

GEMEINDE MERTESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AM LEINIGER PFAD"

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

- 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**
- 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 4. Bestandssituation**
- 5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
- 6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Kosten der Erschließung**
- 10. Empfehlungen und Hinweise**

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**

Der Bebauungsplan wird in Fortführung des Verfahrens Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" betrieben. Schon im Rahmen dieses Verfahrens begründete die Gemeinde den Willen in diesem Bereich eine weitere bauliche Entwicklung vorzunehmen. Die wohnbauliche Nutzung dient im Wesentlichen der Eigenentwicklung des Ortes und ist in dieser Größenordnung schon seit langem in den übergeordneten Planungen vorgezeichnet. Um eine städtebaulich geordnete und nachhaltige Entwicklung des Bereichs nördlich der Bahnlinie zu erreichen wird der Bebauungsplan erstellt. Der Rat der Gemeinde Mertesheim fasste am 10.11.1998 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Im Vorgriff zur jetzt geltenden Flächennutzungsplanung wurden schon umfangreiche Untersuchungen zur Flächenverfügbarkeit im südlichen Ortsrandbereich vorgenommen. So wurden zunächst Flächen östlich des jetzigen Geltungsbereichs untersucht. Immer wieder scheiterten die Erschließungsmöglichkeiten an der Verfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Mit der Entwicklung der Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" konnte dann die vorbereitende Planung für die weitere Entwicklung des jetzigen Geltungsbereichs vorgenommen werden. Die jetzt überplante Fläche entspricht den Vorgaben der während des Bebauungsplanverfahrens entwickelten Flächennutzungsplanung, konkretisiert die Vorgaben des Flächennutzungsplans und schließt die Fläche der Ergänzungssatzung mit ein, um insbesondere die landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Forderungen endgültig in einem Gesamtkonzept regeln zu können.

Die Entwicklung des Flächennutzungsplans erfolgte in Abstimmung mit der Kreisverwaltung.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von seiten der Kreisverwaltung angeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Naturpark Pfälzer Wald liegt. Aus der Landesverordnung über den Naturpark Pfälzer Wald vom 26.11.1984 ist jedoch weder eine Zustimmungs- noch eine Genehmigungspflicht für den Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ableitbar. Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Landesverordnung gelten die §§ 4-8 nicht für künftige Bebauungspläne ab dem Zeitpunkt ihrer Rechtskraft.

3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt durch den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, den Grünstadter Weg und dessen Randbebauung, den Wirtschaftsweg der zum Wasserhochbehälter führt und die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Westen schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

4. Bestandssituation

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche am Ortsrand der Gemeinde gelegen. Sie ist getrennt vom begrenzenden Wirtschaftsweg durch eine Böschungskante. Dieser Bereich wurde im Rahmen der Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" bereits bebaut. Westlich davon ist diese Böschungskante bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Ebenfalls im westlichen Bereich befindet sich eine eingeebnete Fläche die als Fußballplatz genutzt wurde.

Randnutzungen

Im Süden, Westen und Osten schließt die freie Landschaft an, im Süden befindet sich jenseits des Weges die Bahnlinie, im nordöstlichen Bereich schließt die derzeitige Ortsrandwohnbebauung an.

Äußere Erschließung des Gebiets

Die Fläche wird an den bahnbegleitenden Weg angeschlossen. Zusätzlich wird der östliche Bereich durch den Wirtschaftsweg der in Richtung Süden an den Grünstadter Weg angeschlossen ist erreichbar.

Topographie

Es besteht ein Geländeversatz von ca. 5 m.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es die vorbereitende Planung aus der Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" weiterzuführen und für die Gemeinde neue Wohnbauflächen hauptsächlich zur Eigenentwicklung zu schaffen. Die Ortsstruktur soll in verträglichen Schritten, städtebaulich nachhaltig entwickelt werden.

Die Baustruktur sollte sich an der umgebenden Bebauung insbesondere bezüglich der Dimensionen und Bauhöhen orientieren.

