zur Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen 6 m, damit eine Zufahrt auf die Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze problemlos ermöglicht wird. Im weiteren Abschnitt Richtung Stichstraße wird aus Gründen der Reduzierung der Versiegelung sowie der Kostenreduzierung die Breite der Straßenfläche auf 4 m minimiert. Insgesamt ist im Bereich der Schleifenstraße eine Mischverkehrsfläche vorgesehen, durch die hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum geschaffen wird. Auch die kleine Platzaufweitung nördlich des Kinderspielplatzes kann von Anwohnern zum Aufenthalt, zum Spiel und zur Kommunikation genutzt werden.

Im Bebauungsplan wird 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

Derzeit befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches die **landwirtschaftliche Betriebsstätte** der Fam. Schwalb. Diese planen eine Umsiedlung in den Außenbereich, da aufgrund der Fokussierung auf Sonderkulturen die Betriebsflächen funktional nicht bedarfsgerecht sind und insbesondere in der Erntezeit aufgrund des Termindrucks häufig Arbeit in Ruhezeiten erforderlich wird, welches aufgrund der zwischenzeitlich im Umfeld herangerückten Wohnnutzung häufiger zu Konflikten geführt hat. Der Bebauungsplan hat dabei das Ziel die Nachnutzung der Betriebsflächen und angrenzender arrondierender Bereiche planungsrechtlich zu steuern. Somit wird durch den Bebauungsplan eine Immissionsschutz-Konfliktlösung vorbereitet.

Das Plangebiet grenzt östlich an die gewachsene dörfliche Struktur an, so daß hier von einem mischbaulich genutzten Areal ausgegangen werden kann. Da allerdings dem Plangeber **keine** intensive Viehhaltung, sonstige **wohnunverträglichen** landwirtschaftlichen oder gewerblichen **Nutzungen** im Umfeld bekannt sind, sieht der Plangeber die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen als erfüllt an.

**Unverträglichkeiten aufgrund von Verkehrslärm** sind innerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der relativ geringen Anzahl an Baugrundstücken **nicht zu erwarten**. Auch überörtliche Verkehrswege liegen in ausreichendem Abstand zum Geltungsbereich, so daß in dieser Hinsicht auch keine Unverträglichkeiten zu erwarten sind.

### 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.

Im **Bereich des bestehenden Gebäudes** in Nordosten des Geltungsbereiches wird weiterhin an den bestehenden **Mischwasserkanal** angeschlossen.

Im **restlichen Plangebiet** wird das Abwasser über einen **Schmutzwasserkanal** an die zentrale Kläranlage geführt. Somit sind die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Das **Oberflächenwasser** ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Da die Eignung des Geländes für eine Versickerung des Oberflächenwassers jedoch als ungeeignet eingestuft wurde, entschloß sich der Plangeber alternativ zu einer Entwässerung über eine Regenwasserkanalisation aus dem Gebiet in den nächstgelegenen Vorfluter, den westlich angrenzenden Schulwiesengraben.

Um dieses System im Rahmen von außerordentlichen Regenereignissen zu entlasten ist für den privaten Bauherrn eine Retention im Form einer Zisterne bzw. die Brauchwassernutzung zu empfehlen. Im Bebauungsplan wird deshalb auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen. Da das planungsrechtliche Instrumentarium des § 9 BauGB abschließend ist und dabei keine Möglichkeiten zur verbindlichen Festsetzung einer Anlage von Zisternen bzw. der Brauchwassernutzung besteht, beschränkte sich der Plangeber auf diese Hinweise.

### 3.6 Umweltverträglichkeit

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

Eine Relevanz der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Integration eines Umweltberichtes in die Begründung, die sich aus der Novellierung des Baugesetzbuches zur Umsetzung verschiedener EU-Umweltrichtlinien ergeben hatte (Einfügung des § 2a BauGB), wurde nach Prüfung vom Plangeber verneint. Die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) angeführten Schwellenwerte für eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht bzw. für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird durch die Planung nicht erreicht; zudem liegen weite Teile des Geländes im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, für den nach der Formulierung der Ziffer 18.7 der Anlage 1 des UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht ausgeschlossen ist. Infolgedessen wurde auf die Integration eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB verzichtet.

