

ORTSGEMEINDE

O B R I G H E I M

BEBAUUNGSPLAN

A L T E M Ü H L E

1.0 VERANLASSUNG UND ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat in der Gemeinderatssitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Mühle" beschlossen.

Die Baufällichkeit der alten Mühle erfordert eine neue Konzeption für diesen Teil des Ortskernes. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

Die neue Bebauung und Straßenraumgestaltung entspricht den Inhalten der Konzeption zur Dorferneuerung und steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt L 395 und der Albsheimer Straße.

2.0 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sind die Flächen im Bereich dieses Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Eine Sanierung der alten Mühle steht aus wirtschaftlichen - und Kostengründen nicht mehr zur Disposition. Eine Umnutzung von seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt.

3.0 DER BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das Baugebiet liegt am südlichen Ausgang in Richtung Grünstadt unmittelbar an der L 395 und der Albsheimer Straße.

Das Gebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Flurstücksnummer : 194/9 194/6

Die Größe des Geltungsbereiches : ca. 5.250,00 m²

Das Baugebiet wird begrenzt :

- nördlich von der L 395 und der Albsheimer Straße
- östlich vom Grundstück Flurstücksnummer 195/1
- südlich vom Eisbach
- westlich vom Flurstück Nr. 194/6 194/4

Das Planungsgebiet weist eine leichte Hängigkeit, ansteigend von Süden nach Norden, auf. Die Höhendifferenz beträgt ca. 1,30 m, das ergibt bei einer Längsausdehnung von 100m ein Gefälle nach Süden von 1,3%. Die Ausdehnung des Plangebietes in Ost-West Richtung beträgt ca. 65m.

Die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt.

Ein besonderer Bestand an Bäumen und Sträuchern befindet sich, wie aus dem Bestandsplan zu ersehen, im mittleren Bebauungsplangebiet in Form von gesunden Nußbäumen, Süßkirsche, Ruderalvegetation sowie Obstbrache auf ca. 180 m².

Der umgebende Gebäudebestand stellt sich im wesentlichen als eine ein- und zweigeschossige Bebauung dar. An der Albsheimer Straße finden wir eine Haus-Hof Baustruktur.

4.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, gemäß Paragraph 4 Abs.2 BauNVO

Um in diesem Bereich der Ortslage im Rahmen der Dorferneuerung eine geordnete und sinnvolle Entwicklung zu verfolgen und im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 395 und der Albsheimer Straße hier keine Konfliktsituation in Puncto Verkehrssicherheit entstehen- und die Wohnqualität nicht mindern zu lassen, sind sonstige Nutzungsarten gemäß Paragraph 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

5.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Um den dörflichen Charakter zu gewahren, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer : Grundflächenzahl (GRZ) in "A" und "B" von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) in "A" von 1,2 ,in "B" von 0,8 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit I+D festgesetzt.

Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebaut werden.

6.0 BAUWEISE

Für die Bebauungsflächen mit der Kennung " B " ist eine offene Bauweise mit der Kennung " A " eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise "A" ist so gewählt, daß sich das Baugebiet harmonisch in die bestehende Nachbarbebauung eingliedert.

Die Stellung der Gebäude ist durch die Darstellung der Hauptfirstrichtungen gekennzeichnet und passt sich dem bestehenden Baubestand an.

Die Höhenlage der Gebäude wird für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß mit maximal +0,80m festgesetzt, jeweils bezogen auf die Höhenlage der Strassenbegrenzungslinie.

Bei der Festsetzung der Traufhöhe auf 5,20m erfolgt eine einheitliche Gesamtsituation.
Bei der Bauweise "B" darf die Traufhöhe an der Gartenseite nur 5,70 m, gemessen von dem natürlichen Geländeverlauf, betragen.

Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40° und einer maximalen Dachneigung von 50° zugelassen.

Bei den Garagen sind Dächer als Flachdächer auszubilden.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zugelassen.

Dacheinschnitte in Form von Loggien oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

7.0 FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

Sämtliche zehn Baugrundstücke decken den Bedarf an Einstellplätzen auf den eigenen Grundstücken oder den Garagen mit eigenem Stellplatz jeweils ab.
Im Straßenraum sind vier öffentliche Einstellplätze vorgesehen.

8.0 VERKEHR

Alle zehn Baugrundstücke sind von der L 395 und der Albsheimer Straße erschlossen.