Ökologische Belange werden umfassend in diesem Bauleitplanverfahren auch für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Grünstadter Weg“ abgehandelt. Generell soll der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer auf den Privatgrundstücken sollten bei Hochbaumaßnahmen detailliert und konkret vom Bauherrn überprüft werden und im Rahmen von Bauanträgen dokumentiert sein. Wegen der Hanglage in der sich die neuen Grundstücke befinden werden, ist ein umfassender Verbleib der Oberflächenwässer auf dem Grundstück nur sehr schwer realisierbar. Besondere Beachtung bei der siedlungswasserwirtschaftlichen Überplanung des Baugebiets findet die Sicherung des Geltungsbereichs vor Aussenbereichswässern. Hier ist ein umfassendes funktionsfähiges Konzept im Rahmen des späteren Ausbaus zu realisieren. Die erforderlichen Flächen sind in diesem Verfahren bereitzustellen.

Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien sind in die Planung aufzunehmen - die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien, die Dimensionierung der Gebäude etc.. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung

Zur Erschließung der Baugrundstücke können die vorhandenen Straßenverkehrsflächen genutzt werden. Vom Bahnübergang in westlicher Richtung wird durch die Bauleitplanung eine Straßenverkehrsfläche von 5 m gesichert. Der Straßenstich in Richtung Süden und dann weiter in Richtung Osten hat sogar eine Breite von 5,50 m (Längsparken möglich). Der anschließende Wendehammer gewährleistet ein Drehen von PKW's. Die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Rettungsfahrzeuge müssen rangieren. Die Realisierbarkeit ist von Seiten des Erschließungsträgers mit den jeweiligen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Vom Bahnübergang in östlicher Richtung sollen die derzeitigen Verkehrsflächen optimiert werden. Kleinere Teilflächen können den neu zu bildenden Grundstücken zugeschlagen werden. Vor dem Feuerwehrgerätehaus sollte der Straßenraum jedoch eine Breite von 6,50 m haben, damit sichergestellt werden kann, dass das aufschlagende Garagentor nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinschwenkt (vorgelagerter Sicherheitsbereich mind. 1 m).

Bei der Grundstücksaufteilung ist darauf zu achten, dass beim östlichen Grundstück am Grünstadter Weg ein Zufahrtsbereich entsteht, der an jeder Stelle eine Breite von mindestens 3 m hat.

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z.B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

Ursprünglich wurde eine Erschließungsschleife angestrebt. Allerdings war eine Realisierung wegen der Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Zur Herstellung einer Erschließungsschleife wären Grundstücksteile des südlich an den Geltungsbereich anschließenden Flurstücks erforderlich gewesen. Ein Zugriff auf diese Flurstück war jedoch auch nach intensiven Bemühungen nicht möglich. Bei der Anlage einer Erschließungsschleife bei der jetzigen Flächenkostellation wären die jetzt schon schmalen Grundstücke noch enger geworden. Eine Bebauung wäre nicht mehr möglich gewesen.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

Öffentliche Stellplätze sind durch die bestehenden öffentlichen Flächen im Umfeld und durch die geplanten Straßenbreiten (Straßenrandparken) in ausreichendem Maß vorhanden.

6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) für die neue Nutzung des Planbereichs kann gesichert werden. Durch das vorhandene Netz und dessen Erweiterungsmöglichkeiten ist die Erschließung gesichert. Zusätzlich erforderliche Leitungen können in den Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Energieversorgung

Die Sicherung der Energieversorgung kann über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet werden.

Wasserversorgung

Die Möglichkeit der umfassenden Wasserversorgung für die neuen Wohnbaugrundstücke kann gesichert werden. Zusätzlich zur Trinkwasserversorgung ist der Brandschutz im Gebiet zu gewährleisten.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. von Gewerbebetrieben o.ä., soweit diese im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dez. 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz und das geltende Landeswassergesetz ist zu achten.

Oberflächenwasser:

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und -Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Topographie. Deshalb ist es, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können, notwendig Bodenuntersuchungen durchzuführen. Diese Untersuchungen sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens von den privaten Grundstückseigentümern für ihre jeweiligen Grundstücke durchzuführen. Im Rahmen der Ausbauplanung und Tiefbauplanung sind für die jeweiligen Anlagen ebenfalls adäquate Bodengutachten zu erstellen.

Ein Trennsystem muß hergestellt werden.