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

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt nur 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 und qualitativ beschrieben werden.

#### Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes kommt es bezogen auf das Schutzgut Boden zu Verlusten an gewachsenem Boden durch Versiegelung und Eingriffe in die belebte Bodenschicht durch die - aufgrund der Topographie notwendigen - Böschungen im Bereich der Straße und der privaten Grundstücke. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung der Flächen aufgrund intensiver ackerbaulicher Nutzung sowie der bestehenden Versiegelung von Teilen der Grundstücksflächen 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 des § 17 BauNVO. Im **Allgemeinen Wohngebiet** wurde durch die Festsetzung einer absoluten maximal zulässigen Grundfläche insbesondere bei größeren Grundstücken eine unnötige und unverträgliche Versiegelung ausgeschlossen.

Im **Mischgebiet** hingegen wurde anstelle einer absoluten Grundfläche eine relative Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, aufgrund des weiteren Nutzungsspektrums und der damit zusammenhängenden größeren Variabilität der Baukubaturen und Flächennachfrage. Diese niedrige Grundflächenzahl wurde aus Gründen der zu minimierenden Versiegelung gewählt.

Von einer Begrenzung der Versiegelung durch Regelungen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Zufahrten wird abgesehen, da der Untergrund wasserundurchlässig ist. Laut gutachterlicher Stellungnahme sollte von durchlässigen Flächenbelägen abgesehen werden.

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 mitaufgenommen. Soweit können natürliche Böschungsverhältnisse ausgeschlossen werden.

Zum Schutz des Bodens gibt der Bebauungsplan zusätzlich Hinweise über eine anzustrebende, schonende Behandlung des Bodens.

### **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.

Die aus landespflegerischer Sicht noch 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.

Wie bereits in den Ausführungen zum Schutzgut Boden erläutert, ist der Plangeber durch die Ausgestaltung der textlichen Festsetzungen bemüht, die Versiegelung auf das zur Errichtung eines modernen Baugebietes notwendige Maß zu beschränken. Die Möglichkeit der Bildung von individuellen Anreizen zur Vermeidung einer direkten Beteiligung an gemeinschaftlichen, außerhalb der privaten Baugrundstücke liegenden Kompensationsmaßnahmen sieht das Planungsrecht nicht vor. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller von der Norm betroffenen Bürger sah sich der Plangeber nicht in der Lage, die vom Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgelegene Anregung planungsrechtlich umzusetzen.

### **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.

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

Über die Festsetzung einer Begrünungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, welches 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 wurden Festsetzungen bezüglich der Begrünung von Park- und Stellplätzen sowie der Begrünung von flach geneigten Dächern von Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen getroffen.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist laut Landespflegerischem Planungsbeitrag nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials zu rechnen. Ein ausreichender Abstand zu den Vegetationsstrukturen entlang des Schulwiesengrabens wurde gemäß dem Landespflegerischen Planungsbeitrag berücksichtigt. Des weiteren soll ein privater Pflanzstreifen entlang der Grenze zur Renaturierungszone „Schulwiesengraben“ als Puffer dienen.

Wiederum ist in diesem Zusammenhang die ausgleichende Wirkung des innergebietlichen Grünvolumens zu nennen, welches 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 Nebenanlagen, 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 dient. Durch entsprechende Planfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird eine Durchgrünung innerhalb der privaten Bauflächen mit großvolumigen Pflanzen sichergestellt.

Wie bereits in den vorangehenden Ausführungen erläutert, ist der Plangeber durch die Ausgestaltung der textlichen Festsetzungen bemüht, die Versiegelung auf das zur Errichtung eines modernen Baugebietes notwendige Maß zu beschränken.