9.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Versorgung mit Frischwasser, Entsorgung von Schmutz und Regenwasser sowie die Versorgung mit Strom, Erdgas, Telefon und Kabel erfolgt über die L 395 und die Albsheimer Straße.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 13.04.1992 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 12.05.1992

Im Auftrag

▲ (Eichner)

ORTSGEMEINDE

O B R I G H E I M

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A L T E M Ü H L E

LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN " ALTE MÜHLE "

10.0 LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im Ortskern von Obrigheim sind folgende Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen:

10.1 Landschaftliche Einbindung des Baugebietes

Im Süden des Baugebietes ist der Eisbach eine natürliche Begrenzung. Ein Spaziergängerweg führt südlich des Eisbaches an dem Baugebiet vorbei. Hier sollte ein fünf Meter breiter Grünstreifen mit Bäumen II. Ordnung und einheimischen Gehölzen außerhalb des Bebauungsplanes die schon bestehende Randpflanzung des Eisbaches ergänzen.

Im Westen des Baugebietes ist Ackerland angrenzend, im Osten z.T. Ackerland und zum Teil vorhandene Bebauung.

10.2 Innere Durchgrünung des Baugebietes

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden im Sinne des ortsgerechten Straßenbaues und der Verkehrsberuhigung Baumpflanzungen I. Ordnung ausgewiesen.

Sie dienen weiterhin zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes.

10.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die derzeit bestehenden Gesetze, die Naturschutz und Landespflege als Zielvorstellung ausweisen, sind das Bundesnaturschutzgesetz, Paragraph 1, das die Ziele des Naturschutzes wie folgt definiert: ... die Natur und die Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß mit dem Naturhaushalt in

umfassend verstandenem Sinne die Ökologie in Ordnung bleiben und Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Für Rheinland-Pfalz das Landespflegegesetz (LPflG) vom 5. Februar 1979

Im Paragraphen 17 des Landespflegegesetzes werden die Forderungen konkretisiert.

" Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die sich aus Absatz 1. ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen."

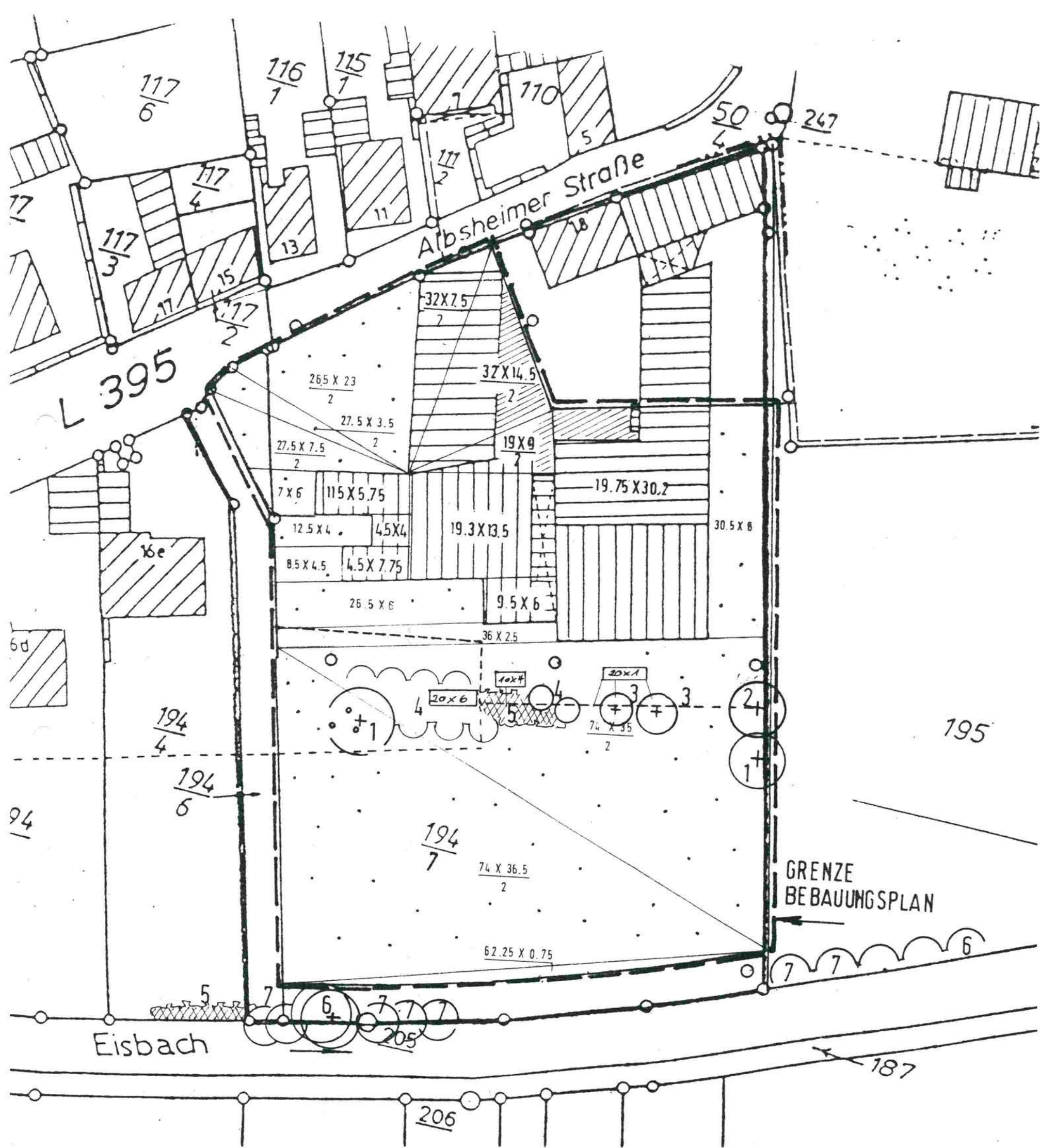
10.4 ZIELE DER LANDESPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANUNG

unter Zugrundelegung dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen sind bei den zu erwartenden Baumaßnahmen mit den parallel verlaufenden Eingriffen eventuelle Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und anzubieten.

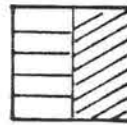
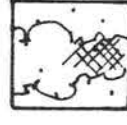
Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Um sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen nach der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) errechnen zu können, wurden sogenannte Bodenkennwerte (BKW) ermittelt.

Z.B.	
BKW versiegelte Flächen	0,0
BKW Ackerland	0,3
BKW Gartengelände	0,4
BKW Flächen mit Festsetzungen nach dem Landespflegegesetz (LPflG) Paragraph 24	0,6
BKW Ruderalflächen/Obstbrache	0,7



LEGENDE BESTANDSPLAN

-  VERSIEGELTE FLÄCHEN AUSRECHNUNGEN SIEHE BEIPLATT
EHEMALIGES MÜHLENGELÄNDE MIT HOF
-  ACKER- UND GARTENFLÄCHEN
MIT RUDERALFLÄCHEN U. OBSTBAUMBRACHE
- 1 NUSSBAUM ++
- 2 SÜSSKIRSCHEN ++
- 3 ROBINIA PSEUDOACACIA (ROBINIE)
- 4 OBSTGEHÖLZE +
- 5 BROMBEERWILDWUCHS -
- 6 SALIX ALBA (SILBERWEIDE) ++
- 7 PRUNUS SEROTINA (TRAUBENKIRSCHEN) ++

BEWERTUNG:
 ++ SEHR GUT + GUT - WEHIGER GUT

BEBAUUNGSPLAN „ALTE MÜHLE“
 ORTSGEMEINDE „OBRIGHEIM“
 BESTANDSPLAN MIT FLÄCHENERMITTLUNG
 M. 1:500

10.5 FLÄCHENERMITTLUNG ZUM BESTAND B E B A U U N G S P L A N (siehe Plan

=====

I. VERSIEGELTE F L Ä C H E N

32.00 * 7.50 / 2	=	120.00	m2
32.00 * 14.50 / 2	=	232.00	m2
19.00 * 9.00 / 2	=	85.50	m2
11.50 * 5.75	=	66.13	m2
19.30 * 13.50	=	260.55	m2
4.50 * 4.00	=	18.00	m2
4.50 * 7.75	=	34.87	m2
9.50 * 6.00	=	57.00	m2
19.75 * 30.20	=	596.45	m2

