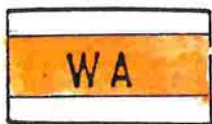


PLANZEICHENERLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9(1)1 BauGB und §§1-11 BauNVO)



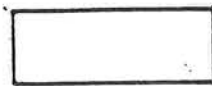
Allgem. Wohngebiet (§4 BauNVO)



Überbaubare Fläche



Vorhandene Bebauung



Maß der baulichen Nutzung
(§9(1) BauGB und §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (Bsp.)

1,0 Geschoßflächenzahl (Bsp.)

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstwert (Bsp.)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Bsp.)

+ D Dachausbau zum Vollgeschoß möglich

2WE Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück (Bsp.)

Bauweise, Baugrenzen
(§9(1)2 BauGB und §§22-23 BauNVO)

— Flurstücksgrenzen

— Baugrenze

↔ Firstrichtung (s. Text)

- - - - - Aufzuhebende Flurstücksgrenzen

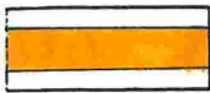
0 Offene Bauweise

H ED DH Nur Hausgruppen, Einzel- u. Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

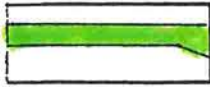
30-35 Dachneigung in Grad (Bsp.)

K:50 Kniestockhöhe in cm (Bsp.) (Maximalwert)

OK 50 Oberkante Sockel

Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

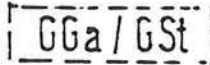
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, gepflastert



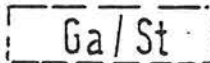
Straßenbegleitgrün



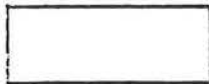
Öffentliche Parkfläche



Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze



Garagen/Stellplätze

Grün- und Freiflächen (§9(1)15 BauGB) mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9(1)25 BauGB)

Private Vorgärten (mit Bindung für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen)

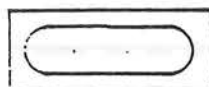


Neupflanzung von Bäumen (§9(1)25a BauGB) im Öffentl. Straßenland/Parkplätzen



Neupflanzung von Bäumen in privaten Vorgärten (§9(1)25a BauGB)

- (1) Spitzahorn
- (2) Winterlinde
- (3) Weißdorn
- (4) Mandelbaum



Sportplatz



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Hochspannungsleitung 20 kV



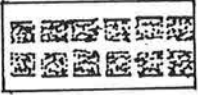
Maste 20 KV-Leitung



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, (§9(1)24) Lärmschutzwahl

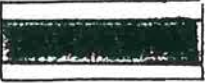


Aussagen nur diesen Bereich betreffend



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)



Naturnahe Grünfläche Weinbachgraben

Umwaldung von 1,39 ha Ackerflächen in Extensivwiesen

Flurstck.-Nr. 1670, 1675, 1676 "Am östlichen Rohrweiher"
 Flurstck.-Nr. 1606, 1607, "In der ersten Nachtweide"
 Flurstck.-Nr. 1582/2, 1710/3 "Auf der II. Nachtweide"
 Gemarkung Meckenheim

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01. Juli 1987 (BVBL. S. 307).

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz LPfLG in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert am 27. März 1987 (BGBl. S. 36).

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | | <u>14.09.89</u> |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | | <u>29.09.89</u> |
| 3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | | <u>27.05.91</u> |
| 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB | von: <u>19.03.91</u> | bis: <u>26.04.91</u> |
| 5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | <u>13.06.91</u> |
| 6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | <u>13.03.91</u> |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | | <u>24.04.92</u> |
| 8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | | <u>16.04.92</u> |
| 9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 1. Auslegung von: <u>04.05.92</u>
bis: <u>05.06.92</u> | 2. Auslegung

_____ |
| 10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 1. Auslegung

_____ | 2. Auslegung

_____ |
| 11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 abs. 2 BauGB | 1. Auslegung

_____ | 2. Auslegung

_____ |
| 12. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB | | <u>25.9.92</u> |
| 13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB | | <u>03. Dez. 1992</u> |
| 14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB | | _____ |
| 15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB | | _____ |