Zur Förderung des Austauschs und der Vernetzung sollen vorgesehene Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes mit dem westlich liegenden Gehölzbeständen in Verbindung stehen. Dem Gedanken wurde durch die Ausweisung eines privaten Gehölzstreifens parallel zum Schulwiesengraben Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht bereits eine linienhafte Gehölzstruktur parallel zum Staufer Weg, die im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Schulwiesengraben“ bis an das Landschaftsschutzgebiet „Erdekaut“ eine Vernetzung darstellt. Außerdem werden Vernetzungsstrukturen zwischen Ortslage und Landschaftsschutzgebiet über Pflanzmaßnahmen in den privaten unbebauten Grundstücksflächen ermöglicht.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholungspotential**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ ist von vorhandener Bebauung sowie geplanter Bebauung, d.h. den sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schulwiesengraben“, umgeben. Die Bebauung, die durch den Bebauungsplan „Staufer Weg“ ermöglicht wird, soll sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. 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.

Linienhafte Gehölzstrukturen sind in Form von privaten Gehölzstreifen als Gestaltungselement und Puffer einerseits zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet und andererseits entlang des Schulwiesengrabens vorgesehen.

Von einer alleeartigen Bepflanzung des Staufer Wegs, wie sie im Landespflegerischen Planungsbeitrag gefordert wird, wird aus zweierlei Gründen abgesehen. Nach Abwägung der landespflegerischen Zielsetzungen einer solchen Pflanzung mit der Zielsetzung, preisgünstiges Bauland anzubieten, damit vor allem jungen Familien das Bauen bzw. der Erwerb eines Hauses ermöglicht wird, kam der Plangeber aus seiner örtlichen Bedarfssituation zum Entschluss, dem letztgenannten Belang Vorrang einzuräumen. Zum anderen bietet sich der Staufer Weg im östlichen Abschnitt wegen seiner geringen Breite für eine alleeartige Bepflanzung nicht an.

### **Zusammenfassung**

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 und die ökologischen Auswirkungen 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 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.
- Festsetzung zur Anpflanzung privater Gehölzstreifen.

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.

Zusätzlich werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzepts **auf einer externen Fläche** von ca. 4.950 m<sup>2</sup> (Teilbereich 2) in der Flur „Am Sperrweg“ die Flurstücke 803/2, 803 und 803/6 aus der ackerbaulichen Nutzung dauerhaft herausgenommen und als Extensivgrünland mit angrenzendem Waldsaum entwickelt. Die **Kompensationsmaßnahmen** auf dieser Fläche sind geeignet, die - noch nicht durch stadtökologische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichenen - Eingriffe auszugleichen, die im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet entstehen.

Der „öffentliche Eingriff“ beträgt 18%, der „private Eingriff“ 82%. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf der externen Fläche werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken **zu 82% als Sammelausgleichsmaßnahmen** zugeordnet. Die Gemeinde Hettenleidelheim stellt hierzu eine Kostenerstattungssatzung gemäß § 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.

Das Ortsbild von Hettenleidelheim ist im direkt östlich 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 Gestaltungselement 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 Straßenraums 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 den Belangen 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 topographischen Verhältnisse ist damit zu rechnen, daß auf einzelnen Baugrundstücken Stützmauern hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen. Sie 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 dabei als Grundlage für ein Bodenordnungsverfahren. Die Realisierung des Gesamtvorhabens soll über einen privaten Vorhabenträger im Rahmen einer privatrechtlichen Bodenordnung bzw. nachfolgend einer privatrechtlichen Erschließung erfolgen.

## 6 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

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

• Straßenherstellung/Fußwege	280.000,- €
• Wasserversorgung	36.000,- €
• Kanalisation	130.000,- €
• Straßenbeleuchtung	25.600,- €
• Stromversorgung	36.000,- €

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 gemäß § 135a –c BauGB 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>	2,24	100,0
<b>Nettobauland:</b>	1,93	86,2
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>	0,04	01,9
<b>Öffentliche Verkehrsfläche:</b>	0,27	12,1

Anzahl der Bauplätze:

Im **Allgemeinen Wohngebiet** ca. 20 Bauplätze für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften sowie eine Baufläche für 4 Reiheneinheiten.

Im **Mischgebiet** 1 Baufläche (Bestand).