SUMME VERSIEGELTE FLÄCHEN: 1470.51 m2 1.470,51 m2

=====

II. A C K E R L A N D

26.50 * 23.00 / 2	=	304.75	m2
27.50 * 3.50 / 2	=	48.13	m2
27.50 * 7.50 / 2	=	103.13	m2
7.00 * 6.00	=	42.00	m2
12.50 * 4.00	=	50.00	m2
8.50 * 4.50	=	38.25	m2
26.50 * 6.00	=	159.00	m2
36.00 * 2.50	=	90.00	m2
74.00 * 35.00 / 2	=	1295.00	m2
74.00 * 36.50 / 2	=	1350.50	m2
62.25 * 0.75	=	46.69	m2
30.50 * 8.00	=	244.00	m2

SUMME ACKERLAND BESTAND : 3.771.45 m2
 abzüglich RUDERALFLÄCHEN : 180,00 m2

SUMME ACKERLAND : 3.591,45 m2 3.591,45 m2

=====

III. R U D E R A L F L Ä C H E N / O B S T B R A C H E

20,00 * 6,00 = 120,00 m2

10,00 * 4,00 = 40,00 m2

20,00 * 1,00 = 20,00 m2

SUMME RUDERALFLÄCHEN : 180,00 m2 180,00 m2
=====

GESAMTSUMME FLÄCHE BESTAND: 5.241,95 m2
=====

10.6 FLÄCHENERMITTLUNG ZUR PLANUNG B E B A U U N G S P L A N (siehe Plan

=====

I. V E R S I E G E L T E F L Ä C H E N

1	10.50 * 21.00	= 220.50 m2
2	10.50 * 21.00	= 220.50 m2
3	10.50 * 21.00	= 220.50 m2
4	11.00 * 18.00	= 198.00 m2
5	3.00 * 7.00	= 21.00 m2
6	5.00 * 3.00	= 15.00 m2
7	2.00 * 3.00	= 6.00 m2
8	7.00 * 3.00	= 21.00 m2
9	4.50 * 3.00	= 13.50 m2
10	5.00 * 3.00	= 15.00 m2
11	6.50 * 11.00	= 71.50 m2
-	2.00 * 2.00	= 4.00 m2
-	2.50 * 2.00	= 5.00 m2
12	6.50 * 1.00	= 6.50 m2
13	88.00 * 5.00	= 440.00 m2
14	3.00 * 1.25	= 3.75 m2
15	4.00 * 1.25	= 5.00 m2
16	25.00 * 3.00	= 75.00 m2
17	6.50 * 16.00	= 104.00 m2
18	6.50 * 16.00	= 104.00 m2
19	6.50 * 16.00	= 104.00 m2
20	(10+5.5)/2*16	= 124.00 m2
21	15.00 * 1.20	= 18.00 m2
22	19.00 * 0.75	= 14.25 m2

=====

Summe Versiegelung: 2.012.00 m2

II. FLÄCHEN MIT FESTSETZUNGEN ZUR ENTWICKLUNG FÜR NATUR

UND LANDSCHAFT.

1	18 * 11 / 2 * 3	=	297.00 m2
	7 * 2.5 / 2	=	8.75 m2
	5 * 2.5 / 2	=	6.25 m2
2	6 * 1	=	6.00 m2
3	5 * 2	=	10.00 m2
4	2 * 3	=	6.00 m2
5	2.5 * 2	=	5.00 m2
6	2.87 * 9	=	25.83 m2
7	(1*1)*2	=	2.00 m2

=====
Summe der Flächen 366.83 m2

III. FLÄCHEN GARTENLAND : 2.863,12 m2

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

-	VERSIEGELTE FLÄCHEN	:	2.012,00 m2	
-	FLÄCHEN MIT FESTSETZ.:		366,83 m2	
-	GARTENLAND	:	2.863,12 m2	5.241,95 m2

=====

10.7 B E W E R T U N G DER BESTANDS- UND PLANUNGSFLÄCHEN
 =====

BESTANDSFLÄCHEN : 5.241,51 m2
 davon versiegelt : 1.470,51 m2
 davon Ackerland : 3.591,45 m2
 davon Ruderalflächen : 180,00 m2

Rechnung:

1.470,51 m2 x 0,0 = 0,00 Bewertungseinheit
 3.591,45 m2 x 0,3 = 1.077,43 Bewertungseinheit
 180,00 m2 x 0,7 = 126,00 Bewertungseinheit

 1.203,43 Bewertungseinheit

PLANUNGSFLÄCHEN : 5.241,51 m2
 davon versiegelt : 2.012,00 m2
 davon N.u.Land. : 366,83 m2
 davon Gartenland : 2.863,12 m2