Niederkirchen, den

Bürgermeister

03. Dez. 1992

NIEDERKIRCHEN

Bebauungsplan "Westlich der Sportanlagen" Niederkirchen, 25.09.92

Textliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253; BGBl. II S. 889, 1122)

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 890)

LBauO

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 28. November 1986 (GVBl. 1986 S. 307; GVBl. 1987 S. 48)

LPFlG

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespfllegegesetz) i.d.F. vom 27. März 1987 (GVBl. 1979, S. 37; GVBl 1983, S. 66; GVBl. 1987, S. 70)

VV

Verwaltungsvorschrift "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit, des Ministeriums der Finanzen und der Staatskanzlei vom 6. Mai 1991 (MUG 1024-88 522)

Ggf. Weitere städtebaurechtl. Vorschriften
(z.B. BauNVO/+PlanVO) - (s. B-Plan unten)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9(1) BauGB

I.1. Bau land § 9(1)1 BauGB

Die Baufläche des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Von den Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nur sonstige und nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Maße der baulichen Nutzung (z.B. 0,4/1,0) sind Maximalwerte. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in die Berechnung mit einzubeziehen (§ 19(4) BauNVO. Auf Grundstücken bis zu 350 qm Fläche kann die GFZ dabei auf max. 0,5 ansteigen (Einschränkung nach § 19(4)3 BauNVO) Zur Flächenberechnung s.a. II.5.

I.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.

I.3. Wohneinheiten, Geschossigkeit

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist, wie auch die Geschossigkeit, gestaffelt (§ 9(1)6 BauGB). Einzelheiten sind aus dem B-Plan zu entnehmen.

I.4. Stellung der Gebäude, Firstrichtungen

Die wesentlichen Gebäudekanten sind grundsätzlich parallel zu den Firstrichtungen (sofern festgesetzt) ansonsten parallel zu den Grundstücksgrenzen bzw. den Straßen und Wegen zu errichten (§ 9(1)2 BauGB). Die im B-Plan eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die Hauptfirstrichtung der Gebäude.

I.5. Grundstücksgrößen

Das Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke - freistehendes 1-Familien- und Doppelhaus - wird nach § 9(1)3 BauGB auf 750 qm beschränkt. Ein Mindestmaß besteht nicht.

I.6. Sockelhöhe

Die Höhe zwischen Oberkante Fußboden des EG und der Höhe der Gehweghinterkante (Sockelhöhe) differiert von max. 0,50 m bis max. 1,00 m (siehe B-Plan).

I.7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen bilden die Grundstücke an den Zeilenenden.

Je Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz, ab 2 Wohneinheiten je Grundstück mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, der von der Straße frei zugänglich ist.

Garagen aus Wellblech sind nicht zulässig.

I.8. Straßen und Wohnwege

Die Straßen werden mit Ausnahme der Jahnstr. als verkehrsberuhigt ausgewiesen. Die Verkehrsflächen sind als ganzes für Fußgänger, Fahrradfahrer und KFZ gleichermaßen nutzbar.

Alle Straßen-, Geh- und Wohnwege und sonstige Erschließungsflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken erhalten einen wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflasterung ohne Fugenversiegelung, Schotterrassen).

Die Einfassung der Straßen und Gehwege erfolgt mit Tiefbordsteinen, die mit ihrer Hinterkante entlang der Grundstücksgrenzen versetzt werden. Die erforderliche Rückenstütze aus Beton in einer Breite von 10-15 cm wird somit auf den Grundstücken eingebaut, was von den Eigentümern zu dulden ist.

I.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der ungehinderte Zugang zu den beiden Hochspannungsleitungsmasten ist durch Eintragung einer Baulast abzusichern. Es dürfen keine Pflanzungen (Büsche, Bäume) den Zugang beeinträchtigen.