**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>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER NATURRAUMPOTENTIALE, DIE DEN RAUM CHARAKTERISIEREN UND LANDESPFLERISCHE 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 Biotopotential.....</b>	<b>11</b>
3.4.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	11
3.4.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	12
3.4.3	Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	12
3.4.4	Planerische Konsequenz.....	12
<b>3.5</b>	<b>Landschaftsbild und Erholungspotential.....</b>	<b>12</b>
3.5.1	Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen .....	13
3.5.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	13
3.5.3	Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“ .....	13
3.5.4	Planerisches Erfordernis .....	13
<b>4</b>	<b>BESTANDSPLAN, BILANZIERUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>BEURTEILUNG DER VERTRÄGLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN ZIELEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME .....</b>	<b>21</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. 2,2 ha. Das Gebiet wird im Osten durch die bestehende Bebauung westlich der Bahnhofstraße mit dahinterliegenden Zier- und Nutzgärten begrenzt. Im Südwesten grenzt die Fläche an die rückwärtigen überwiegend als Ziergärten genutzten Freiflächen des neueren Baugebietes an der Gartenstraße. Im Westen wird das geplante Gebiet vom Schulwiesengraben, der in diesem Bereich in einer Breite von ca. 20m naturnah umgestaltet wird, begrenzt. Nördlich schließt sich die Verlängerung des Staufer Weges an, die als landwirtschaftlicher befestigter Weg die westlich angrenzenden Parzellen erschließt.

Das Gelände wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich durch den im Nordosten der Fläche liegenden Betrieb genutzt. Sie ist teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bestanden, darüber hinaus prägen befestigte und unbefestigte Abstellflächen das Bild. Im westlichen Teil des Geländes liegen überwiegend als Grabeland oder kleinere Äcker anzusprechende Flächen.

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.

---

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

## **2 BESCHREIBUNG DES BESTANDES**

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes wird derzeit überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.



Bild: 1 Blick von der Straße „Staufer Weg“. Die am rechten (südlichen) Bildrand stehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sollen im Zuge der Überplanung des Geländes abgerissen werden.



Bild: 2: Blick über den bestehenden Schulwiesengraben nach Osten. Im Vordergrund befindet sich der in diesem Teil nur schwach bewachsene Schulwiesengraben mit den dahinterliegenden Acker- bzw. Grabelandflächen. Dahinter liegen teilweise Abstell- und Nutzgartenflächen mit standortfremdem Fichtenbewuchs.



Bild 3: Nördlicher Teil des Plangebiets vom geplanten Baugebiet „Schulwiesengraben“ aus gesehen. Am linken (westlichen) Bildrand außerhalb des Plangebietes verläuft der Schulwiesengraben. Rechts (östlich) schließen sich landwirtschaftliche Acker- und Abstellflächen an. Das markante Gebäude im Hintergrund (Norden) gehört zu zu einem weiteren Neubaugebiet nördlich des Staufer Weges.(Bebauungsplan „Gewerbepark“).

### 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 eine geringe Neigung in Richtung Westen auf. Die höchste Stelle des Plangebietes befindet sich im Bereich der Bebauung an der Bahnhofstraße. In den rückwärtigen Grundstücksteilen befindet sich zum Teil ein Höhenversprung. Die tiefste Stelle liegt etwas südlich des Staufer Weges im Norden des Plangebietes bei etwa 227m / ü. NN.

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. Auf versiegelten Abstellflächen ist der Austausch zwischen Boden und Luft völlig unterbrochen. Auf unbefestigten Abstellflächen besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen (Öle, Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel etc.) von abgestellten Geräten und Maschinen.

<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 teilweise um 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. In die Risikoanalyse ist jedoch einzubeziehen, dass durch eine Überplanung des Gebiets auch ein Teil der bestehenden Versiegelung entfallen wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden aufgrund des Reliefs im Osten und Süden des Plangebietes evtl. 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,

-- 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 nach Westen und dann 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>3</sup>

Über die Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist jedoch zu vermuten, daß im östlichen, höhergelegenen Teil des Plangebietes ein erheblich tiefer liegender Grundwasserspiegel als im nördlichen Bereich anzutreffen ist. Dem bestehenden Schulwiesengraben soll westlich 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<sup>4</sup> 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.