Rechnung:

2.012,00 m2 x 0,0 = 0,00 Bewertungseinheit
 366,83 m2 x 0,6 = 220,10 Bewertungseinheit
 2.863,12 m2 x 0,3 = 858,36 Bewertungseinheit

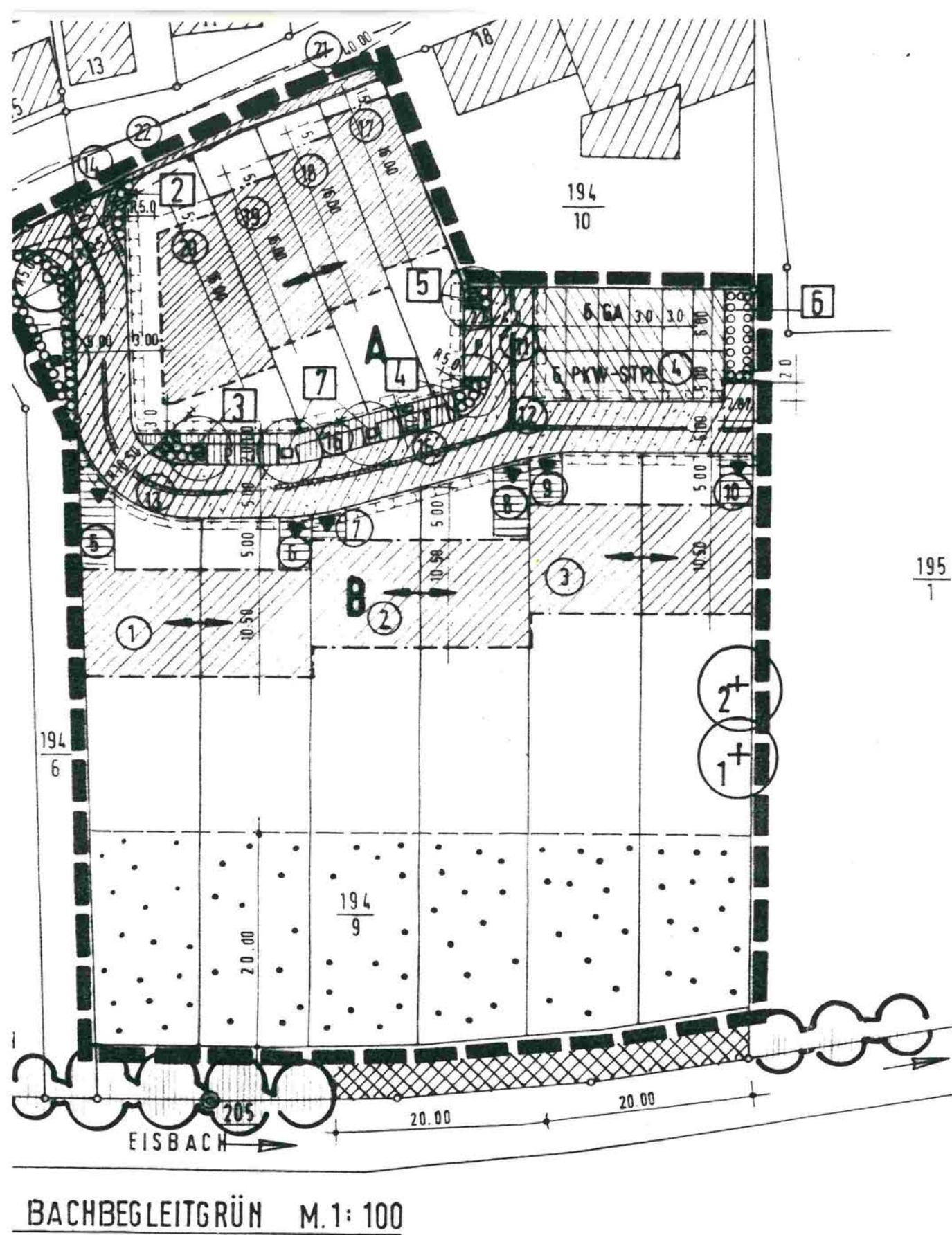
 1.079,04 Bewertungseinheit
 =====

10.8 BILANZ DER BESTAND- UND PLANUNGSFLÄCHEN

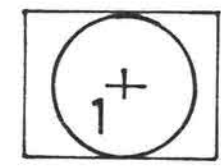
Bestandsflächen 1.203,43 Bewertungseinheit
 Planungsflächen 1.079,04 Bewertungseinheit