I.10 Öffentliche Vorbehaltsfläche - Lärmschutzwall § 9 (1) 24 BauGB

Auf der ausgewiesenen öffentlichen Vorbehaltsfläche ist - bis zur Standortverlagerung des Sportplatzes - ein Lärmschutzwall zu errichten. Er ist der Sukzession zu überlassen, ggfs. sporadisch zu mähen und mit verrottbarer Jutematte vor Bodenerosion zu sichern.

I.11. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Anschlußpunkte für eine Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) sind die Singgasse und Jahnstr.

Die Entwässerung des B-Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser der Grundstücks- und Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle dem Vorfluter Neuer Weinbach zugeführt. Das Schmutzwasser wird über Kanäle in den Sammler im Rohrweiherweg und weiter zur Kläranlage geleitet.

Die Versorgungsleitungen werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Richtlinien und Satzungen verlegt.

I.12 Private Wohngärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Alle durch Baubetrieb verdichteten und nicht überbauten Bodenbereiche sind nach Baubeendigung mechanisch aufzulockern (eggen) und gärtnerisch, möglichst naturnah anzulegen.
- b) Die Gehölzpflanzungen der Wohngärten sind ausschließlich aus landschaftstypischen, standortgerechten und einheimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (s. Pflanzliste B). Je rückwärtigen Gartenbereich ist mind. ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Gehölzpflanzungen sind kaltluftdurchlässig anzuordnen (z.B. einreihige Hecken, lückige Gehölzpflanzungen, Einzelgehölze).

An mind. einer Hausfassade des Baukörpers ist eine Fassadenbegrünung (s. Pflanzliste A) vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Wohngärten sind möglichst strukturreich anzulegen (Anlage von z.B. sonnenexponierten Trockensteinmauern, Kompostmiete, Holzstapel, Kleingewässer, Verwendung einheimischer Pflanzenarten und traditioneller Kultursorten für Blumen-, Zier- und Gemüsebeete).

- c) Auf Grundstücken, die am Ortsrand und in Angrenzung zum freien Flur liegen (Straße 3 und E), sind im rückwärtigen Gartenbereich in einer Breite von 3 m gemischte Gehölzpflanzungen anzulegen (Bäume und Sträucher verschiedener Höhenordnung, s. Pflanzliste D). Als Einfriedung sind hier nur in die Pflanzung eingebundene, grüne Maschendrahtzäune zulässig.
- d) Alle Gartenflächen sind dauerhaft naturnah und möglichst extensiv zu pflegen (Reduzierung der Schnitthäufigkeit bei Rasenflächen und Gehölzen), Biozid- und Kunstdüngereinsatz ist unzulässig, ggf. ist auf den Einsatz von integrierten Pflanzenschutzmitteln zurückzugreifen.

**I.13. Anpflanzung/Erhaltung v. Bäumen und sonstigem Grün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen/Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im öffentlichen Straßenland (Jahnstr./Singgasse/Parkplätze) und im privaten, straßenseitigen Gartenbereich sind pro Hauseinheit bzw. pro 4 Stellplätze mind. ein klein- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen (Baumarten s. B-Plan und Pflanzliste C, Güteklasse: Hochstamm 3 x verpflanzt, Größe der Baumscheiben mind. 1 x 1 m).

Die Baumstandorte auf den privaten Grundstücken sind im Abstand von 0,5 m zum öffentlichen Straßenland vorzusehen, der seitliche Abstand kann um ca. 1,5 m gegenüber der im B-Plan vorgegebenen Lage variieren.

Im Bereich der vorhandenen 20 KV Überspannung sind niedrigwuchsiges Gehölze zu verwenden.

Die Baumscheiben und sonstigen Abstandsflächen im öffentlichen Straßenland sind der Sukzession zu überlassen und sporadisch zu mähen (max. 3 Mahlen pro Jahr). Beim Straßenbegleitgrün ist die Anwendung von Bioziden unzulässig.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle Laub- und Obstbäume, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche liegen und einen Stammumfang von > 30 cm in einer Stammhöhe von 1,3 m haben (gemessen über dem Erdboden) sind zu erhalten und während der Baumaßnahme sachgerecht zu schützen (DIN 18920).