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

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

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

### 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 angrenzenden Schulwiesengrabens ist zu erhalten, bzw. zu verbessern. Dazu sollte in dem unmittelbar an den (außerhalb des Plangebietes) liegenden westlichen Teil des Plangebiets ein drei – vierreihiger Gehölzstreifen vorgesehen werden, der neben der visuellen Funktion auch einen Pufferstreifen zwischen privaten Gärten und dem Graben darstellt.

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 westlichen 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 austrocknend. 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>5</sup>

<sup>5</sup> Klimaatlas Rheinland Pfalz

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.

### **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 Schulwiesengrabens dadurch zu beachten, daß eine Bebauung in unmittelbarer Nähe des Grabens nicht vorgesehen werden sollte.

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

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen kommt es zwar infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch planerische Vorgaben das Anlegen von klimawirksamen Baumbeständen vorzusehen, die die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen kompensieren können (Verschattung/Erhöhung des Verdunstungspotentials).Darüberhinaus ist mit nicht unerheblichen Entsiegelungen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes (Abbruch von Wirtschaftsgebäuden, Entfernung befestigter Hofflächen) zu rechnen.

### **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 befestigt werden müssen, sollten mit Vegetation bedeckt sein. Für Bedarfsparkflächen bietet sich zum Beispiel 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 Biotoppotential

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)<sup>6</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. Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des vorgesehenen Plangebietes nicht kartiert.

Im Randbereich der Ackerflächen 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.

In ca. 300 m Entfernung westlich des Plangebietes bzw. nordwestlich fast angrenzend befinden sich ehemalige Ton- und Sandabbauflächen des Hettenleidelheim – Eisenberger Abbaugebietes. Seit Aufgabe des Abbaus hat sich enormer Reichtum an Biotoptypen entwickelt. Diese landschaftliche Vielfalt führte zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Erdekaut“

#### 3.4.1 Vorhandene Beeinträchtigungen/Gefährdungen

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird der überwiegende Teil des Plangebiets insbesondere durch Überbauung, Eintrag und Abwehen von Dünger, Insektiziden und Herbiziden beeinträchtigt.

Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen werden einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

Im westlich angrenzenden Bereich des Schulwiesengrabens werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen) beeinträchtigt.

<sup>6</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland Pfalz, Oppenheim

### 3.4.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muß durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen (insbesondere Ackerrandstreifen und Feldhecken bzw. Feldgehölzinseln) gewährleistet werden. Diese für den Planungsraum charakteristischen Biotopsysteme haben neben der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine hohe Bedeutung für die erd- und naturgeschichtliche Wissenschaft und Forschung. Hier kommt vor allem den linienhaften Strukturen wie Feldhecken, Gehölzstreifen, wenigstens aber natürlichen Feldrainen als Elemente zur Biotopvernetzung besondere Bedeutung zu.

### 3.4.3 Gefährdung bei Realisierung des Bebauungsplanes / „Risikoanalyse“

Mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotoppotentials nicht zu rechnen, sofern auf einen ausreichenden Abstand einer Bebauung zum Schulwiesengraben (in der zukünftigen breiteren Fläche) geachtet wird und die rückwärtigen Gärten der Anwesen an der Bahnhofstraße nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

### 3.4.4 Planerische Konsequenz

- 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 Gebietes 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 landwirtschaftlich genutzt und ist nicht öffentlich zugänglich. Die Fläche wird im Norden durch die Mischgebietsbebauung (Reihenhäuser) nördlich des Staufer 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 Wirtschaftsweg begleitet, der Schulwiesengraben.

Der teilweise eingewachsene Schulwiesengraben mit zum Teil dahinterliegenden älteren Gartenstrukturen trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild eines intakten Ortsrandes bei. Teilweise wird diese Situation durch Um- und Anbauten landwirtschaftlicher Betriebsgebäude gestört. 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.

### **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. 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 den Staufer Weg und dessen Verlängerung ist durch eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen zu akzentuieren.