Trotzdem werden im Sinne des Landeswassergesetzes 1995 einige Möglichkeiten des Umgangs mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

Soweit möglich sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder auf dieser Fläche mindestens zurückgehalten (Teilwassermengen können auch verdunsten) werden (südliche Gartenbereiche). Außerdem können diese Wässer als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen und andererseits durch die Herstellung von Zysternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung) möglich. Neben der Vorteile, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden. Eine detaillierte Konzeption ist mit den Baueingabeplänen vorzulegen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Außengebietswasser:

Zur geordneten Ableitung des Außengebietswassers wurde an der Süd- und Westgrenze des Baugebiets ein Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. In dieser Fläche soll das Wasser mit geeigneten technischen Anlagen (siedlungswasserwirtschaftliches Konzept) zurückgehalten und ggf. abgeleitet werden. Im östlichen Bereich ist bereits ein Sandfang vorhanden der zum Abfangen des Außenbereichswassers vorgesehen ist. Sollten Wassermengen in den Überlauf gelangen so soll im Bereich der Ausgleichsflächen für das Brückenbauwerk für die zweite Ortsdurchfahrt der Gemeinde Mertesheim ein zusätzlicher Rückhalteraum entstehen.

Grundsätzlich ist auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit einzuhalten.

Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muß ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind

direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.

5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

Abfall / Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine diesbezüglichen Anregungen gegeben. Zur Zeit sind keine Altlasten im Bereich der überplanten Fläche bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebiets Altlasten zutage treten ist dies unverzüglich den zuständigen Behörden mitzuteilen.

6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend der Nutzungsvorgaben der Baunutzungsverordnung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Gemeinde Mertesheim auf die konkreten Nutzungen, die unter die vorn genannten Oberbegriffe fallen, Einfluß hat und im Hinblick auf die Gestaltung eines konfliktfreien Umfelds im speziellen Fall entscheiden kann.

Nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern verbleiben. Weitere als die bestehenden Flächen sind zur Zeit für die Gemeinde Mertesheim nicht erforderlich.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme
- Tankstellen,
Diese Nutzung ist wegen der Lage und der Größe der Plangebietsfläche ungünstig.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), über die Firsthöhe (Bereich A und B 11,50 m, Bereich C 7,50 m, Bereich D 9,00 m) und die mögliche Dachneigung eingegrenzt werden. Durch die starke Hanglage ist eine Firsthöhe von 11,50 m im Bereich A und B erforderlich, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baukörper gewährleisten zu können. Für den Bereich C und D kann durch die festgesetzte Firsthöhe maximal eine 2-Geschossigkeit entstehen. Der Bereich C liegt am Hang oberhalb der Bereiche A und B. Um städtebaulich auf diese topographische Vorgabe zu reagieren, wurde für den Bereich C eine geringere Firsthöhe von 7,50 m gewählt. Eine optische Überhöhung der Hangsituation wird so vermieden und abgemildert.

Ergänzend zu der Grundflächenzahl ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports die Versiegelung beschränkt. Durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe, die Bauweise und der Dachneigung kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Bebauung gegeben, was die möglichen Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Sie ist über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

Die Bauweise wurde als offene Bauweise, bei der im Bereich A nur Einzelhäuser und im Bereich B nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind, festgelegt. Die zwingende Festsetzung von Einzelhäusern im Bereich der Hangkante wurde getroffen, um eine ausreichende Belichtung erreichen zu können und gerade dort wo die Gebäude so hoch sein dürfen eine gewisse Auflockerung zu erreichen.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhaushälften auf 2 begrenzt. Auf die Möglichkeiten der evtl. tatsächlich entstehenden Bebauung wurden die Entscheidungsträger hingewiesen. Die Möglichkeit einer Einliegerwohnung in einer Doppelhaushälfte soll gegeben sein. Die Festsetzungen zur Bauweise werden mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im Bereich B ergänzt. Bei den gegebenen Festsetzungen kann ein einheitlicher Charakter mit der umgebenden Bebauung gesichert werden. Nutzungskonflikte können ausgeschlossen werden.

6.5 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebiets ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde außerdem unter besonderer Berücksichtigung einer guten Orientierungsmöglichkeit der Freisitze zur Sonne geplant.