I.14 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturnahe Grünfläche am Weinbachgraben

- a) Die zwischen dem Weinbachgraben und den privaten Grundstücken liegende öffentliche Grünfläche ist naturnah zu entwickeln (Extensivwiese ohne Wegeschließung) und als solche dauerhaft zu pflegen. Diese Fläche ist als potentieller Retentionsraum bei einer eventuell nachfolgenden Renaturierung des Weinbachgrabens miteinzubeziehen (durch z.B. Aufweitung des Grabenprofils mit unregelmäßiger Böschungsprofilierung, Ausbau der Sohlbefestigung, unregelmäßiger Böschungsprofilierung, Ausbau der Sohlbefestigung, Wasserentwicklung durch naturnahe, ingenieurbioologische Baumaßnahmen).

Die Grünfläche ist durch Abräumen, Eggen, natürliche Sukzession (keine Wieseneinsaat) und Mahd aus dem Acker zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Anfang August, Mahdgut nach ca. 1-2-wöchiger Zwischenlagerung am Wiesenrand abzutransportieren, kein Walzen oder Düngen der Wiese).

Im Übergang zum Baugebiet (3 m, s. auch I.11c) sind einzelne autotypische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste D).

b) Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivwiesen

Aus den Ackerflächen der Flurstücke

1670, Am östlichen Rohrweier	960 qm
1675, " " "	2190 "
1676 " " "	2611 "
1607 In der ersten Nachtweide	2170 "
1606, " " " "	2140 "
1710/3 Auf der II. Nachtweide	1900 "
1582/2 Gem. Meckenheim	1900 "

ist durch Abräumen der Kulturpflanzen, Eggen, ggf. Ausbau der Drainage und natürliche Sukzession (keine Wieseneinsaat) eine Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (2-schürige Mahd: erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Anfang August, Mahdgut nach ca. 1-2-wöchiger Zwischenlagerung am Wiesenrand abzutransportieren, kein Walzen oder Düngen der Wiese).



Lage der Grundstücke 1-8, die als Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Westl. der Sportanlagen" (B.-Plan-Gebiet)

Am östlichen Rohrweide

1 Plan-Nr.	1670	960 qm
2	1675	2190 "
3	1676	2611 "

In der Ersten (I) Nachtweide

4 Plan-Nr.	1607	2170 qm
5	1606	2140 "

Auf der zweiten (II) Nachtweide

6 Plan-Nr.	1710/3	1900 qm
7	1582/2	1900 "

gesamt 13871 qm

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 9(4) BauGB und § 86 Landesbauordnung (LBauO).

II.1. Für die Außenflächen der Gebäude keine blanken Metallelemente zulässig.

II.2. Dächer

Auf den Wohngebäuden sind nur Satteldächer und die ähnliche Form des Krüppelwalmdaches als Dachform zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer erlaubt.

Als Dachabdeckungsmaterial ist ausschließlich tonfarbiger rötlicher Ziegel zu verwenden. Zusätzlich sind extensive Dachbegrünung mit Gräsern, Kräutern und Stauden zulässig.

Die Dachneigungen variieren je nach Geschossigkeit der Gebäude. Sie sind dem B-Plan zu entnehmen.

Die gesamte Gaubenlänge darf max. die Hälfte der jeweiligen Hausseite betragen. Die Länge der Einzelgaube darf höchstens 3 m betragen.

II.3. Kniestöcke

Die Höhe der Kniestöcke variiert ebenfalls mit der Geschossigkeit und ist dem B-Plan zu entnehmen. Die Kniestockhöhe ist zwischen OK Rohdecke und OK Fußpfette zu messen.

II.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. In Vorgärten mit weniger als 4 m Tiefe sind keine Einfriedungen, auch keine freistehenden Gartentore erlaubt. Als Material für Einfriedungen sind nur unverfugte Trockensteinmauern, Holzstaketenzäune, Sichtmauerwerk sowie gemischtartige Heckenpflanzungen mit und ohne Maschendraht zulässig. Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich (Gartenseite) bezieht sich diese Höhenbegrenzung nicht auf Gehölzpflanzungen. Einschränkungen ergeben sich auf Grundstücken in Angrenzung zur freien Flur (s. I.11).