## 4 BESTANDSPLAN, BILANZIERUNG

<b>BODEN:</b>			<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>	
<b>Konfliktsituation</b>	<b>Beschreibung der Maßnahme</b> V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahme	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Begründung der Maßnahme</b>
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>  Anlage von Erschließungsstraßen, Überbauung der Grundstücke  Verlust von <i>intensiv bewirtschafteter Ackerfläche bzw. Nutzgärten</i>	V	Fläche in m <sup>2</sup> ca. 6.650* (privat: 5.450, öffentl.: 1.200)  *tatsächliche Neuversiegelung, da ca. 4.300 qm = Bestand	ca. 1.830	Verringerung d. Flächenverlustes um 1.830 m <sup>2</sup> gegenüber sonst 11.580 m <sup>2</sup> (Neuversiegelung auf Privatgrundstücken, bei Festsetzung GRZ 0,4 + 50% Überschreitungsmöglichkeit)
	A		ca. 1.800	Teilweise Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen

**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
<p>Ermöglichung von max. ca. 46 zusätzlichen Wohneinheiten</p> <p><b>Erhöhung des Wasserverbrauchs durch das gepl. Wohngebiet</b></p>				



<b>KLIMA / LUFT:</b>		<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>	
<b>Konfliktsituation</b>		<b>Beschreibung der Maßnahme</b>	
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Begründung der Maßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
	Versiegelung von offenen Acker- und Nutzgartenflächen durch Überbauung und Anlage von Straßen  <i>Verringerung des Verdunstungspotentials, lokale Erwärmung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit</i>		ca. 6.650
		V Festsetzung von max. überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (> 500 qm Grst. = max. 250 qm Überbauung, < 500 qm = max. 190 qm Überbauung)	
		A Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen u. Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauweise	
		A Festsetzung von einem großkronigen Laubbaum je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	ca. 100 zusätzl. Bäume

<b>LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG:</b>		<b>Landespflegerische Maßnahmen</b>	
<b>Konfliktsituation</b>	<b>Beschreibung der Maßnahme</b> V = Vermeidungsmaßnahme A = Ausgleichsmaßnahme	<b>Begründung der Maßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Art des Eingriffs / Auswirkung</b>  Anlage eines Neubaugebiets im Randbereich der Altortlage zwischen Ortslage und Schulwiesengraben  <b>Veränderung d. Ortsrandsituation</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b> ca. 22.400	Begrenz. d. Gebäudehöhen auf max. 10,5 – 12,5m (in Abhängigkeit von d. Topografie), Festsetzungen z. Farbgebung der Dachlandschaft, Fassadenbegrünung und Anlage der privaten Freiflächen	nicht quantifizierbar
		Randliche Abpflanzung des Baugebietes zum Schulwiesengraben durch Festsetzung eines privaten Gehölzstreifens	ca. 220
		Festsetzung von einem großkronigen Baum je 200qm Grundstücksfläche	ca. 100 zusätzl. Bäume.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ handelt es sich um die Überplanung von Acker- und Nutzgartenflächen in Ortsrandlage. Größere Flächenanteile sind derzeit durch Überbauung mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Hofflächen versiegelt.

Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Potentiale resultieren überwiegend aus Neuversiegelung und der Bebauung mit Wohngebäuden in Ortsrandsituation zum alten Ortskern.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Neubebauung wird ein Eingriff in das Boden- und Wasserpotential vorbereitet.

In geringerem Umfang ist mit Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential zu rechnen, da es sich beim vorliegenden Plangebiet um intensiv bewirtschaftete Äcker bzw. landwirtschaftliche Hofflächen 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 351 qm) eine Anzahl von ca. 55 privaten Grundstücken mit einer potentiell versiegelten Fläche von 10.450 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. Insofern wird eine Versiegelung von ca. 9.750 qm auf privaten Grundstücken angenommen. Zusätzlich erfolgt durch die Anlage der Erschließungsstraßen eine Versiegelung von weiteren ca. 1.200 qm. (Der bestehende Staufer Weg kann hierbei unberücksichtigt bleiben.) Abzüglich der bereits bestehenden Überbauung und Befestigung von Hofflächen in Größenordnung von ca. 4.300 qm ergibt sich daraus eine Nettoneuversiegelung von ca. 6.650 qm.