 - 124,39 Bewertungseinheit

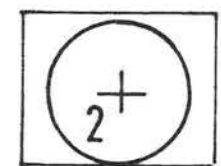
AUSGLEICHSERFORDERNIS: 124,39 : 0,6 = 207,32 m2
 =====



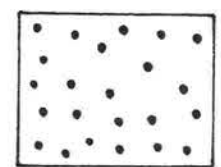
LEGENDE LANDESPFLEGERISCHE AUSGLEICHSERFORDERNISSE



ERHALTUNGSGEBOT VORHANDENER NUSSBAUM



ERHALTUNGSGEBOT VORHANDENE SÜSSKIRSCH



FREIHALTUNG VON ZÄUNEN UND BAULICHEN ANLAGEN



ERGÄNZUNG DES BACHBEGLEITGRÜNS SIEHE SCHEMA

PFLANZENLISTE
SIEHE 10.10
ERLÄUTERUNG

AL	ALNUS GLUTINOSA	(ROTERLE)
C	CORNUS SANGUINEUM	(HEIMISCHER HARTRIEGEL)
Cm	CORNUS MAS	(KORNELKIRSCH)
L	LIGUSTRUM VULG. ATR.	(LIGUSTER)
PS	PRUNUS SEROTINA	(SPÄTE TRAUZENKIRSCH)
SA	SALIX ALBA	(SILBERWEIDE)

BACHBEGLEITGRÜN M. 1: 100

2 X 20.00m

BEBAUUNGSPLAN „ALTE MÜHLE“

10.9 AUSGLEICHERFORDERNIS

Auf Grund der rechnerischen Ausgleicherfordernisse sowie dem Verlust der Ruderalflächen und Obstbrachflächen durch die Bautätigkeit ist ein Ausgleich zu erbringen.

Dieser Ausgleich ist unmittelbar als Bachbegleitgrün und Ergänzung der lückenhaften vorhandenen Pflanzung durchzuführen.
Das Baugebiet soll vom Südlichen Wander- und Feldweg durch eine artgerechte Bepflanzung abgeschlossen werden.

Darstellung des Pflanzschemata siehe Karte LEGENDE
AUSGLEICHERFORDERNISSE

Die an der Ostseite grenznahen Bäume wie Nußbaum und Süßkirsche sind zu erhalten und bei der Bautätigkeit zu schützen.

In der Eisbachtalniederung ist aus der Sicht der Landespflege sowie aus den Forderungen des Landschaftschutzes ein 20 m breiter Streifen von Baulichkeiten und Einzäunungen frei zu halten.

10.10 PFLANZENLISTE DES BACHBEGLEITGRÜNES

Bäume I.Ordnung

4 Stck Salix alba Liempde (Weißweide, Kopfweide)
H.ST. 3xv.o.B. 14-16

Bäume II. Ordnung

12 Stck Alnus glutinosa (Roterle)
3xv.o.B. 3-4 Gr.Tr. 200-250

Sträucher

12 Stck Cornus mas (Kornelkirsche)
3xv. m.B. 100-125

26 Stck Cornus sanguineum (Hartriegel)
2xv.o.B. 100-125

18 Stck Ligustrum vulgare Atrov. (Liguster)
2xv.o.B. 8-12 Tr. 60-100

8 Stck Prunus serotina (späte Taubenkirsche)
2xv.o.B. 125-150

11.0 ORTSBILDGESTALTUNG

Zum Schutz des Ortsbildes sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen worden.

Es dürfen bei den Außenwänden von Gebäuden und Garagen keine glasierten oder glänzenden Materialien ,kein Kunststoff,Asbestzement oder Metallelemente verwendet werden.

Folgende Materialien sollen zur Anwendung kommen:
Putz,Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien

Einfriedungen sollen aus Holz, Stahl (außer Maschendraht) Verputze oder sandsteinähnliche Materialien erstellt werden.

Die Dachflächen der Häuser sind aus roten oder braun-tonigen Dachsteinen in einheitlicher Farbgebung herzustellen.

Mai 1991

Sept.1991 Änderung Seite 4 Abs.9

Febr.1992 Änderung Abs.3 / Abs.10 Ergänzung Karte
Ausgleichserfordernisse, Ergänzung Karte
Bestand