II.5. Grundflächenberechnungen

Die Errechnung der Grundflächen erfolgt grundsätzlich nach § 19 BauNVO (unter Berücksichtigung der Einschränkung in Punkt I.1.). Wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze und Garagenzufahrten werden bei der Grundflächenberechnung nach § 86 Abs. 1, Nr. 3 LBauO zu 50 v. H. veranschlagt.

III. Begründung gemäß § 9(8) BauGB

III.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Niederkirchen machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) seitens der Gemeinde Niederkirchen notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden. Bei diesen innerörtlichen potentiellen Bauflächen handelt es sich um intensiv genutzte Wein- und Obstgärten. Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, diese Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen. Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, so daß die Gemeinde keine gesetzliche Handhabe hat, um die gewünschte Verdichtung umzusetzen.

Die Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 BauGB). Durch die Landschaftsplanung sind Aussagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu erarbeiten.

Aus geplanten Nutzungen und baulichen Veränderungen ergeben sich i.d.R. Konflikte und Eingriffe für Naturschutz und Landschaftspflege, die durch das Zusammenwirken von Landschaftsplanung und Bauleitplanung im Rahmen der Bebauungsplanung aufzuzeigen und zu bewältigen sind.

Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dienen zur Verwirklichung landespflegerischer Ziele (§§ 1-3, BNatSchG i.V.m. § 2 LPflG) sowie zum Ausgleich/Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§§ 4-6 LPflG), für die der B-Plan die planungsrechtliche Grundlage abgibt.

Alle diese Inhalte werden durch die Ausführungen des landespflegerischen Planungsbeitrags begründet und erläutert (s. Anlage).

III.2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Deidesheim ist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche (M), für eine ursprünglich geplante Umgehungsstraße und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es ist eine Änderung - Überarbeitung - des FNP i.S. d. B-Plans angestrebt.

III.3. Begründung für die Festsetzungen

Die Ausweisung von Neubauflächen als Mischflächen im FNP erfolgte in der Vergangenheit in der Hoffnung auf Ansiedlung von Gewerbe.

Wie es sich schon in benachbarten Baugebieten dieser Art zeigt, entstanden fast immer reine oder allgemeine Wohngebiete, so daß auch in diesem Fall die Ausweisung eines Mischgebietes nicht im Sinne des BauGB läge. Die Ausweisung eines Gebietes muß seinem wahren Charakter entsprechen.

III.3.1 Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt auch im Sinne der Gesamtortsentwicklung. Zur Stärkung und Erhaltung seiner Funktion ist im Ortskern eine Konzentration und Erhaltung an Versorgungsstätten, Handwerk und Gewerbe anzustreben.

III.3.2. Die Staffelung der Geschossigkeit dient als Anpassung des Ortsrandes an das Umland und fällt somit von den ortsüblichen 1-2 Geschossen stufenweise über 1 Geschöß, mit möglichem Dachausbau als weiteres Geschöß, bis auf 1 Geschöß. Korrespondierend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt. Im Kernbereich wird eine verdichtete Bebauung angestrebt, so daß zwischen Jahnstr. und erster Parallelstr. Höchstgrenzen bestehen. In zwei weiteren Ringen fällt die Zahl von höchstens 3 WE auf 1 WE ab.

Für das Wohngebiet südlich der Jahnstraße gilt die Grundflächenzahl von max. 0,4 und Geschößflächenzahl von max. 1,0, und reduziert sich nach Süden im Randbereich des Gebietes zum Weinbach hin auf GRZ 0,4 und GFZ von 0,6.

Diese strengeren Festsetzungen sind auch damit begründbar, daß der südliche Teil dieses Baugebietes im Randbereich eines Kaltluftentstehungs- und ausbreitungsgebietes liegt und den Anforderungen nach sparsamem Umgang mit Boden Rechnung getragen wurde.