Aus der bilanzierenden Gegenüberstellung wird deutlich, daß ca. 1.200<sup>7</sup> qm „öffentlicher Versiegelung“ durch Straßen und sonstige Verkehrsflächen, ca. 5.450 qm private Eingriffsflächen gegenüberstehen. Dadurch ergibt sich ein Verhältnis von 18% „öffentlicher Eingriff“ zu 82 % „privater Eingriff“.

Dem „Gesamteingriff“, der im wesentlichen aus der Versiegelung von Acker- und Nutzgartenflächen in einer Größenordnung von ca. 6.650 qm resultiert, stehen Flächen, auf denen im Vergleich zur Ausgangssituation aufwertende Maßnahmen (Anlage von privaten Gartenflächen mit Festsetzungen zu Art, Qualität und Dichte vom Gehölzpflanzungen) innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden, in einem Umfang von ca. 9.650 qm gegenüber. Der Bebauungsplanvor

<sup>7</sup> Bei der Bilanzierung der Verkehrsflächen von insgesamt 3.900 qm wurde der Bestand (Staufer Weg mit ca. 2.700 qm) in Abzug gebracht.

entwurf berücksichtigt darüber hinaus weitestgehend die im Landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten planerischen Erfordernisse z.B. zur Stellung und Gestaltung der Gebäude.

Da, resultierend aus der Nettoneuversiegelung von ca. 6.650 qm, insbesondere eine nachhaltige Beeinträchtigung für das Naturraumpotential „Boden“ verbleibt, die innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, ist im Rahmen externer Ausgleichsmaßnahmen eine Verbesserung von beeinträchtigten Bodenfunktionen anzustreben.

## **6 BESCHREIBUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME**

Als externe Ausgleichsmaßnahme werden in der Flur „Am Sperrweg“ die Flurstücke: 803/2, 803 und 802/6 aus der ackerbaulichen Nutzung dauerhaft herausgenommen und als Extensivgrünland mit angrenzendem Waldsaum entwickelt. Die Flächen weisen in Summe eine Größe von ca. 5.000 qm auf.

Die Fläche liegt nordwestlich der Ortslage Hettenleidelheim und grenzt ihrerseits im Norden und Westen an relativ ausgedehnte Waldflächen.

Die Fläche ist aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zur weiteren Aushagerung abzuräumen. In den Folgejahren erscheint eine einmalig pro Jahr durchzuführende Mahd ausreichend.

Der früheste Zeitpunkt der Mahd soll nicht vor Mitte Juni, die zweite Mahd etwa Mitte September erfolgen.

Die vorgesehene dauerhafte Herausnahme dieser Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Entwicklung z.B. als Wildwiese / Äsungsfläche entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplanes der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, der die Entwicklung und Ergänzung vielfältiger und extensiv zu nutzender Grünlandstrukturen insbesondere in landwirtschaftlich genutzten Bereichen vorsieht. Der innerhalb der Fläche liegende staunasse bzw. evtl. grundwasserbeeinflusste Bereich ist der Sukzession zu überlassen.

Zum nördlich und westlich angrenzenden Waldbestand soll ein süd- bzw. westexponierter Waldsaum durch Zulassen einer natürlichen Sukzession entwickelt werden. Dazu soll auf der Fläche in einer Breite von 5 – 15m das Aufkommen von Gehölzen wie Ginster, Brombeere, Schlehe etc. und einzelnen Pionierbäumen (Birke, Kiefer) geduldet werden. Wünschenswert ist eine durch Vor- und Rücksprünge gegliederte Saumlinie in der sich unterschiedlich besonnte Bereiche ergeben. Pflegemaßnahmen sind zunächst nicht durchzuführen.