Die Möglichkeit der Errichtung von Niedrigenergiehäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen sollte umgesetzt werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen sind so gefaßt, dass unter Berücksichtigung der historischen Bebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und -gestaltungen, die die spezielle Situation dieser Baufläche aufnehmen und berücksichtigen, entwickelt werden können.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll sollten abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für das Gebiet sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um ein ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten (Festsetzungen von Baumpflanzungen, Festsetzungen für private Baugrundstücke). Beim Anpflanzen von Bäumen ist darauf zu achten, dass deren Kronen nicht in die Fahrwege hineinreichen (freizuhaltendes Lichtraumprofil - mind. 4,5 m). Außerdem ist ein Mindestabstand zu Leitungen entsprechend der Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger auch im unterirdischen Bereich einzuhalten bzw. sind Maßnahmen zum Leitungsschutz vorzunehmen.

Am Rand des Baugebiets ist zusammen mit der Fläche für die Wasserwirtschaft ein Saum zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist sowohl für die neu zu erschließenden Bereiche, als auch für die Bereiche der Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" (bereits bebaut) eine ausreichende externe Fläche ausgewiesen. Im landespflegerischen Planungsbeitrag der Bestandteil dieser Begründung ist sind die entsprechenden Argumentationen geführt und nachzulesen.

6.7 Immissionsschutz

Wegen der nahegelegenen Bahnlinie war im Rahmen der Erstellung der Ergänzungssatzung "Grünstadter Weg" die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Unter Punkt 8 des schalltechnischen Gutachtens vom 10.03.2000 –Fazit- wird folgendes ausgesagt: *"Ausgehend von der Streckenbelastung 2010 der Strecke 3420 (Grünstadt-Eisenberg) im Bereich Mertesheim und der Einstufung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet sind keine schalltechnischen Konflikte durch den Schienenverkehr zu erwarten."* (Seite 10).

Festsetzungen und Maßnahmen sind damit nicht für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen worden. Weil sämtliche Flächen die zusätzlich durch dieses Bebauungsplanverfahren überplant sind, weiter als die Ergänzungssatzungsfläche von den Gleisen entfernt sind, werden auch hier keine Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich.

Das schalltechnisch Gutachten ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan (siehe Anhang).

7. **Bodenordnung**

Die gesamte überplante Fläche ist optional im Eigentum der Gemeinde. Eine Bodenordnung ist nur insofern erforderlich, als dass die neu zu bildenden Grundstücke, die von der Gemeinde veräußert werden sollen, neu vermessen werden müssen. Die Bodenordnung und Erschließung soll durch einen Erschließungsträger vorgenommen werden.

8. Flächenbilanz

Baugebiet

Gesamtfläche	Ca. 1,42	ha
Verkehrsfläche / Fläche für Versorgungsanlagen	Ca. 0,23	ha
private Grundstücksflächen	Ca. 1,07	ha
Flächen für Anpflanzungen	Ca. 0,05	ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	Ca. 0,07	ha

Extern

Zum Ausgleich des Eingriffs werden gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag 7.000 m² Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der Planzeichnung ausgewiesen. Diese Fläche bezieht sich ausschließlich auf das Baugebiet „Am Leiniger Pfad“. Ursprünglich wurde beschlossen, die Ersatz-/Ausgleichsflächen der Ergänzungssatzung „Grünstadter Weg“ (insgesamt 1.800 qm) in die Planung einzubeziehen. Eine 8.900 qm große Fläche sollte als Streuobstwiese angelegt werden, um den Ausgleich sicherzustellen. Da sich jedoch die Relisierung des Ausgleiches der Ergänzungssatzung „Grünstadter Weg“ aus vertraglichen Gründen verzögern könnte, wurde diese Fläche wieder aus der weiteren Planung herausgenommen.

9. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung belaufen sich auf ca. 0,6 Mio €. Die Kosten für sämtlichen Flächenerwerb (auch Ausgleichs- und Ersatzflächen) sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Grundstücke sollen erschlossen veräußert werden.

10. Empfehlungen und Hinweise

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind die noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit den entsprechenden Trägern frühzeitig abzustimmen und zu koordinieren. Insbesondere sind hierbei auch die Belange der Bahn zu berücksichtigen.

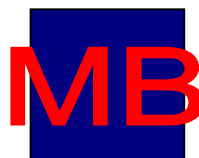
Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, dass anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden müssen. Außerdem ist im Sinne des Landeswassergesetzes die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Aufgestellt im Auftrag der

LI Consult GmbH
Pforzheimer Straße 24
75242 Neuhausen

für die Ortsgemeinde Merteshcim

durch



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str.11, 67069 Ludwigshafen
Tel.:06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567