III.3.3. Die Gebäude- und Dachausrichtung orientiert sich an der ortsüblichen Bauweise und der Kaltluftabflußrichtung in der Marlachniederung. Deshalb sind auch keine Flachdächer auf den Hauptgebäuden zulässig. Es wird besonders darauf geachtet, daß vom Außenbereich her ein geschlossenes Ortsbild entsteht.

III.3.4. In den verschiedenen Straßenbereichen sind abweichende Bauweisen vorgeschrieben. In der nördlichen Baugebiets-hälfte sind im Sinne einer verdichteten Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der südlichsten Bauzeile hingegen sollen keine Reihenhäuser entstehen. In den verbleibenden Bereichen sind alle genannten Bauformen zulässig.

III.3.5. Die Größe der Grundstücke wurde bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf 750 qm begrenzt, die Straßenquerschnitte wurden klein dimensioniert, um sparsam und effektiv mit der vorhandenen Fläche umzugehen.

- III.3.6. Mit dem Flächenberechnungsmodus (s.II.5) wurden Anreize geschaffen, möglichst wenig Fläche zu versiegeln und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Oberflächenwasserversickerung ist als erste Stufe der Retention auf den Grundstücken zu ermöglichen. Nach BauNVO § 19(4) 2 darf die zulässige Grundfläche um 50 % durch Anlagen nach § 19 (4)1 überschritten werden. Nach § 19(4) 3 kann hiervon abgewichen werden, wovon der B-Plan hier Gebrauch macht. Um jedoch auf kleineren Grundstücken die Errichtung von o.g. Anlagen zu ermöglichen, wurde die Einschränkung teilweise wieder aufgehoben (bis 350 qm - GFZ 0,5).
- III.3.7. Die Vorschriften zur Gebäudegestaltung dienen einer Anpassung an die ortsübliche, traditionelle Architektur und an das Landschaftsbild, ohne jedoch überkommene Strukturen und Bauformen aufzuzwingen.
- Als Sockelhöhe wäre in diesem Bereich ein niedrigeres Maß wünschenswert, wegen des hohen Grundwasserstandes wurde er aber für das Gebiet jedoch auf 0,5-0,8 m festgelegt.
- III.3.8. Der Stellplatznachweis ist erforderlich, weil der Straßenraum aufgrund seiner knappen Bemessung vom ruhenden Verkehr weitestgehend freigehalten werden soll.

IV. Begründungen zur Umweltverträglichkeit gemäß § 17 Abs. 4 LPFlG

Von dem landespflegerischen Ziel, die Grünländer mit Gräben am Westrand des Planungsgebiets zu erhalten und gestalterisch in die Bebauungskonzeption einzubeziehen, mußte aus erschließungstechnischen Gründen abgewichen werden.

Durch die Höhenlage des Erschließungsgebietes bedingt ist es erforderlich, Geländeaufschüttungen vorzunehmen, um die Ableitung des Oberflächenwassers über Kanäle in den Neuen Weinbach sicherzustellen.

Die Geländeaufschüttung resultiert somit aus der Tiefenlage des Vorfluters, der Dimension und des Mindestgefälles der Kanäle sowie der Mindestüberdeckung der Rohrleitungen.

Als weiteres mußte von dem landespflegerischen Ziel abgewichen werden, die Bauflächenausweisung an die vorhandene Siedlungszäsur (Sportplatzbebauung) anzupassen, um dadurch den vorhandenen Ortsrand abzurunden und andererseits einen großzügigen Abstand zum Weinbachgraben einzuhalten.

Diese Abweichung ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, da die ansonsten verbleibende Nettobaufläche im Verhältnis zu den Erschließungskosten so gering ist, daß die Erschließungskosten pro qm in keinem Verhältnis mehr stehen werden.

Durch die intensivere Flächeninanspruchnahme und Bebauung werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich (s. I 11b).