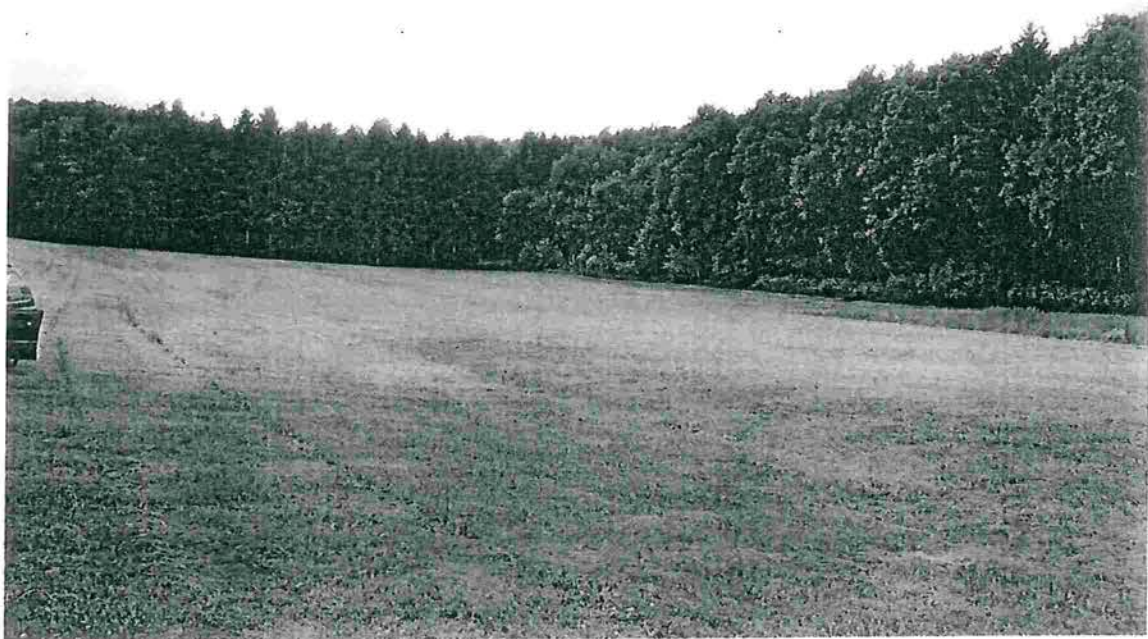
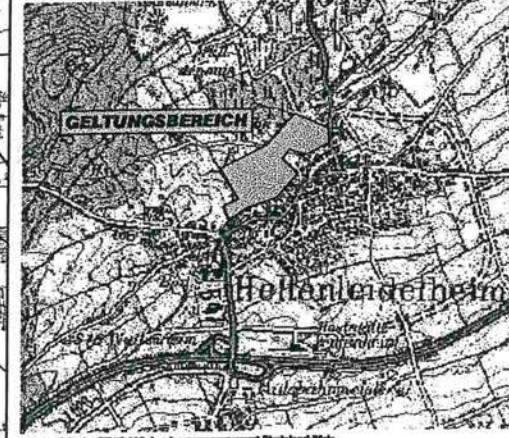


Bild 4: Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche (Fl.St. Nr. 803/ 2, 803 u. 802/6) grenzt unmittelbar an den Waldrand. Die Fläche befindet sich zeitlich befristet noch bis August / September 2001 im Stilllegungsprogramm und sollte ursprünglich weiter als Ackerfläche (Gemüseanbau) weitergenutzt werden.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MASSTAB



**WSW & PARTNER**  
GmbH

PLANUNGSBÜRO FÜR  
LÄNDELT, STÄDTERBAU UND ARCHITECTUR

HEITTELBERGSTRASSE 33  
67107 KANISSEN, ALTHEIM  
TEL. (0621) 3425-0 FAX (0621) 3425-200  
mailto:info@wsw-partner.de

Projekt/Inhalt/Caput				
<b>BEBAUUNGSPLAN "SCHULWIESEGRABEN"</b>				
Titel				
<b>BESTANDSAUFNAHME BIOOPTYPEN</b>				
Auftraggeber				
<b>ORTSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM</b>				
Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Bauplatz	Blatt-Nr.
WATTE 03/01	BO 03/01	1:500/76		<b>477</b>
Blatt	Änderungen		Gezeichnet/Caput	Datum

L:\Stuebe\477\477\_03\_01.dwg / 06.04.2000 /