V. Abgrenzung des Geltungsbereiches (B-Plan-Bereich des Bauabschnittes 1)

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Ortsrand von Niederkirchen an. Es ist begrenzt:

- im Norden - von der Nordseite der Jahnstr. einschl. Gehweg und ein Streifen in Gehwegbreite der Grundstücke 1732/1 und 1731 bis zur Höhe des Sportgeländes verlängerte Ostseite des Grundstückes 1738.
- im Osten - bildet die Ostseite des Grundstückes 1938 die Grenze, die dann nach Süden weiterführt bis zum Weinbachgraben. Es sind somit ein ca. 48 m breiter Geländestreifen (westlicher Teil) der Grundstücke 1717, 1716, 1715, 1714, einschl. Weganteil 1774 im Umgriff enthalten.
- im Süden - bildet die Nordseite des Weinbachgrabens die Grenze
- im Westen - von der Singgasse, östliche Seite bis auf Höhe Fl.-Nr. 1785. Von dort aus ist die Singgasse Teil des B.-Plangebietes bis einschl. Jahnstr.

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke:

1.	1670, Am östlichen Rohrweier	960 qm
2.	1675, " " "	2190 "
3.	1676 " " "	2611 "
4.	1607 In der ersten Nachtweide	2170 "
5.	1606, " " " "	2140 "
6.	1710/3 Auf der II. Nachtweide	1900 "
7.	1582/2 Gem. Meckenheim	1900 "
	gesamt	----- 13871 qm

VI. Kosten für die Gemeinde

Die Kosten für die Baureifmachung und Erschließung betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung (3/92) ca. 4,2 Mill. DM (mit MWSt).

Die Kosten für die Versorgung (Elektro, Gas, Wasser) sind nicht in o.a. Kosten enthalten und werden nach der jeweiligen Satzung des Versorgungsunternehmens abgerechnet (Wasser: Wasserwerksverband Friedelsheimer Gruppe)
 Gas: Pfalzwerke Ludwigshafen
 Strom: Gemeinde Niederkirchen)

Es sind enthalten die Kosten für

- Planungshonorare für Bebauungsplan und landespflegerischen Planungsbeitrag (Grünordnung)
- Vermessung, Umlegung
- treuhänderische Abwicklung
- Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser)
- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Grünordnung/Landespflege
- Lärmschutzwall

VII. Bodenordnung

Es ist eine private Umlegung der Grundstücke vorgesehen.

Anlage zur Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Landespflegerische Planungsbeitrag Grünordnungsplanung ist nachstehend beigefügt.

Niederkirchen, den 25.09.92


Anlage

- Pflanzlisten A - D
- Landespfleg. Planungsbeitrag

Diese Begründung ist Bestandteil des am 07.12.1992 angezeigten Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
 Bad Dürkheim, den 04.03.1993

Im Auftrag


 (Eichner)

Pflanzliste A (Fassadenbegrünung):

Vitis in Sorten	Echter Wein
Wisteria sinensis	Wisterie
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Kernbstsorten als Spalierbäume	

Pflanzliste B (Gehölze für Wohngärten):

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonimus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cartarthica	Gemeiner Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

landschaftstypische Kultursorten:

Sorbus domestica	Speierling
------------------	------------

Prunus amygdalus Mandelbaum
 Juglans nigra Walnußbaum
 Stein- und Kernobstsorten als Halb- und Hochstämme

Pflanzliste C (Straßenbäume):

Bäume 1. und 2. Ordnung:

- (1) Acer platanoides Spitzahorn
 (2) Tilia cordata Winterlinde

Kleinbäume:

- (3) Crataegus monogyna Weißdorn
 (4) Prunus amygdalus Mandelbaum

Pflanzliste D (Gehölze für Ortsrand):

Bäume 1. und 2. Ordnung:

- Alnus glutinosa Schwarzerle
 Fraxinus excelsior Esche
 Salix alba Silberweide
 Salix caprea Salweide
 Ulmus carpinifolia Feldulme
 Ulmus laevis Flatterulme

Sträucher:

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuß
 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 Ribes uva-crispa Stachelbeere
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rubus fruticosus Brombeere
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball