

Ortsgemeinde Obrigheim

Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I"

Festsetzungen des Bebauungsplanes

I Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer gestrichelten Linie umfahren.

II Bestandteile des Bebauungsplanes

- Gemäß:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12..86 (BGBl I S. 2253) und vom 22.04.93 (BGBl I S. 466)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) und vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.95 (GVBl. S. 19)

1. Zeichnerischer Teil
 - 1.1 Bebauungsplan
 - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Schriftlicher Teil
 - 2.1 A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2 B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.3 C Allgemeine Hinweise ohne Festsetzungscharakter

ZUR VERFÜGUNG
VOM: <u>07.10.1996</u>
AZ.: <u>610-131/13n1</u> <u>Obri-91/EI-70</u>

2. Ausfertigung

Amtsplan

Ortsgemeinde Obrigheim

Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I"

Festsetzungen des Bebauungsplanes

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen
6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Höhenanlage der baulichen Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m §§ 16-20 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- GRZ = Grundflächenzahl = 0,4
- GFZ = Geschoßflächenzahl = 0,8
- Zahl der Vorgeschosse = 2 als Höchstgrenze
- Firsthöhe = 9,50 m als Höchstgrenze
Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- Traufhöhe = 5,20 m als Höchstgrenze
Bezugshöhe ist die Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe
- Für Mittelhäuser von Hausgruppen werden die Obergrenzen der GRZ und der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wie folgt erhöht:

GRZ = 0,5
GFZ = 1,0
- Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die offene Bauweise, wenn in der Planzeichnung keine abweichende Bauweise festgesetzt ist.
- abweichende Bauweise a1:
In der abweichenden Bauweise a1 ist das östliche Haus der Hausgruppe auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- abweichende Bauweise a2:
In der abweichenden Bauweise a2 ist das westliche Haus der Hausgruppe auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen ergibt sich aus der Planzeichnung.
Einzelhäuser sind nicht zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen können bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5 m lang sind (ausgenommen Dachüberstände).
Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 1 Wohnung festgesetzt.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte und jedes Reihenhaus einer Hausgruppe.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9) Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

- Auf den nicht überbauabren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Müllboxen und Kinderspielgeräte, Balkone und Terrassen bis zu einer Größe von 20 qm.

- Werden Stellplätze befestigt, so ist Rasenpflaster zu verwenden mit einem Fugenanteil von mind. 20%.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als "verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne der Straßenverkehrsordnung auszubilden.

Die Flächen innerhalb des eingetragenen Sichtwinkels sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkrone - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In der im Plan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 Obstbaumhochstämme in den vorgegebenen Abständen zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 24).
- Für die Ansaat ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. (§ 95 Landschaftsrasen RSM 8B (mit Kräutern) für alle normalen Lagen). (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand Dezember 95, S. 21).
- Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (maximal zwei Schnitte im Jahr). (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 21 und 22).
- Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen. (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung Seite 22).

- Für die Pflanzung sind die Sorten entsprechend der Obstsortenliste zu verwenden. Mindestanforderungen für die Einzelbäume:
Stammumfang mind. 14 cm, in 1 m Stammhöhe
(Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, Ergänzung textl. Festsetzung Seite 22).
- Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen. (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 22).
- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche am Eisbach für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Ausgleich entsprechend dem Landespflegegesetz und ist gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) mit mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Beispiele: Birken, Eberesche, Feldahorn, Obstbäume usw.).
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Die im Plan einzeln dargestellten anzupflanzenden Bäume sind mit einer mind. 4 qm großen, dauerhaft begrüntem Pflanzinsel auszustatten. Mindestumfang: 14 cm in 1 m Höhe.
- Die mit Pflanzbindungs- und Erhaltungsgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- Die geplanten Bepflanzungen sind ausschließlich mit heimischen, bodenständigen Arten gemäß der als Anlage beigefügten Pflanzenliste durchzuführen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe:
Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (=Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte, nicht übersteigen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19)

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Dachgestaltung:
- Dachform:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme für Garagen - nur Satteldächer zulässig.
Auf Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 10 cm Substrat betragen.
- Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt 30 - 40 Grad.
- Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten oder brauntonigen Farben zulässig.
- Dachaufbauten:
Dachgauben sind nur in Form von Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Pultdach zulässig.
Die Breite der Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Trauflänge betragen.
Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.
Der Abstand der Gauben von der Giebelwand muß mindestens 1,25 m betragen.

- Fassadengestaltung:
- Materialien:
Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- Kalksandsteinfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang. Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneelen, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.
Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Farben:
Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacken und Ölfarben, gestaltet werden.

2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten

Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerflächen sind hier nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege, Stellplätze und Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 5,0 m gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Einfriedungen im Vorgartenbereich:

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m in Form von beschnittenen Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Grundstückseinfassungen mit baulichen Elementen jeglicher Art sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,10 m über Oberkante Straßenbelag zulässig.

- Einfriedungen und Abgrenzungen sonstiger Grundstücksflächen:

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zum Schutze vor Einsehbarkeit und Witterung mit Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden.

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Antennen und Satellitenempfangsanlagen dürfen nur an Masten oberhalb der Dachflächen oder Gebäude angebracht werden.

Eine Befestigung an den Außenwänden der Gebäude ist nicht zulässig.

C Allgemeine Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Der Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I" weist keine Aussagen zum Lärmschutz für die Bebauung entlang der Landesstraße 395 auf.

Das Straßen- und Verkehrsamt Speyer wird in seiner Eigenschaft als Straßenbaulastträger für die Landesstraße 395 von jeglichen Ansprüchen Dritter bzgl. Lärmschutz freigestellt.

2. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sollen möglichst breitflächig versickert oder als Brauchwasser z.B. für die Garatenbewässerung genutzt werden.

Ortsgemeinde Obrigheim

Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I"

Begründung

**Begründung zum Bauungsplan gem. § 9 Abs. 8 Bau GB i.V.m. § 1 und 2 BauGB
- MaßnahmenG**

Inhalt:

- 1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bauungsplanes
- 2.0 Lage des Plangebietes
- 3.0 Erfordernis der Planaufstellung
- 4.0 Entwicklung des Bauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5.0 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele und Zweck des Bauungsplanes
- 6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7.0 Versorgung und Entsorgung
- 8.0 Altlasten
- 9.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 10.0 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- 11.0 Verfahrensvermerke

1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am 30.11.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Mühle, Änderungsplan I" beschlossen.

2.0 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes I ist identisch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Alte Mühle", in Kraft getreten am 28.05.92.

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Obrigheim - Mühlheim auf Albsheimer Gemarkung. Nördlich grenzt die Albsheimer Straße (L 395) und im Süden der Eisbach an das Baugebiet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.300 qm.

3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Mühle, Änderungsplan I" umfaßt ca. 5.300 qm. Es handelt sich um eine unbebaute Grundstücksfläche, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Grundstücksflächen sind im Eigentum einer Sparkasse und sollen über einen Bauträger bebaut und vermarktet werden.

Grundlage für das Planungskonzept ist es, in diesem Baugebiet kosten- und flächensparendes Bauen zu realisieren. Deshalb wurden die Haus- und Grundstücksgrößen optimiert. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, möglichst kleine Hausgruppen zu planen und die Grundfläche der Häuser genau so groß zu bauen, wie übliche Reihenhäuser. Damit kann für jedes Haus eine gute Wohnqualität, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Kommunikationsräume (Spielstraßen, Ausrichtung der Häuser) gewährleistet werden.

Das Angebot der geplanten Wohnhäuser richtet sich insbesondere an junge Familien, die ein Eigenheim erwerben möchten, jedoch nur über ein begrenztes Finanzierungsbudget verfügen und in diesem Baugebiet ein preisgünstiges Angebot in solider Planungs- und Bauqualität erhalten.

Die Ortsgemeinde Obrigheim hat in den letzten Jahren in allen Ortsteilen zum Teil kleinflächige, zum Teil größere Neubaugebiete erschlossen. Die Bauplätze in diesen Gebieten sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut. Die wenigen noch verfügbaren Plätze in den Baulücken sind ausschließlich in privater Hand und stehen für eine kurzfristige Bebauung nicht zur Verfügung.

Zwar wird in Kürze in Obrigheim-Albsheim auch ein Baugebiet erschlossen, das voraussichtlich ab Sommer 1997 bebaut werden kann, aber einen anderen Interessentenkreis anspricht, als das Baugebiet "Alte Mühle".

Neben den genannten Gründen und der Tatsache, daß die in diesem Baugebiet zur Verfügung stehenden Bauplätze an junge Familien veräußert werden sollen, deren Einkommen im unteren sozialen Bereich liegen, ist die Anwendung des BauGB-MaßnahmenG gerechtfertigt, um somit den dringenden Wohnungsbedarf dieses Bevölkerungskreises zu decken.

Somit kommt die Ortsgemeinde Obrigheim auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im seit 26.10.95 wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist die Fläche teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das zur Zeit brach liegende und ungenutzte Gebiet soll dabei einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes u.a. folgende Grundsätze angewandt:

- umweltverträgliche Planung durch geringstmögliche Eingriffe in den Naturhaushalt; bei unvermeidbaren Eingriffen Milderung durch ausgleichende Maßnahmen
- Zuordnung von Nutzungen, die funktionalen Zusammenhänge beachten und fördern, aber gegenseitige Beeinträchtigung von Funktionen vermeiden
- Anpassung an die bestehende Bebauung durch Bezugnahme auf die Bau- und Nutzungsformen im Altort und zu den umliegenden Siedlungsbereichen
- funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen
- ausreichende Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Frei- und Erholungsbereiche
- Begrenzung der Versiegelung und intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und zur Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

Die Rahmenbedingungen und die Bestandsstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft erfordern insbesondere hinsichtlich der Erschließung, Ortsbild, Landschaftsbild und Landespflege ein behutsames und doch wirksames Regelungsinstrumentarium. Von daher wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I" getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da es sich bei diesen Nutzungen um Funktionen gesamtörtlicher bzw. überörtlicher Bedeutung handelt und in diesem Baugebiet auf Grund der beabsichtigten wohnlichen Nutzung störend sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die angestrebte Gebäudestruktur wurde die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl in Abhängigkeit zu den Höhenfestsetzungen festgelegt. Ebenso erfolgten deshalb die Höhenfestsetzungen der First- und Traufhöhen.

5.3 Bauweise

Im Plangebiet sind in offener Bauweise Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Für die Bebauungsflächen „a1“ und „a2“ wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Art der Bebauung entspricht den heute absehbaren Wünschen der Bauinteressenten.

Die überbaubare Fläche wurde so gewählt, daß der geforderte Abstand zum Eisbach von 20,0 m eingehalten wird.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Darstellung der Hauptfirstrichtung so gewählt, daß sie sich dem bestehenden Baubestand anpaßt.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen von einer Wohnung je Wohngebäude soll eine übermäßige Wohndichte verhindert werden, die in ihrer Folge zu umfangreichen Flächenversiegelungen durch Stellplätze führen würde.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die entsprechenden Festsetzungen sollen einerseits eine bedarfsgerechte Stellplatzschaffung ermöglichen, andererseits verhindern, daß eine zu große Flächenversiegelung vorgenommen

wird. Durch die getroffenen Festsetzungen soll außerdem gestalterischen Belangen Rechnung getragen werden.

5.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Baugrundstücke werden über die L 395 sowie der herzustellenden Erschließungsstraße erschlossen. Die zukünftige Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebaut werden, um somit auch einen Spiel- und Kommunikationsbereich zu schaffen.

5.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird ab Oberkante Rohbaudecke mit max. 0,80 m mit Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild festgesetzt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entsprechenden Festsetzungen sollen sicherstellen, daß die auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert bzw. ein Großteil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Baugebiet selbst entsprechend Bundesnaturgesetz/Landespflegegesetz ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen festgesetzt, da die Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl durch öffentliche als auch durch private Baumaßnahmen bedingt werden.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und als Anlage beigefügt.

5.10 Anpflanzen von Bäumen

Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt und konkretisiert sowie ein Beitrag zur Orts- und Landschaftsbildgestaltung gesichert.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Gestaltung und der Höhe von Einfriedungen sowie der Festsetzungen über Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind zur Sicherung der gestalterischen Einheit erforderlich. Durch die entsprechenden Festsetzungen soll ein Konsens der Gestaltung innerhalb des Baugebietes erreicht werden.

7.0 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer soll durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungsnetzes erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

8.0 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde konnten keine Altlasten festgestellt werden.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10.0 Abwägung der öffentlichen und privaten Belangen

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in der Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Obrigheim am 16.07.96 gerecht abgewogen und das Beratungsergebnis im Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan I" berücksichtigt.

Folgende Bedenken / Anregungen wurden vorgetragen:

10.1 Frau Elvira Federau, Frankfurter Str. 57, 64646 Heppenheim

- 10.1.1 Frau Federau bringt vor, daß für ihr Grundstück mit der Plan-Nr. 194/10 aufgrund der jetzigen Planung keine rückwärtige Erschließung gegeben ist. Die rückwärtige Erschließung ist notwendig, da dies die einzige Möglichkeit ist, das Grundstück zu befahren, um es mit Dingen des täglichen Lebens zu versorgen.
- 10.1.2 Die Bebauung mit 20 Häusern und Garagen stellt eine städtische Bebauung dar. Die Dichte der Häuser, Garagen, Kraftfahrzeuge und deren An- und Abfahrten für ca. 80 bis 100 Bewohner, die dort einmal leben sollen, würde auch mich als Nachbar stark tangieren. Dazu kämen noch Besucherkraftfahrzeuge von einer unvorhersehbaren Zahl.
- 10.1.3 Diese Bebauungsform stellt keine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser dörflichen Landschaft bzw. dieses dörflichen Charakters dar. Auch das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet. Ebenso ist mit erhöhten Umweltbelastungen zu rechnen.
- 10.1.4 Ob bei dem Bebauungsplan ein Kinderspielplatz vorgesehen ist, kann Frau Federau aus dem Plan, der im Amtsblatt veröffentlicht war, nicht ersehen.

10.1.5 Es muß davon ausgegangen werden, daß sich dort überwiegend junge Familien ansiedeln werden, und diesen sollte eine offene, lockere, nicht zu enge Bebauung angeboten werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.**

zu 10.1.1

Durch Frau Federau wurde zwar mehrfach angesprochen, daß ihr ein Geh- und Fahrrecht zusteht. Weder im Grundbuch noch über Baulast ist ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht auf dem überplanten Grundstück zu Gunsten von Frau Federau bzw. zu Gunsten des Grundstückes mit der Plan-Nr. 194/10 eingetragen. Durch das Notariat Munzinger wurde der Verwaltung mitgeteilt, daß die Eintragung eines solchen Geh- und Fahrrechtes durch den damaligen Eigentümer auch nicht vorgesehen war. Der Zugang zu dem Grundstück von Frau Federau erfolgt über die „Hauptstraße“. Im Beisein von Frau Federau hat das Notariat Munzinger mit dem damaligen Eigentümer bzw. seinem Erben telefonisch Kontakt aufgenommen, um die Angelegenheit zu klären. Während des Telefonates wurde nochmals bestätigt, daß nie ein Geh- und Fahrrecht eingetragen werden sollte.

Da keine Rechtsgrundlage für die Vorsehung einer rückwärtigen Erschließung vorhanden ist, sollte das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der jetzigen Planung abgeschlossen werden.

Durch den Bauträger besteht aber die Bereitschaft, daß im Rahmen der Bauarbeiten evtl. eine Garage und ein Stellplatz auf dem Grundstück von Frau Federau errichtet werden, so daß eine rückwärtige Erschließung möglich ist. Diese bereits andiskutierte Möglichkeit wurde aber bisher von Frau Federau blockiert.

zu 10.1.2 und 10.1.5

Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung hat die Gemeinde durch die Bauleitplanung auch eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Angesichts der Tatsache, daß Baulandpreise insbesondere in den Ballungsgebieten steigen und gerade in diesen Gebieten für sozialschwache Familien Wohnraum zu vertretbaren Preisen geschaffen werden muß, sind die Gemeinden verpflichtet, ungeachtet der Grundsätze des Bodenschutzes Wohnbauflächen, insbesondere auch für den sozialen Wohnungsbau oder für Mietwohnungen, festzusetzen. Daß die Bauleitpläne den Wohnbedürfnissen dienen sollen, ist ein ganz allgemein gehaltener Programmpunkt. Wenn darüber hinaus jedoch verlangt wird, daß die Eigentumsbildung im Wohnungswesen gefördert werden soll, so schlägt sich darin die sozialpolitische Forderung nieder, die zum Erlaß der beiden Wohnungsbaugesetze geführt hat und eine breite Eigentumsstreuung bezweckt. Da diese politische Zielsetzung auch im BauGB ihren rechtlichen Niederschlag gefunden hat, sind die Gemeinden gehalten, Flächen für die Errichtung von Eigenheimen je nach dem vorhandenen Bedarf auszuweisen. Sie würden eindeutig gegen das Gesetz verstoßen, wenn sie in ihren Plänen aus fiskalischen, wirtschaftlichen, ökologischen oder politischen Erwägungen überhaupt kein oder zu wenig Bauland für die Errichtung von Eigenheimen vorsehen würden.

In diesem Zusammenhang ist auch die baurechtliche Bodenschutzklausel zu sehen. In § 1 Abs. 5 BauGB heißt es, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Insbesondere ist hierbei die Frage des Bedarfes und die flächensparende Ausgestaltung des

Baugebietes zu berücksichtigen. Bei dem Baugebiet "Alte Mühle" handelt es sich um ein Baugebiet, welches sich in der Ortslage von Obrigheim-Albsheim befindet. Bevor weitere Flächen im Außenbereich der Bebauung zugeführt werden, sollen erst die innerörtlichen Flächen bebaut werden. Dies ist hier der Fall.

Es ist sicherlich richtig, daß es sich um eine recht dichte Bebauung handelt. Aber gerade diese Bebauung ist ortstypisch, da in den alten Ortslagen überwiegend eine geschlossene Bauweise bzw. eine Haus-Hof-Bauweise vorherrscht, so daß der dörfliche Charakter bei der Verwirklichung dieses Baugebietes gewahrt bleibt.

Zudem sollte bedacht werden, daß es für diesen Bereich bereits einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt. Dieser Bebauungsplan hat 10 Baugrundstücke vorgesehen, wobei pro Gebäude 2 Wohnungen zulässig waren. Konkret bedeutet dies, daß bereits bei einem Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 20 Wohneinheiten hätten errichtet werden können mit derselben Anzahl von Bewohnern wie aufgrund der überarbeiteten Planung. Konkret bedeutet dies, daß auch dieselbe Anzahl von Kraftfahrzeugen an- und abgefahren wären, so daß aufgrund der neuen Planung keine stärkere Beeinträchtigung der umliegenden Bewohner eintritt.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang noch, daß im Änderungsplan die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf eine Wohneinheit beschränkt wurde.

Ebenfalls ist noch anzumerken, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die möglichen 20 Wohneinheiten wesentlich weniger Stellplätze und Garagen ausgewiesen wurden als in der Änderungsplanung.

zu 10.1.3

Inwieweit durch diese Bebauungsform keine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser dörflichen Landschaft bzw. Charakter dargestellt wird, ist nicht nachvollziehbar. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, worin die aufgeführten Punkte umfassend behandelt wurden. Im Bebauungsplan selbst wurden dann die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Auch ist nicht nachvollziehbar, inwieweit eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan bewirkt werden soll. Die Frage nach der Möglichkeit positiver Baupflege hat eine bedeutsame Rolle im Rahmen der Vorschriften gespielt, die sich mit der Abwehr von Verunstaltungen des Orts- und Landschaftsbildes befassen. Die Beurteilung der Frage, ob ein Bau Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sei, sowie sich in die Umgebung einwandfrei einfüge, obliege nicht dem besonders empfindsamen oder geschulten Betrachter, sondern könne allein an dem Maßstab gemessen werden, den der gebildete und für ästhetische Eindrücke aufgeschlossene Durchschnittsbürger anlege. Nur wenn der Gegensatz zwischen der baulichen Anlage und ihrer Umgebung als belastend und „Unlust erregend“ empfunden werde, füge diese sich in die Umgebung nicht einwandfrei ein.

Dies ist sicherlich durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben, so daß das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet wird.

zu 10.1.4

Im Baugebiet ist kein Kinderspielplatz vorgesehen, da in zumutbarer Entfernung für die Kinder Kinderspielplätze vorhanden sind.

10.2 Herr Gerhard Steck, Wormser Str. 18, 67283 Obrigheim

- 10.2.1 Herr Steck ist der Auffassung, daß die geplante Bebauung nicht dorfgemäß ist. Durch die geplante Bebauung entstehen nach der Auffassung von Herrn Steck stadähnliche Situationen und der betroffene Bereich wird sehr stark verdichtet.
- 10.2.2 Herr Steck weist darauf hin, daß er Miteigentümer eines Teiles des Grundstückes mit der Plan-Nr. 194/10 ist. Vom vorherigen Eigentümer des gesamten Grundstückes wurde Herrn Steck zugesichert, daß er auf diesem Teilstück eine Garage errichten kann sowie ein Teil dieses Grundstückes als Zufahrt genutzt werden dürfte. Aufgrund der jetzigen Planung ist dies nicht möglich.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.**

zu 10.2.1

Zu dieser Thematik haben wir bereits ausführlich Stellung bezogen (10.1.2; 10.1.3; 10.1.5), so daß wir auf unsere dortigen Ausführungen verweisen.

zu 10.2.2

Das Grundstück mit der Plan-Nr. 194/10 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Inwieweit Herr Steck Miteigentümer des genannten Grundstückes ist, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zu der Thematik der rückwärtigen Erschließung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu 10.1.1.

10.3. Anna-Maria und Manfred Krause, Albsheimer Str. 19, 67283 Obrigheim

- 10.3.1 Der Eisbach ist in den letzten Jahren des öfteren über die Ufer getreten und hat den südlichen Teil des Baugebietes überflutet. Diesen Überschwemmungsbereich sollte man erhalten.
- 10.3.2 Die Versiegelung der Landschaft auf einen so kleinen Teil würde sich sehr nachteilig auf die im und am Wasser lebenden Tiere auswirken.
- 10.3.3 Es wurde zugesichert, daß nur die Fläche der ehemaligen Mühle bebaut werden darf. Nun ist die doppelte Fläche vorgesehen, warum?
- 10.3.4 Der dörfliche Charakter geht bei einer solch dichten Bebauung verloren. Städtische Elemente prägen dann das Erscheinungsbild des Dorfes.
- 10.3.5 Früher wurde dieselbe Anzahl von Gebäuden auf der dreifachen Fläche errichtet.
- 10.3.6 Derzeit sind nur 3 Parkplätze für Besucher vorgesehen. Ebenso ist pro Haus nur eine Garage und ein Stellplatz ausgewiesen. Was wird in ein paar Jahren sein, wenn mehr Fahrzeuge pro Familie vorhanden sind. Der Streit um einen Stellplatz ist vorprogrammiert.

- 10.3.7 Eine so geballte Bebauung wird soziale Spannungen hervorbringen.
- 10.3.8 Wo ist in diesem Baugebiet Platz für Kinder? Wo sollen sie spielen und toben?
- 10.3.9 Warum hat die Ortsgemeinde ein Interesse daran, aus 10 Wohneinheiten nunmehr 20 entstehen zu lassen?
- 10.3.10 Jetzt wäre für die Ortsgemeinde der Zeitpunkt gekommen, das Parkplatzproblem auf der Albsheimer Straße in geregelte Bahnen zu lenken, mit der Anweisung eines Parkplatzes auf diesem Gelände "Alte Mühle".

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken/Anregungen zu 10.3.1 bis 10.3.10 werden zurückgewiesen.

zu 10.3.1

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch der Zweckverband für die Gewässerunterhaltung im Eisbachgebiet beteiligt und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die alte Mühle liegt etwa 150 m oberhalb des ehemaligen Wehres ab Abzweig des Schloßgrabens. Die noch vorhandenen Betonwände des Wehres bilden hier einen Engpaß für das abfließende Wasser, so daß es an diesem wiederholt zu Treibgutsammlungen und damit zu Rückstauungen kommt. Nach Aussagen des dort wohnenden Anliegers hätten diese Rückstauungen bisher noch nie zur Überflutung des nördlich liegenden Geländes geführt, da das Wasser dann über den südlich liegenden Acker abfließen kann.

Ob dies von den vorliegenden Höhenverhältnissen her wirklich zwingend der Fall ist, kann ohne eine Geländevermessung nicht beurteilt werden. Sollte eine solche zeigen, daß der geplante Baustandort auch relativ zum südlich des Wehres liegenden Acker sehr niedrig liegt und eine Überflutung nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wäre dieser Gefahr jedoch ohne weiteres zu begegnen. Hierzu könnte z.B. in einem Mindestabstand von 10 m vom Eisbach ein leichter Wall (z.B. in Form eines Weges) angelegt werden, der ein Vordringen von ausuferndem Wasser verhindern würde.“

Durch den Bauträger wird eine entsprechende Geländemodellierung vorgenommen werden, so daß die angesprochenen Überschwemmungen ausgeschlossen werden können.

zu 10.3.2

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle Änderungsplan“ wurde auch ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. In diesem wurde die Problematik der am Wasser lebenden Tiere untersucht und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

zu 10.3.3

Inwieweit eine Zusicherung vorgelegen haben soll, daß nur der Bereich der ehemaligen Mühle bebaut werden darf, ist uns nicht bekannt, ist aber auch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der weisungsfreien gemeindlichen Selbstverwaltung obliegt der Gemeinde die Planungshoheit. Das Planungsrecht und die Planungspflicht der Gemeinde umfaßt die Frage des sogenannten Planungsermessens. Das Planungsermessen, auch planerische Gestaltungsfreiheit genannt, umfaßt das Recht der Gemeinde zu entscheiden, ob und wann sie plant und wie die Planung im einzelnen inhaltlich aussieht.

zu 10.3.4; 10.3.5; 10.3.7 und 10.3.9

Diese angesprochenen Bedenken/Anregungen wurden bereits unter 10.1.2 und 10.1.5 behandelt, so daß wir uns auf unsere dortige Stellungnahme beziehen. Ergänzend ist noch auszuführen, daß gerade durch diese vorgesehene dichte Bebauung der dörfliche Charakter gefördert wird. In den alten Ortsbereichen herrscht vorwiegend eine geschlossene Bauweise vor, die auch in diesem Baugebiet weitestgehend vollzogen werden soll.

Gerade weil früher verschwenderisch mit dem Grund und Boden umgegangen wurde, muß jetzt eine sparsame Bodenpolitik betrieben werden. Bei einer solchen dichten Bebauung, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, können soziale Spannungen nicht ausgeschlossen werden. Aber jeder weiß wo er hinbaut bzw. wohnt und kennt somit auch die damit verbundenen Vor- und Nachteile.

zu 10.3.6 und 10.3.10

Auch zu der Frage der Stellplätze erfolgte bereits eine Stellungnahme (s. 10.1.2). Ergänzend ist noch auszuführen, daß die Richtlinien eingehalten sind. Durch den Bauträger ist allerdings beabsichtigt, noch ein bis zwei weitere Besucherparkplätze auszuweisen.

Allerdings kann das Parkplatzproblem im Bereich der „Albsheimer Straße“ durch die Ausweisung dieses Baugebietes nicht geregelt werden. Die Grundstücke die überplant werden sind Privateigentum und stehen der Ortsgemeinde Obrigheim nicht zur Verfügung. Es wäre durchaus denkbar, daß durch Bauinteressenten nur eine einreihige Bebauung z.B. entlang der Hauptstraße vorgenommen wird und der hintere Bereich als Garten genutzt wird. Somit würde diese Fläche auch nicht als Parkplatzfläche zur Verfügung stehen. Vielmehr sollte zur Lösung des Parkplatzproblems in der „Albsheimer Straße“ die Verlegung des dortigen Kinderspielplatzes und gleichzeitige Ausweisung von Stellplätzen in diesem Bereich weiter verfolgt werden, da die Ortsgemeinde Obrigheim dort den notwendigen Grundbesitz hat.

zu 10.3.8

Auch die Problematik „Platz für Kinder“ wurde bereits unter 10.1.4 behandelt, so daß wir uns auf die dortigen Ausführungen beziehen. Auszuführen ist in diesem Zusammenhang noch, daß beabsichtigt ist, die geplanten Straßen als sogenannte „Spielstraßen“ auszubauen, so daß auch in diesem Bereich das Spielen für Kinder möglich ist.

10.4 Herr Rainer Bechtel, Wormser Str. 16d, 67283 Obrigheim

10.4.1 Der geänderte Bebauungsplan sieht nunmehr 20 Wohneinheiten anstatt 10 Wohneinheiten vor. Diese dichte Reihenhausbebauung auf ca. 4.000 qm Grundfläche ist völlig unpassend für die dörfliche Struktur unserer Wohngemeinde. Dies stellt eine Versiegelung der Landwirtschaft in einem zu großen Bereich dar.

- 10.4.2 Es ist unverständlich, warum eine Bebauung bis auf 20 m Entfernung zum Eisbach vorgenommen werden soll.
- 10.4.3 In diesem Bereich überschwemmt der Eisbach die Uferlinie. In Bezug auf Überschwemmungsschäden ist einer zu nahen Bebauung an den Eisbach dringend abzurufen.
- 10.4.4 Die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Ausweisung von Parkplätzen orientieren sich nicht mehr an der Realität, sondern sind nur Mindestanforderungen. Die dadurch entstehenden sozialen Konflikte sind vorprogrammiert, bei einer derart dichten Bebauung.
- 10.4.5 Die Zufahrtsmöglichkeit für die hintere Bebauung in der dritten Reihe für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge über einen 3 m breiten Zufahrtsweg ist nicht gesichert. Außerdem ist keine Wendemöglichkeit auf öffentlichem Gelände gegeben.
- 10.4.6 Herr Bechtel ist der Auffassung, daß bei dem vorliegenden Änderungsplan I die im Baugesetzbuch vorgegebenen Grundsätze für eine geordnet städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung nicht gewährleistet sind. Desweiteren soll eine menschenwürdige Umwelt gesichert und weiterentwickelt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.**

zu 10.4.1; 10.4.2 und 10.4.6

Auch diese Bedenken/Anregungen wurden bereits an anderer Stelle vorgetragen, so daß wir uns auf die dortige Stellungnahme beziehen.

Durch den Bebauungsplan „Alte Mühle, Änderungsplan I“ wird eine menschenwürdige Umwelt gesichert und weiterentwickelt. Wie bereit mehrfach erwähnt, wurde in Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt, der gerade auf diese Problematik eingeht. Entsprechende Festsetzungen wurden mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 10.4.3

Zu der angesprochenen Überschwemmungsproblematik erfolgte ebenfalls (10.3.1) eine Stellungnahme.

zu 10.4.4

Auch das Parkplatzproblem wurde bereits mehrfach erörtert, so daß wir uns auf unsere vorherigen Ausführungen beziehen.

zu 10.4.5

Die Zufahrtsmöglichkeit zu der hinteren Baureihe ist ausreichend und entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Vorsehung einer Wendemöglichkeit auf öffentlichem Gelände ist nicht zwingend erforderlich und für dieses Baugebiet auch nicht notwendig, da genügend Wendemöglichkeiten bestehen.

10.5 Herr Frank Bechtel, Querstr. 8, 67591 Oftersheim

- 10.5.1 Nach dem Änderungsplan I sollen 20 Reihenhäuser auf engstem Raum gestellt werden. Die Ausbildung eines Wohngettos kann nicht als eine Bebauung dörflicher Struktur bezeichnet werden und fördert extrem soziale Spannungen in dem ganzen auch schon bestehenden Wohngebiet.
- 10.5.2 Auch die zu erwartende Parkplatznot ist ein Argument gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Es sind zwar die gesetzlichen Mindestanforderungen nach Stellplätzen erfüllt, jedoch ist allgemein bekannt, daß diese Anforderungen in der Realität nicht ausreichen. Eine massive Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs des Ortes und der dadurch verursachte Anstieg der Abgas- und Lärmwerte sowie der Unfallgefahr ist aufgrund der Ausreizung jeglicher Parkplätze auf öffentlichen Straßen zu erwarten.
- 10.5.3 Desweiteren ist die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge an alle Gebäude nicht gewährleistet.
- 10.5.4 Durch die Verkürzung der Baugrenze zum Eisbach werden große bautechnische Probleme bezüglich der Gründung bzw. Kellerausbildung erzeugt. Bei einer Überschwemmung des Umlandes, welche schon oft vorgekommen ist, ist ein Vollaufen der Keller unvermeidbar. Selbst bei einem hohen Anstieg des Eisbaches ohne Übertreten der Ufer ist durch die Erhöhung des Grundwasserspiegels infolge Druckwasser ein Durchfeuchten der Kellerwände und somit Bauschäden vorprogrammiert.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Bei Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.**

zu 10.5.1

Diese Thematik wurde bereits ausführlich behandelt, so daß wir uns auf die entsprechende Stellungnahme beziehen.

zu 10.5.2

Auch die Parkplatzproblematik wurde bereits eingehend gewürdigt.

zu 10.5.3

Unter 10.4.5 erfolgte bereits eine Stellungnahme hinsichtlich der Zufahrt.

zu 10.5.4

Diese Bedenken/Anregungen wurden ebenfalls schon behandelt, so daß wir uns auf die dortige Stellungnahme beziehen. Ergänzend weisen wir noch darauf hin, daß Bauschäden aufgrund des Grundwasserspiegels vermieden werden können, wenn im Rahmen der Bauausführung die notwendigen Maßnahmen getroffen werden. Dies ist allerdings nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt dem einzelnen Bauherren.

10.6 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

10.6.1 Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, daß die Stellungnahmen vom 30.10.90 sowie 23.07.91 nach wie vor aufrechterhalten werden.

10.6.2 Den Planunterlagen war der Standort der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu entnehmen. Die Landwirtschaftskammer geht jedoch davon aus, daß er inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen plaziert ist. Insofern besteht seitens der Landwirtschaftskammer kein Einverständnis.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken/Anregungen werden zurückgewiesen.**

zu 10.6.1

Die vorgebrachten Bedenken/Anregungen der Landwirtschaftskammer vom 30.10.90 und 23.07.91 waren Gegenstand der damaligen Abwägungsberatung gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Gemeinderat und wurden entsprechend der Beschlußfassung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alte Mühle“ unter Zugrundelegung der Beschlüsse berücksichtigt. Diese nunmehr vorgebrachten Bedenken/Anregungen sind nicht mehr Gegenstand des jetzigen Verfahrens.

zu 10.6.2

Aus den beigefügten Planunterlagen war sehr wohl der Standort der Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entnehmen.

Allerdings müssen wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, daß die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Form eines „Anhörungstermines“ durchgeführt wurde. Bei diesem Anhörungstermin war der Vertreter der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz nicht anwesend, um seine Bedenken/Anregungen hinsichtlich der Ausgleichsfläche vorzubringen. Die ausgewiesene Fläche liegt rund 800 m östlich des Plangebietes und wird künftig als Streuobstwiese mit extensivierter Bewirtschaftung genutzt, wobei der Standort der Fläche im Verbund mit anderen Ersatz- und Ausgleichflächen zu sehen ist, da durch die Ortsgemeinde Obrigheim beabsichtigt ist, in diesem Bereich eine Biotopvernetzung zu realisieren.

10.7 Deutscher Wetterdienst

Durch den Deutschen Wetterdienst wird mitgeteilt, daß nur im Rahmen eines klimatologischen Gutachtens geklärt werden kann, inwieweit eine Umgestaltung des angegebenen Bereiches eine Änderung der lokalklimatischen Verhältnisse bewirkt.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Die Bedenken/Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Wie bereits erwähnt, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle, Änderungsplan I“ ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. In diesem landespflegerischen Planungsbeitrag erfolgten auch Aussagen über das Klima und wurden durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

10.8 Katasteramt Grünstadt

10.8.1 Es ist keine Begründung vorhanden.

10.8.2 Die Kenntlichmachung des Plangebietes im Übersichtsplan ist um ca. 600 m falsch angebracht.

10.8.3 Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Albsheim und nicht in Mühlheim.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Den Bedenken/Anregungen wird stattgegeben.**

Eine Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes ist vorhanden. Wie bereits erwähnt, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Form eines „Anhörungstermines“ durchgeführt. Der Einladung zu diesem Anhörungstermin wurden nur Auszüge aus dem Bebauungsentwurf beigelegt, da die Fachbehörden ihre Bedenken/Anregungen im Rahmen des Anhörungstermines vorbringen müssen. Die beigelegten Unterlagen dienen nur zur Vorabinformation für die Träger öffentlicher Belange.

Der auf der Planzeichnung vorhandene Übersichtsplan bezieht sich auf die Ausgleichs- und Ersatzflächen und ist somit richtig plaziert. Allerdings ist dies auf dem Plan etwas verwirrend dargestellt und wird korrigiert, so daß eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Der Hinweis, daß sich das Plangebiet in der Gemarkung Albsheim und nicht Mühlheim befindet ist richtig und wird abgeändert.

10.9 Straßen- und Verkehrsamt Speyer

10.9.1 An der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 395 ist ein Sichtdreieck gem. der RAS-K 1 einzutragen und ab einer Höhe von 0,80 m von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

10.9.2 Der Bebauungsplan „Alte Mühle, Änderungsplan I“ weist keine Aussagen zum Lärmschutz auf.

Die Ortsgemeinde Obrigheim hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplanentwurf den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zutreffenden baulichen oder

sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, daß der Straßenbaulastträger der L 395 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Den Bedenken/Anregungen wird zum Teil stattgegeben.**

zu 10.9.1

Der Bebauungsplan wird dahingehend überarbeitet, daß das geforderte Sichtdreieck eingetragen wird und innerhalb dieser Fläche keine Sichtbehinderung erfolgt.

zu 10.9.2

Im Rahmen der Erstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alte Mühle“ wurde seitens des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer der nunmehr geforderte Nachweis nicht gefordert. Das bedeutet, wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Alte Mühle“ vollzogen werden würde, könnten an den Straßenbaulastträger der L 395 Ansprüche bezüglich Lärmschutz gestellt werden.

Durch den Bauträger werden im Rahmen der Ausschreibung Fenster der „Schallschutzklasse 2“ ausgeschrieben. Bei einem guten Einbau entspricht dies der „Schallschutzklasse 3“.

Um der Forderung des Straßenbaulastträgers der L 395 Rechnung zu tragen, erfolgt im Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis dahingehend, daß der Straßenbaulastträger von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

In Absprache mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer ist somit der Forderung genüge getan und es kann auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet werden.

Ebenso ist den Erfordernissen des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes hinsichtlich der schädlichen Umwelteinwirkungen durch die getroffenen baulichen Maßnahmen Rechnung getragen.

10.10 Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde mitgeteilt, daß der Bebauungsplanentwurf in landespflegerischer Hinsicht in einigen Punkten einer Überarbeitung bedarf.

**Stellungnahme der Verwaltung:
Den Bedenken/Anregungen wird stattgegeben.**

In Zusammenarbeit mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und die entsprechenden textlichen Festsetzungen vorgenommen.

10.11 Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft

10.11.1. Wasserversorgung

Das Wasserdargebot ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen.

10.11.2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

10.11.3. Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.

Fremdwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser ist möglichst in der Fläche zu halten. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

10.11.4. Abfall/Altlasten

Im Planungsgebiet wurden keine Altablagerungsflächen festgestellt.

Im weiteren ist zu überprüfen, inwieweit Flächen von Altstandorten innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.

Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

10.11.5. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, daß Abflußbeeinträchtigungen unterbleiben. Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser Wässer z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen.

Falls eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken nicht möglich ist, so ist das anfallende Wasser über ein bepflanztes, offenes Grabensystem fortzuleiten.

Im Bebauungsplan ist nicht dargestellt, welche Eingriffe am Gewässer vorgenommen werden. Es wird um entsprechende Erläuterung gebeten.

Für Anlagen innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Eisbach ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken/Anregungen zu 10.11.1; 10.11.2; 10.11.4 und 10.11.5 werden zur Kenntnis genommen.

Den Bedenken/Anregungen zu 10.11.3 wird stattgegeben.

zu 10.11.1; 10.11.2; 10.11.4 und 10.11.5

Die Aussagen, daß die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung problemlos möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso die Aussage, daß Wasserschutzgebiete durch die Bebauung nicht berührt werden.

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist weder der Verwaltung, der Ortsgemeinde noch dem Grundstückseigentümer etwas bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Altlasten zum Vorschein kommen, so wird das weitere Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Bebauungsplan erfolgt ein allgemeiner Hinweis, daß nach Möglichkeit das unbelastete Niederschlagswasser als Brauchwasser für z.B. die Gartenbewässerung verwendet werden soll. Eingriffe an Gewässer sollen nicht vorgenommen werden. Auch hier der Hinweis, daß im Rahmen des Anhörungstermines kein Vertreter des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft teilgenommen hat. Ebenfalls ist nicht beabsichtigt, innerhalb des 10 m Streifens zum Eisbach Anlagen herzustellen. Sollte dies wiedererwartend doch notwendig werden, so wird eine entsprechende Genehmigung nach § 76 LWG eingeholt werden.

zu 10.11.3

Wie bereits erwähnt, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Alte Mühle, Änderungsplan I“ auch ein landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt und die dort getroffenen Aussagen in den Bebauungsplan integriert.

U.a. wurde folgende Aussage getroffen:

„Die Funktion der Flächenversiegelung und die damit einhergehende verminderte Versickerungsrate kann zum Teil durch die Rückhaltung und dezentrale Sammlung der Dachwässer ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die infolge der Bautätigkeit verursachten erhöhten Abflußwerte bei Niederschlägen. Die im Bereich der Straßen auftretenden Oberflächenwässer sollen in Rigolen gesammelt und flächig zur Versickerung gebracht werden.“

Somit sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes erfüllt und eine Belastung der Abwasseranlagen durch Niederschlagswässer nicht gegeben.

Weitere Bedenken/Anregungen wurden von den Trägern öffentlicher Belange sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nicht vorgebracht.

11.0 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG am 30.11.95 durch den Gemeinderat beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 BauGB - MaßnahmenG erfolgte in der Zeit vom 15.04.96 bis einschließlich 30.04.96.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am 04.04.96.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB i.V.m. § 2 BauGB - MaßnahmenG erfolgte in Form einer Anhörung bei der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am 16.04.96. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.96 über den Anhörungstermin in Kenntnis gesetzt.

Abwägung

Die gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 BauGB - MaßnahmenG) der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erfolgte in der Gemeinderatssitzung der Ortsgemeinde Obrigheim am 16.07.96.

Planannahme

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat am 16.07.96 den Bebauungsplan gem. § 32 GemO angenommen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB i.V.m. § 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG vom Gemeinderat am 16.07.96 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung nebst Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Obrigheim, den



Nitzsche

Nitzsche, Oberbürgermeister

Rechtswirksamkeit

Die öffentliche Bekanntmachung über die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am Mit dem Tage der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Diese Begründung wird dem am 16.07.96 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG beigelegt

Obrigheim, den



Nitzsche

Nitzsche, Oberbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 16.09.1996 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 07.10.1996

Im Auftrag

Eichner

(Eichner)

Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Bebauungsplanänderung

"Alte Mühle"

in Obrigheim- Mühlheim

- Erläuterungsbericht -

ZUR VERFÜGUNG
VOM: <u>07.10.1996</u>
AZ.: <u>610-131.13n1</u> <u>Obri-91 Ei-70</u>

Aufgestellt:

Hauck, Dipl.Ing.(FH) Ip
Landschaftsarchitekt - BDLA
Friedrichstrasse 44
67433 Neustadt
Telefon: 06321 - 480565

Neustadt, Dezember '95

Geprüft:

..... den

.....

Inhaltsverzeichnis

1. Geplante Änderung des gültigen B- Planes "Alte Mühle"	3
2. Bestandsaufnahme - Natürliche Grundlagen	4
2.1. Naturräumliche Gliederung	4
2.2. Lage im Raum	4
2.3. Relief	6
2.4. Geologie / Boden	6
2.5. Gewässer/Grundwasser	7
2.6. Klima	8
2.7. Vegetation	9
2.7.1. Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV)	9
2.7.2. Botanische Kartierung	10
2.7.3. Zoologische Kartierung	10
2.7.4. Biotopkartierung Rheinland - Pfalz	10
2.8. Bestehende Schutzgebiete	11
2.8.1. Landschaftsschutzgebiete	11
2.8.2. Wasserschutzgebiet	11
3. Nutzung	12
3.1. Landschaftsbild / Ortsbild	12
3.2. Flächennutzung gemäß FNP	12
3.3. Realnutzung	12
4. Analyse und Bewertung	13
4.1. Vorhandene Belastungen	13
4.2. Durch die Baumaßnahme bedingte Belastungen	13
4.2.1. Auswirkungen auf das Relief	13
4.2.2. Auswirkungen auf den Boden	14
4.2.3. Auswirkungen auf das Klima	14
4.2.4. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	14
4.2.5. Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete	14
4.2.6. Auswirkungen auf Vegetationsbestände	15
4.2.7. Auswirkungen auf die Tierwelt	15
4.2.8. Auswirkungen auf das Landschaftsbild	15
5. Planungskonsequenzen	16
5.1. Allgemeine Grundlagen	16
5.1.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17
5.2. Artenliste	21
6. Bilanz	23
6.1. Flächenbilanz	23
7. Kostenschätzung	25
8. Quellenangaben	26
9. Anlagen	27
Plan 1: Bestand	
Plan 2: Neuplanung	
Plan 3: Massnahmenplan Ausgleichsfläche	
Auszug: Bestehender Bebauungsplan (Planausschnitt und Textteil)	

1. Geplante Änderung des gültigen B-Planes "Alte Mühle"

Es ist geplant, den gültigen Bebauungsplan "Alte Mühle" der Gemeinde Obrigheim, OT Mühlheim zu ändern, um ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen.

Bauherr ist die FWD Hausbau- u. Grundstücks GmbH in 69221 Dossenheim/ Heidelberg.

Die Fläche umfaßt den Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes "Alte Mühle".

Im Norden wird die Fläche durch die Albsheimer Straße und dem Grundstück 194/ 10 (Albsheimer Str. 18) begrenzt. Im Süden endet der Geltungsbereich mit der Böschungskrone der ca. 5,00 m breiten Uferböschung des Eisbaches. Im Westen bilden eine schmale Brachfläche (Nr 194/ 6), und im Osten das Grundstück 195/1 die Grenzen.

Notwendigkeit der Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Paragr. 4 LpflG "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung der Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können"

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren, sei es durch Auswahl aus möglichen Varianten oder durch Verringerung des Umfanges geplanter Maßnahmen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen oder auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung, spätestens nach einem angemessenen Zeitraum - in der Regel 10 Jahre, nach Auffassung des Ministers für Umwelt und Gesundheit Rhld.-Pf. max. 30 Jahre - keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbleibt. Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so muß er als nicht zulässig eingestuft werden, es sei denn, das geplante Vorhaben ist nach Abwägung aller Interessen als vorrangig vor den landespflegerischen Belangen einzustufen. Sollte dies dennoch der Fall sein, so sind die gestörten, bzw. außer Kraft gesetzten Funktionen an anderer Stelle mit entsprechenden Maßnahmen zu kompensieren.

Gemäß Paragr. 6 Abs. 4 LpflG sind die Erfordernisse und daraus sich ableitenden Maßnahmen der Landespflege in einem landespflegerischen Begleitplan darzustellen. Es sind dabei unter anderem auch Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen sind. Im landespflegerischen Begleitplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, aus welchen Gründen eventuell von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigung ausgeglichen werden sollen.

2. Bestandsaufnahme - Natürliche Grundlagen

2.1 Naturräumliche Gliederung

Der Standort der geplanten Baumaßnahme liegt in der naturräumlichen Haupteinheit:

Rheinhessisches Tafel - und Hügelland

Die südliche Begrenzung bildet der Verlauf des Eisbaches, im Bereich der Verbandsgemeinde Grünstadt - Land. Die Höhen liegen zwischen ca. 100 - 300 m ü. NN. Eine nach Osten geneigte Landschaft mit ausgeglichenen Formen, erhöhte Reliefenergie nur im Bereich der Gewässer (Eckbach, Eisbach, Kindsbach) sowie in der Verlängerung zum Steilabfall des Pfälzer Waldes. Intensive landwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung.

2.2 Lage im Raum

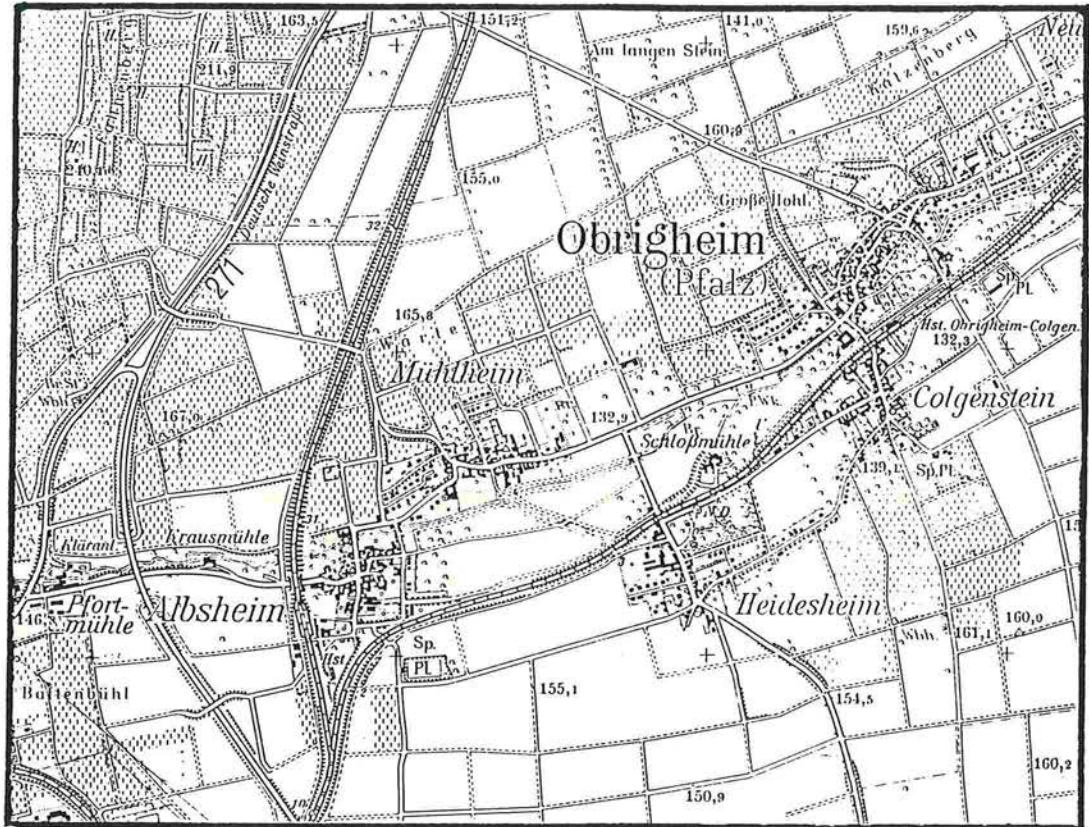
Mühiheim liegt im Regierungsbezirk Rheinhessen zwischen Grünstadt und Obrigheim. Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Mühiheim direkt am Eisbach. Nördlich grenzt die Albsheimer Straße und das Grundstück 194/10 an, im Süden liegt der Eisbach.

Abbildung 1

M 1:25.000

Übersichtslageplan:

TK.Nr. 6415 - Grünstadt Ost



2.3 Relief

Der Ortsteil Mühlheim liegt auf einer zum Eisbach hin flach geneigten Fläche. Der Eisbach entspringt ca. 15 km westlich der Weinstraße im Pfälzerwald und mündet südlich von Worms in den Rhein. Aus der Talmulde steigen die begleitenden Hänge beiderseits um 25 - 35 m an - in nördlicher Richtung auf eine Höhe von ca. 165 m ü. NN. (Warte) und nach Südosten auf ca. 155 m ü. NN.

Die Geländehöhe im Bereich des Bearbeitungsgebietes liegt bei ca. 140 m ü. NN.

Bei ca. 1,30 m Höhenunterschied auf 95 m ist das Gelände als flach zu bezeichnen.

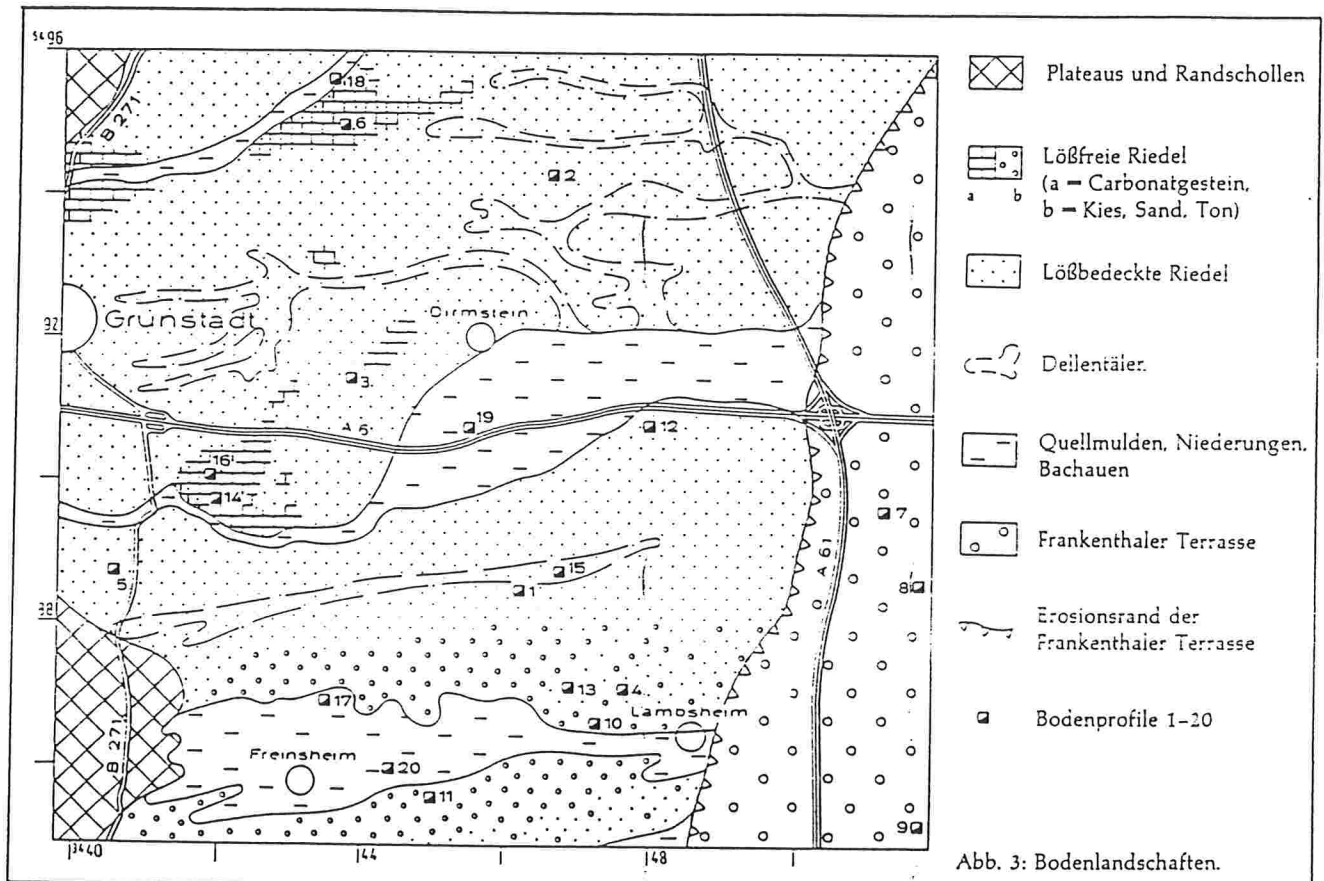
2.4 Geologie / Boden

Mühlheim liegt am westlichen Rand des Oberrheingrabens wo im Pliozän und Quartär der Haupteinbruch erfolgte. Die Gemeinde liegt auf der Randscholle eines tektonischen Grabens des Rift - Systems (Mittelmeer - Mjösen - Zone). Die alpinen Komponenten (Kalkgestein) sind durch die Verbindung des Urrheins mit dem Alpenrhein zu erklären. Die Randscholle reicht vom westlichen Blattrand bis zu einer Linie Freinsheim - Großkarlbach - Dirmstein und beinhaltet die höchsten Erhebungen des Blattgebietes, die von älterem Tertiär aufgebaut werden. Die genannte Störungslinie wird nordwestlich von Dirmstein durch einen Tiefenwasseraufstieg (Schwefelbrunnen) markiert. Das Quartär (Taluensedimente, Löß, Lehm, Terrassen bzw. Fließerden und Gehängelehm) wird hier selten über 10 m mächtig und fehlt stellenweise ganz. Das Pliozän ist nur in einzelnen taschenartigen Vorkommen festzustellen, wobei die Mächtigkeiten gewöhnlich unter 20 m bleiben.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Riedelland und zwar im hohensülzener Riedel. So werden die Lößgebiete nördlich des Eisbaches bezeichnet. Große Bereiche der Unterhänge, Dellen und Dellentäler sind infolge intensiver ackerbaulicher und besonders weinbaulicher Nutzung mit jungem, verlagertem Bodenmaterial überdeckt, das stets humos und carbonathaltig ist. Größte Verbreitung haben die Löß - Kolluvien. Der Kappilaraufstieg aus dem örtlichen oberhalb 200 cm unter Geländeoberfläche anstehenden Grundwasser wirkt sich günstig auf die Wasserversorgung dieser Böden aus.

Abbildung 2

Bodenlandschaften gemäß Bodenkarte Blatt 6415



2.5 Gewässer/ Grundwasser

An den von der Planung betroffenen Bereich grenzt mit dem Eisbach ein Fließgewässer an. Der Bach ist durch Eutrophierung und Schädlingsbekämpfungsmittel aus der angrenzenden Landwirtschaft (vor allem die Sonderkultur Weinbau) vorbelastet. Die Belastungen treten hauptsächlich in der Zeit von März bis Oktober auf.

Die nutzbare Feldkapazität im Bereich des Bebauungsplanes wird hoch bewertet. Diese Bewertung beschränkt sich auf die Hänge und Deltentäler aus carbonhaltigem, lehmigen Bodenmaterial.

Das mittlere Grundwasser steht bei 130 - 180 cm an.

Das Bearbeitungsgebiet wurde früher von einem Mühlengraben durchzogen. Der Graben ist heute zugeschüttet und nicht mehr als solchen erkennbar.

2.6 Klima

Das Planungsgebiet gehört dem südwestdeutschen Klimabereich an, der durch wintermildes und sommerwarmes Klima mit geringen Niederschlägen und relativ frühen Blütezeiten geprägt ist.

Vom Pfälzer Wald über den Haardtrand zum Oberrheingraben hin nehmen die Niederschläge ab, Sonnenscheindauer, Sonnentage und Temperatur steigen leicht an. Der Haardtrand weist dabei besondere Klimagunst durch höchste Temperaturjahresmittel, große Anzahl von Sonnentagen, geringe Anzahl von Frosttagen und größte Sonnenscheindauer im Plangebiet auf.

Die Niederschlagsmenge im Planungsgebiet beträgt im Jahresmittel 500 mm, wobei in der Vegetationsperiode (Mai - Juli) mit 160 mm Niederschlag zu rechnen ist.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,3°C.

Die Windverhältnisse werden sehr stark von der Geländestruktur, sowie von Hindernissen der näheren und weiteren Umgebung bestimmt. Großräumig sind Winde aus westlichen bis südwestlichen Richtungen vorherrschend, wobei durch die Ausrichtung der durch die Bebauung gebildeten Querriegel andere Windrichtungen durchaus vorkommen können.

Es sollte im Allgemeinen darauf geachtet werden, daß der Überbauungsfaktor möglichst gering, die Durchlüftungsmöglichkeiten nicht durch Querbauten unterbrochen, verbaut und der Grünanteil innerhalb des Bearbeitungsgebietes möglichst hoch gehalten wird.

2.7 Vegetation

2.7.1 Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV)

Die Kartierung der HPNV wird zur Zeit vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht durchgeführt und liegt für den größten Teil von Rheinland-Pfalz bereits vor.

Für den Bereich der Top-Karte TK25-6415 Grünstadt - Ost ist die Kartierung der HPNV noch nicht verfügbar und muß deshalb aus den Unterlagen der Bodenkarte von Rheinland - Pfalz des Geologischen Landesamtes (Blatt 6415 Grünstadt - Ost) entnommen werden.

Rheinhesisches Tafel - und Hügelland

Perlgras - Buchenwald in typischer Ausbildung

(*Melico - Fagetum typicum*)

basenreiche, grundwasserferne Standorte der Lößgebiete

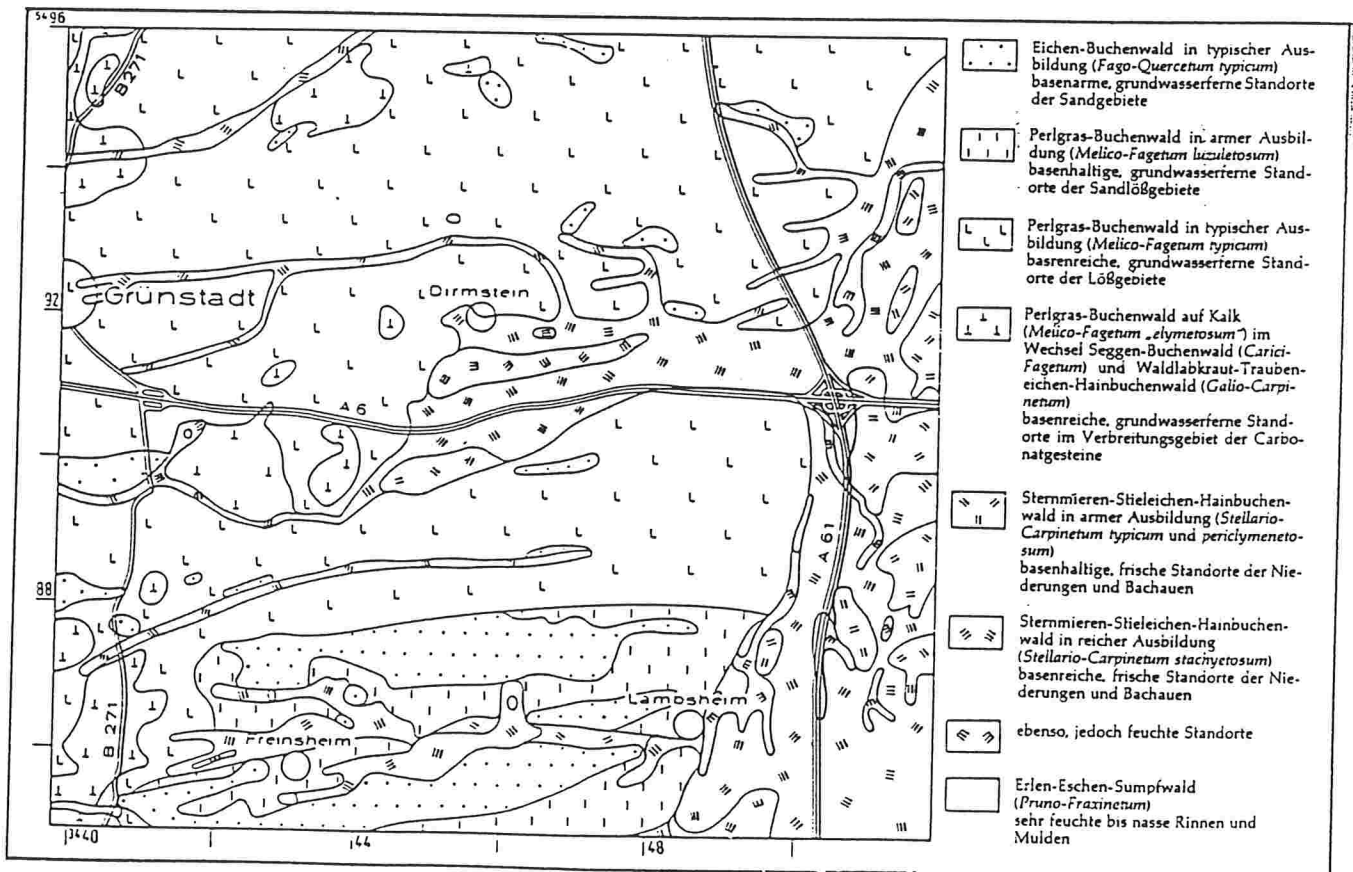
Bearbeitungsgebiet grenzt an Ausbildungen des

Sternmieren-Stieleichen- Hainbuchenwald in armer Ausbildung

basenreiche, frische Standorte der Niederungen und Bachauen

Abbildung 3

Potentielle natürliche Vegetation



2.7.2 Botanische Kartierung

Die Fläche wurde durch das Büro einmal begangen und kartiert.

Geschützte Arten (Rote Liste - BRD und Rheinland-Pfalz) wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

Es konnten folgende Arten kartiert werden:

Urtica dioica - Brennnessel
 Daucus carota - Wilde Möhre
 Aegopodium podagraria - Giersch
 Cirsium arvense - Ackerkratzdistel
 Oenothera biennis - Gemeine Nachtkerze
 Artemisia vulgaris - Gemeiner Beifuß (vorherrschend)
 Cirsium arvense - Acker- Kratzdistel
 Arctium lappa - Große Klette
 Rumex acetosa - Wiesensauerampfer
 Solidago gigantea - Spätblühende Goldrute

Außer den im Bestandplan beschriebenen Gehölzen kamen (noch vor:

Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe (entlang der Ostgrenze)
 Rubus fruticosus - Echte Brombeere
 Robinia pseud-acacia - Robinie (als Sämlinge)

2.7.3 Zoologische Kartierung

Eine detaillierte Kartierung wurde aufgrund der Biotoptypenstruktur nicht durchgeführt. Zu erwarten sind jedoch anspruchslose und dem Biotopsystem "Wiesen" angepaßte Arten (z.B. Schmetterlinge, wie der Heufalter, Blindschleiche, Rotschwanz, Dorngrasmücke, Laubsänger und Lerche).

Es ist anzunehmen, daß die Weidenbäume und Wildpflaumenbäume am Bachufer von weiteren Vogelarten (evtl. auch Fledermäusen) als Nahrungs-, Brut-, Rast- und Lebensraum genutzt werden.

2.7.4 Biotopkartierung Rheinland - Pfalz

Der Bereich der geplanten Baumaßnahme ist in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz nicht erfaßt.

2.8 Bestehende Schutzgebiete

2.8.1 Landschaftsschutzgebiete

Ein 20 m breiter Streifen (von der Böschungskrone aus gemessen) ist im bestehenden Bebauungsplan als eine Fläche zum Schutz und zur Pflege der Landschaft ausgewiesen.

2.8.2 Wasserschutzgebiet

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

3. Nutzung

3.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine Brachfläche, der sich im Osten eine neuangelegte Obstwiese anschließt. Auf der Westseite des Geländes schließt sich ein ca. 5 m breiter Streifen Brachland an, dem ein sich noch in der Entwicklung befindender Garten folgt.

Die im Bestandsplan dargestellten Bäume sind gliedernde Elemente innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Des weiteren wird die ebene Fläche durch eine ca. 2 m hohe Aufschüttung (Bodenrinne) unterbrochen.

Die Bäume am Ufer des Eisbaches bilden die optische Grenze des Bearbeitungsgebietes.

Der wichtigste Punkt der Bebauungsplanänderung ist die zusätzliche Gebäudezeile im Abstand von 20 m zum Ufer des Eisbaches.

Haupt- Firstrichtung und Erschließung orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan. Die Gebäude stehen annähernd parallel zur Talrichtung.

3.2 Flächennutzung gemäß bestehendem Bebauungsplan

Laut Bebauungsplan ist das Gebiet als Allg. Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung (Wohngebäude und Garagen), sowie deren Erschließung konzentrieren sich auf die Nordhälfte des Gebietes.

Ein 20 m breiter Streifen ist dem Schutz und zur Pflege der Landschaft vorbehalten. Ein mittlerer Bereich wird den Gebäuden zugeordnet und ist als Privatgartenbereich zu sehen.

Restflächen sind zum Anpflanzen von Hecken, Sträuchern und Kleingehölzen vorgesehen.

3.3 Realnutzung

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich ausschließlich um eine Brachfläche, mit 5 Obstbäumen (3 Kirschen - Halbstamm, 2 Walnußbäume - Hochstamm). Ein Walnußbaum ist ca. 40 Jahre alt. Das Alter der anderen Bäume liegt zwischen 25- 30 Jahre.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein ca. 2 m breiter Schotterweg. Über diesen Weg wird z. Z. das Grundstück 194/10 erschlossen.

4. Analyse und Bewertung

4.1. Vorhandene Belastungen

Die betroffene Fläche unterliegt zur Zeit geringen Störungen und Belastungen, bezogen auf die einzelnen Wirkungsfaktoren:

Relief: - Aufschüttung (Bodenmiete)

Boden: - geringer Düngemittel- und Pestizideintrag durch Windtriftung aus der Landwirtschaft, da keine direkte Verbindung zu intensiv genutzten Flächen besteht.
evtl. vorhandene Belastung durch Verfüllen des Mühlengrabens
Verdichtungen auf und am Schotterweg

Klima: - Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Bebauung und den damit verbundenen Nutzungen,

Gewässer:

Wasser: - Geringer Eintrag von Schadstoffen durch Befahren des Schotterweges im nördl. Bereich (Reifenabrieb, Öl, Kraftstoff) das Grundwasser.

Vegetation: - Mäßiges Artenspektrum und geringe ökologische Wertigkeit.

4.2. Durch die Baumaßnahme bedingte Eingriffe und Belastungen

Die Realisierung des geänderten Bebauungsplanes führt zu nachstehenden Eingriffen und Belastungen:

4.2.1. Auswirkungen auf das Relief

Auswirkungen auf das Relief sind zu erwarten, da das Gelände leicht geneigt ist. Größere Anhöhen oder Abgrabungen sind nicht geplant. Anhöhen im Rahmen der Freiflächengestaltung sind nicht zu erwarten.

4.2.2. Auswirkungen auf den Boden

Durch die Baumaßnahme wird bis jetzt offene Oberfläche versiegelt und belebte Bodenfläche reduziert (2 Häuserzeilen, Sammelgarage). Die Versickerungsrate wird verringert, die Rückhaltung von Niederschlagswasser beeinflusst und damit - wenn auch nur in geringem Umfang - in den Wasserhaushalt negativ eingegriffen.

Daraus resultierende Eingriffe sind:

- Dauerhafter Bodenverlust durch Flächenversiegelung;
- Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen;

4.2.3. Auswirkungen auf das Klima

Die Auswirkungen auf das Kleinklima bestehen in einer höheren Jahresdurchschnittstemperatur und bedingt durch die Veränderung des Geländereiefs (Errichtung von Gebäuden) vertikalen Durchwirbelung der Luftmassen, bzw einer höheren Thermik.

4.2.4. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind abhängig von den hydrologischen Gegebenheiten der beanspruchten Fläche. Da die nutzbare Feldkapazität der beanspruchten Böden als hoch eingestuft wird, ist der Verlust an Versickerungsfläche höher zu bewerten als bei einer geringen Feldkapazität, zumal die jährliche Niederschlagsmenge auch gering ist.

Daraus resultierende Eingriffe sind:

- Erhöhter Oberflächenabfluß durch Flächenversiegelung durch Bauwerke
- Verringerte Versickerungsquote durch die Flächenversiegelung

4.2.5. Auswirkungen auf Schutz- und Schongebiete

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Schutzgebiet zur Pflege der Landschaft wird in seiner Breite um 5 m reduziert. Die Breite wird nun bis zum Ufer des Eisbaches gerechnet, so daß sich ein Abstand vom Eisbach bis zur Gebäudekante von 20 m ergibt.

Die Fläche geht größtenteils in Privatbesitz über, so daß sie nur noch in geringem Maße dem Schutz und der Pflege der Landschaft dienen wird.

4.2.6. Auswirkungen auf Vegetationsbestände

Es wird in Vegetationsbestände eingegriffen. Verluste entstehen bei:

- Kraut-Decke der Freifläche
- Reduzierung des Baumbestandes
- Entfernen von Brombeerhecken und Waldreben

Die entfallene Kraut-Decke, sowie die Brombeeren und Waldreben sind von geringer Wertigkeit und können durch andere Maßnahmen ersetzt werden.

Schwieriger gestaltet sich der Ersatz einiger größerer Bäume, die durch ihr Alter nur durch quantitative Pflanzungen ausgeglichen werden können.

Um den Erhalt der Bäume am Ufer des Eisbaches zu sichern, sind sie während der Bauphase zu schützen.

4.2.7. Auswirkungen auf die Tierwelt

Auswirkungen sind zu erwarten. Die Flächen wurden bisher extensiv genutzt. Der Wanderkorridor im Auenbereich wird durch die Maßnahme verringert. Die zu erwartende stärkere Frequentierung der Peripherie stellt einen weiteren Störungsfaktor für die Fauna dar. Durch Entfernung der Krautpflanzen fallen diese als wichtige Futterpflanze für Insekten (speziell Schmetterlinge) aus. Durch die Fensterflächen ist bei den Nachtvögeln eine dauerhafte Störung ihres Lebensraumes zu erwarten. Der Eingriff ist kurzfristig - in einem Zeitraum bis maximal 10 Jahren - nicht ausgleichbar.

4.2.8. Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die geplante Baumaßnahme greift verändernd in das bestehende Landschaftsbild ein. Durch die zusätzliche Gebäudezeile schiebt sich der Ortsrand gegenüber des bestehenden Bebauungsplanes um ca. 20 m weiter in die freie Landschaft.

Negativ wirkt sich vor allem auch der Bau der Sammelgarage aus.

5. Planungskonsequenzen

5.1 Allgemeine Grundlagen

Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Gemäß Paragr. 5 LPflG von Rheinland-Pfalz hat, wer in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Als Ausgleich kommen alle Maßnahmen im Umfeld des Eingriffes in Betracht, die die gestörten Funktionen möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherstellen.

Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, so sind Ersatzmaßnahmen zum Funktionsausgleich vorzusehen.

5.1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den nachfolgenden Tabellen des Kapitels 5.1.1 werden die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, welche erforderlich sind, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Konfliktpunkte den geplanten Maßnahmen gegenübergestellt.

Auf den Grundlagen der vorangegangenen Darstellungen sind die nachfolgenden landespflegerischen Zielvorstellungen entwickelt.

1. Erhaltung der bisherigen Bodenverhältnisse ohne fremde Beimengungen;
(Vermeidungsmaßnahme)
 - 1.1 Die 20 m breite Abstandsfläche zwischen Gebäuden und Eisbach ist von jeglicher Bebauung (Gartenhaus, ~~Fernasse~~ Mauern, Aufschüttungen usw.) freizuhalten. (Vermeidungsmaßnahme)
2. Sicherung der Bodenwasserverhältnisse und des Grundwassers vor Beeinträchtigung und Verschmutzung und Erhaltung des Grundwasserdargebotes;
(Vermeidungsmaßnahme, Minderungsmaßnahme)
3. Oberflächenwasser ist flächig versickern zu lassen; Herstellung von Rigolen und Sickermulden (Bodengutachten).
Alternativ: Oberflächenwasser sammeln und zum Verbrauch den Haushalten zur Verfügung stellen (Toilettenspülung, Gartenbewässerung).
(Minderungsmaßnahme)
4. Erhaltung offener Bodenflächen als Standort für Bodenlebewesen und Pflanzen. (Vermeidungsmaßnahme, Minderungsmaßnahme)
5. Erhaltung des bisherigen Kleinklimas und Schaffung von alternativ klimawirksamen Flächen in der direkten Umgebung des Bauwerkes;
(Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahme)
6. Reduktion der das Klima negativ beeinflussenden versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß;
(Vermeidungs-, und Minderungsmaßnahme)
7. Schaffung erholungsnutzbarer Flächen im Gemeindebereich,
(Ausgleichsmaßnahme, Ersatzmaßnahme)
8. Angepaßte Einbindung der Gebäude in die Landschaft und die Umgebung durch entsprechende Maßnahmen;
(Minderungsmaßnahme)

KONFLIKTSITUATION

LANDSCHAFTSPELLEGERISCHE MASSNAHMEN

A = Ausgleichsmaßnahme F = Ersatzmaßnahme
 G = Gestaltungsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme

Id Nr.	Art des Eingriffes Art der Auswirkung (A1)	betr. Fläche	Idle Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche	Begründung der Maßnahme
B1	Boden zusätzlicher dauerhafter Bodenverlust durch Flächenversiegelung wegen B. Planänderung:	1268 m ²	B1	M: Abschleifen des Oberbodens. Zwischenlagern gemäß einschlägiger Vorschriften bei Ausschüttung und Überbauung.		Erhalt des belebten Oberbodens.
			B2	M: Doppelnutzung versiegelter Flächen (Dachbegrünung)	360 m ²	Da dies nur zum Teil möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die dem Landschaftshaushalt an anderer Stelle zugute kommen.
L1	Landschaftsbild und Erholung Weiterer Verlust von Landschaftsraum und Eingriff in das Landschaftsbild. Verlust von Robiniensträucher und Bäume (Selbstaussaat; 5- 10 cm Stammdurchm.)	7 ST	L1	A: Anpflanzung von zusätzlich 7 Bäumen (+ 7 Bäume aus best. B-Plan = 14 Bäume) Anpflanzung von 125 heim. Sträuchern in der Gesamtanlage und zweifelh. zur freien Landschaft Ergänzung der Ufergehölze	30 m ²	Durchgrünung des Baugebietes; zur Einbindung der Baukörper und zur Schaffung von Grünräumen mit Erholungsfunktion. Ausgleich für Rodung von Robinien und Nußbaum
			L2	A: Fassaden- und Dachbegrünung (der Gebäude) und Gärten.	320 m ² 25 ST	Anbindung der Baukörper in die Landschaft.
	Verlust von Obstbäumen (Halbstamm - Stammdurchmesser 20 cm) Verlust Obstbaum (H - St. durchm. 20 cm) Verl. Obstbaum (H - St.-durchm. 40 cm)	3 ST 1 ST 1 ST		A: Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) auf externer Fläche (Bedarf: 100 m ² + Grenzabstandsflächen)	Bäume 10 ST	Ausgleich für die Rodung der Obstbäume

KONFLIKTSITUATION

LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN

A = Ausgleichsmaßnahme E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme M = Minderungsmaßnahme

Id. Nr.	Art des Eingriffes Art der Auswirkung (A1)	betr. Fläche	Id. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	notw. Fläche	Begründung der Maßnahme
W1	Wasserhaushalt Erhöhter Oberflächenabfluß durch Flächenversiegelung: - Bautätigkeit im privaten Bereich	1268 m ²	W1	A Sammlung des anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung, der Straßen und Stellplätze zur Einleitung in Versickerungsflächen auf dem Gelände.	ca. 150 m ²	Weitgehende örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, damit eine Entlastung der Kläranlage und eine Stabilisierung des Grundwasserspiegels. Graben- und Muldenversickerung
V1	Vegetation und Fauna Verlust von ökologisch Flächen:		W2	M: Reduzierung versiegelter Flächen durch Teilversiegelung (Dachbegrünung, Rasenpflaster)	ca. 330 m ²	Reduzierung des Oberflächenabflusses Entlastung der Abwasserkanäle Vermeidung des schnellen Abflusses.
			V1	A Ganzjährige Bodenbedeckung mit Gras-Kraut-Decke im Bereich der Obstwiese mit 2-maliger Mahd /Jahr, einschl. aller Abstandsflächen bedingt durch Nachbarschaftsrecht Grasweg entlang der Privatgärten im Süden	780 m ²	Schaffung von ganzjährigen Grünstrukturen, Strauchpflanzung als Übergang zur freien Landschaft
			V2	A: Anlage und Ergänzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Gelände.	wie L1	Ersatz der entfallenden Freiflächen und Schaffung einer strukturreichen Vegetation.
			V3	A: Anlage einer Streuobstwiese (10 Obstbäume) Fläche, möglichst nah an der Eingriffsfläche (Bedarf 100 m ²)	Fläche in V1 nachgewiesen	Ersatz der entfallenden Freiflächen und Schaffung einer strukturreichen Vegetation

5.2 Artenliste

Die geplanten Pflanzungen sind ausschließlich mit heimischen, bodenständigen Arten durchzuführen.

Als Baumarten zur Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen werden im bestehenden Bebauungsplan schmalkronige Laubbäume 1. Ordnung *Acer platanoides* i. S. - Spitzahorn und *Robinia monophylla* - Scheinakazie) vorgeschrieben.

Diese Festsetzung wird beibehalten.

Für die Strauchpflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euconymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Ansaat ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. Für die geplante Einzelgehölzpflanzungen sind Hochstämmen und Stammbüsche der in der Kostenaufstellung angegebenen Größen zu verwenden.

Es wird empfohlen, folgende Saatgutmischung nach RSM zu verwenden:

RSM 7.2.2 Landschaftsrasen (mit Kräutern)

Auf den eingesäten Flächen sollen maximal zwei Schnitte im Jahr

durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltspflege ist zu unterlassen.

Diese Festlegung muß auch für die privaten Gartenbereiche gelten, da sie in direkter Verbindung zum Eisbach zu sehen sind, denn Herbizide können sehr schnell in den Eisbach gelangen (Winddrift; oberflächiger Wasserabfluß).

6. Bilanz

6.1 Flächenbilanz

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes werden nachfolgende Flächen (einschl. Zuwegungen und Terrassen = ca. 12 m² je Wohnhaus) beansprucht::

Art	ca. Größe
Hausfläche	1234 m ²
Garagen	108 m ²
Zuwegung (versiegelt)	511 m ²
Stellplätze (versiegelt)	142 m ²
Summe Planung	1995 m ²

Aufgrund der Bebauungsplanänderung werden nachfolgende Flächen (einschl. Zuwegungen und Terrassen = ca. 12 m² je Wohnhaus) beansprucht:

Art	ca. Größe
Hausfläche	1678 m ²
Garagen	360 m ²
Zuwegung (versiegelt)	895 m ²
Entwässerung in Rigolen	
Stellplätze (wasserdurchl.)	330 m ²
Summe	3263 m ²

Durch die Bebauungsplanänderung werden an versiegelten Flächen geschaffen:

Versiegelung im Planungszustand

Gebäude- u. Wegeflächen (versiegelt)	3263 m ²
./i. gepl. Versiegelung aufgrund gültigem B- Plan	-1995 m ²
Versiegelung netto	1268 m ²
./i. Straßenflächen (Entwässerung in Rigolen) x 0,5	- 447 m ²
./i. Fläche Dachbegrünung x 0,5	-165 m ²
./i. Stellflächen (wasserdurchl.) x 0,5	-180 m ²
Versiegelung insgesamt	478 m ²

Beurteilung

Die durch den Bebauungsplan und seiner Änderung begründeten Baumaßnahmen greifen in eine Biotopfläche ein.

Die zusätzliche Neuversiegelung von belebter und wertvoller Bodenfläche mit ca. 478 m² muß als die schwerwiegendste Beeinträchtigung angesehen werden. Die Ressource "Boden" ist nicht beliebig vermehrbar und ein Verlust offener Bodenfläche als Basis für Vegetation, Fauna, Hydrologie und Klimawirksamkeit hat vielfältige Auswirkungen. Es ist deshalb wichtig, gerade die Funktionen des Bodens nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. an anderer Stelle wieder herzustellen. Dies kann in erster Linie durch die Entsiegelung von bereits versiegelten Flächen erfolgen oder durch Aufwertung von anderen Flächen. Dies ist in der hier notwendigen Dimension auf dem Grundstück alleine nicht durchführbar.

Die Funktion der Flächenversiegelung und die damit einhergehende verminderte Versickerungsrate kann z. T. durch die Rückhaltung und dezentrale Sammlung der Dachwässer ausgeglichen werden. Gleiches gilt für die infolge der Bautätigkeit verursachten erhöhten Abflußwerte bei Niederschlägen. Die im Bereich der Straßen auftretenden Oberflächenwasser sollen in Rigolen gesammelt und flächig zur Versickerung gebracht werden.

Als Ersatz für die nicht ganz ausgleichbare Funktion des Bodens wird eine Fläche, ca. 300 m östlich des Planungsgebietes aufgewertet. Durch die zukünftige Nutzung als Streuobstwiese mit extensivierter Bewirtschaftung ist dies gewährleistet. Hinzu kommt eine erhöhte Kaltluftproduktion, durch die Ansaat unter den Obstgehölzen, sodaß eine weitere Komponente ausgeglichen werden kann.

Die Auswirkungen auf das Klima können nur teilweise durch eine offene Versickerung ausgeglichen werden. Dies trifft auch auf die nicht mehr eintretenden Niederschläge zu. Zumindest trägt die Dachbegrünung der Sammelgarage zur Minderung bei.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung sind gleichermaßen nur teilweise ausgleichbar. Die Verdichtung der Pflanzung und die Fassadenbegrünung der Sammelgarage erfüllen nur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Erschließung des Gebietes hat eine Beeinträchtigung der anschließenden Flächen durch Quell- und Zielverkehr zur Folge.

7. Kostenschätzung

Bodenbearbeitung und -verbesserung (interne Ausgleichsfläche; externe Ersatzfläche)

ca. 1130 m ²	x	4,00 DM	ca.	4520,00 DM
-------------------------	---	---------	-----	------------

Dachbegrünung der Garagen

ca. 360 m ²	x	85,00 DM	ca.	30600,00 DM
------------------------	---	----------	-----	-------------

Pflanzungen und Ansaaten

Hochstämme

STU 20- 25 mB, incl. Pflanzung und Fertigstellungspflege				
7 St	x	1520,00 DM	ca.	10640,00 DM
(Vorgabe aus best. Bebauungsplan)				

Hochstämme

wie oben beschrieben				
7 St	x	1520,00 DM	ca.	10640,00 DM

ortstypische Obsthochstämme.

STU 16 -18 mB, incl. Pflanzung und Fertigstellungspflege				
ca. 10 St.	x	200,00 DM	ca.	2000,00 DM

Klettergehölze zur Fassadenbegrünung

ca. 25 St	x	30,00 DM	ca.	750,00 DM
-----------	---	----------	-----	-----------

Strauchpflanzung,

STR 2xv oB 60-100

ca. 140 St.	x	16,00 DM	ca.	2240,00 DM
-------------	---	----------	-----	------------

Ansaat Landschaftsrasen RSM 7.2.2 (Streubstwiese und Abstandsflächen)

ca. 780 m ²	x	5,00 DM	ca.	3900,00 DM
------------------------	---	---------	-----	------------

bei 20 g/m²

Herstellen der Versickerung für Dachflächenwasser	ca.	10 000,00 DM
---	-----	--------------

-----			ca.	75290,00 DM
Summe netto			ca.	11293,50 DM

zuzügl. MwSt	15 %		ca.	11293,50 DM

Summe brutto			ca.	86583,50 DM
=====				

Kosten für Oberbodenabtrag und -auftrag, Erdmodellierungen und Wegebauarbeiten, sowie Kosten für die Herstellung der Privatgärten sind nicht berücksichtigt.

8. Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 8. Dezember 1986

Ellenberg, Heinz
Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
Stuttgart: Ulmer 1986

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht
Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
Floristische und faunistische Erhebung
Oppenheim

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Hrsg.)
Kartierung der heutigen pot. nat. Vegetation
Rheinland-Pfalz - M 1:10.000
Oppenheim

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (Auftrg.gb.)
Katalog zoologisch bedeutsamer Biotoptypen
Lüttmann, Zachay, Smoils, v. Drachenfels,
Oppenheim - 1987

Ministerium für Umwelt und Gesundheit
Bushart, Haustein, Lüttmann, Wahl
Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
von Rheinland-Pfalz
Mainz - 1990

Naturschutz und Landespflege
Landespflegegesetz (LPfLG) und Ausführungsbestimmungen
in der Fassung vom 1. Mai 1987
Ministerium für Umwelt und Gesundheit
Mainz, im Mai 1990

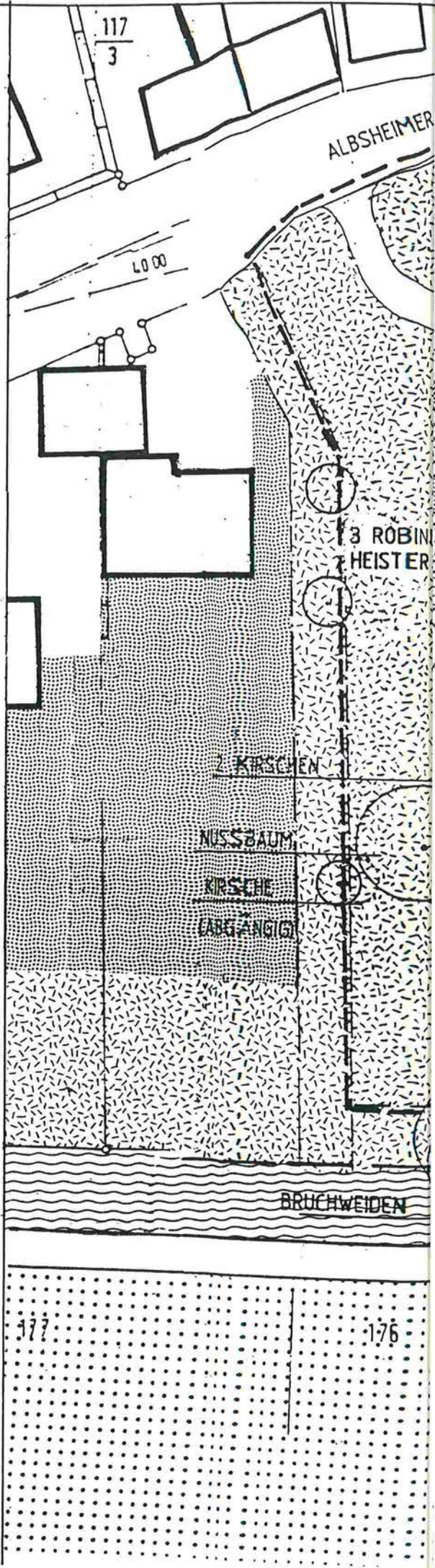
Topographische Karte 1:25000
Blatt 6415 - Grünstadt - Ost
Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Bodenkarte Rheinland - Pfalz
M 1 : 25 000
Blatt 6415 Grünstadt - Ost

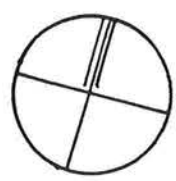
Verbandsgemeinde Grünstadt Land
Flächennutzungsplan - Teilbereich "Obrigheim"
M 1:2500


9. Anlagen

- Plan 1: Bestand
- Plan 2: Neuplanung
- Plan 3: Massnahmenplan Ausgleichsfläche
- Auszug: Bestehender Bebauungsplan (Planausschnitt und Textteil)











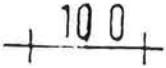


- BEARBEITUNGSGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFSCHÜTTUNG
- BRACHFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHEN (PRIV. GÄRTEN, NEUANLAGE OBSTWIESE)
- LANDWIRTSCH. FLÄCHEN
- WASSERFLÄCHE
- VORH. GEHÖLZE



OBRIGHEIM- MÜHLHEIM	
LANDSCHAFTSPFL. BEGLEITPLAN	
"ALTE MÜHLE"	
BESTANDSPLAN	Pr.Nr. 112/9
	B.Nr. 112/9 D 1
	Datum 8.12.95
	Maßstab 1: 500
	Gez. GS
	Gepl.
	
Martin Rauck Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. FH/BdL a Friedrichstraße 44 67433 Neustadt Telefon 06321/480666 Fax 06321/480701	

LEGENDE

	Allgemeines Wohngebiet. § 4 (1+2) BauNVO
	Ein Vollgeschoss und Dachgeschoss straßenseitig als Höchstgrenze zulässig
0	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppe zulässig
	Hauptfirstrichtung
TH	Traufhöhe max.
	Baugrenze
	Baulinie
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist
	Sichtwinkel
	Massangabe in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 8. Dez. 1986 und der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ge-mäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind ge-mäß Paragraph 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB; § 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) in "A+B" darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) in "A" darf einen Wert von 0,8 und in "B" einen Wert von 1,2 nicht überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Dachgeschöß darf als Vollgeschöß ausgebaut werden.

Im Gebietsteil A+B sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 BauGB; § 9 Abs.1 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird in "B" als offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise wird in "A" als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Gebietsteil "A" sind nur Reihenhäuser als Hausgruppe,

im Gebietsteil "B" nur Doppelhäuser zulässig. In Gebietsteil "B" sind die jeweiligen Doppelhaushälften an der gekennzeichneten Grundstücksgrenze aneinander zuzubauen.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich aus der in der Plan-zeichnung eingetragenen verbindlichen Haupt-Firstrichtung. Unter-geordnete Nebenfirste sind rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

Vor den Garagen ist jeweils ein Stellplatz von 5 m Tiefe (Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Garage) vorzuhalten.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 18 Abs.1 und 2 BauNVO)

Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage ist

- die Oberkante der vorhandenen und geplanten Straße
- sowie die Traufhöhe bestimmend.

Die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden darf ein Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Meßpunkt ist die Mitte der überbauten Fläche. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Lotes vom Meßpunkt auf die angrenzende Straßenbegrenzungslinie.

Die Traufhöhe darf ein Maß von 5,20 m, bezogen auf die Straßenoberkante nicht überschreiten.

Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Traufhöhe der Doppelhäuser darf gartenseitig ein Maß von 5,70 m, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf, nicht überschreiten.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen und den privaten Grünflächen zu dulden.

Die im Plan dargestellten Böschungen stellen den Umfang der notwendigen Erdauffüllungen dar.

Die Nutzung dieser Flächen ist nicht eingeschränkt.

8. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bereich der Zufahrtsstraßenräume sind im Sinne des ortsgerechten Straßenbaues an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen schmalkronige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides L.	Spitzahorn
Robinia monophylla	Scheinakazie

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind auf den Privatgrundstücken Sträucher zu pflanzen.

Sträucher: im Übergangsbereich zur freien Landschaft

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

9. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 6 BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind Zäune und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

10. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Die an der südlichen Seite stehenden Bäume (Nußbaum und Südkirsche) sind zu erhalten und zu schützen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 28. Nov. 1986 i.V.m. Paragraph 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 22 Denkmalschutz- und Denkmalspflegegesetz (DSchPflG) vom 23. März 1978.

1 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr. 1+3 LBauO)

1.1 Dachgestaltung:

Als Dachformen sind nur Satteldächer mit Ausnahme von Garagen zulässig.

Die Dachneigung muß mindestens 40° und darf höchstens 50° betragen, Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zulässig. Ihre Gesamtbreite darf jedoch 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von den Giebelseiten der Gebäude muß mindestens 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur rot- oder brauntonige Dachsteine zulässig.

1.2 Fassadengestaltung:

Verkleidungen der Außenwandflächen von Gebäuden, auch von Garagen, mit glasierten oder glänzenden Materialien wie Kunststoff-, Bitumen- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliches Material

Kalksandstein- Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.

1.3 Einfriedungen:

In Gebietsteil "A" sind die Einfriedungen zwischen Grundstücksgrenze und Vorderkante Gebäude als geschlossen- oder geöffnet-strukturierte Einfriedungen herzustellen und sind mit höchstens 1,00 m Höhe festgesetzt.

Ein Massivsockel von 0,20 m ist erlaubt.

Im Gebietsteil "B" sind Einfriedungen zum Straßenraum nicht zulässig.

Die hinteren Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,00 m max. zulässig.

Zwischen den Doppelhaushälften sind bis zu einer Länge von 5,00 m Sichtschutzeinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Folgende Materialien sind erlaubt:

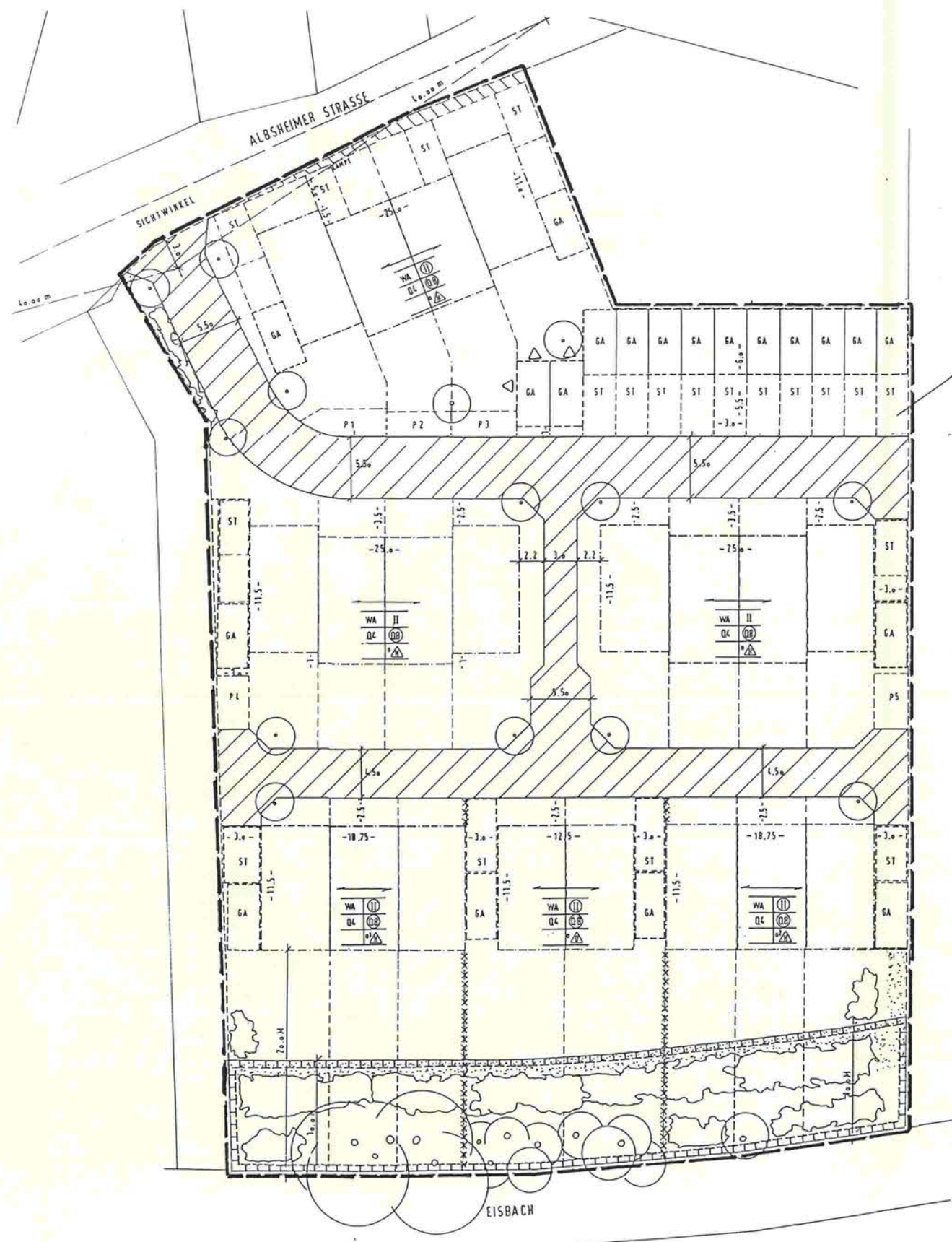
- Holz als Spriegel- oder Staketenzaun,
- Stahl, außer Maschendraht,
- Mauern verputzt oder mit Sandstein oder sandsteinähnlichen Materialien verblendet.

die Einfriedungen sind mit einer Eingrünung in Form von Büschen und Rankpflanzen zu versehen.

Die Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit Sträuchern der freien Landschaft einreihig abzapflanzen.

1.4 Bodendenkmalpflegerische Unterschutzstellung nach § 22 (DSchPflG)

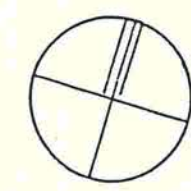
Alle Bauherrn, Bauträger und bauausführende Firmen sind im Rahmen des § 22 DSchPflG (Denkmalschutz- und Pflegegesetz) aufgefordert, mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Baugru- benarbeiten das Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmal- pflege (Außenstelle Speyer) zu informieren.



Stellplatz
Textliche Festsetzung im
Erläuterungsbericht Ziffer 6

LEGENDE

- BEARBEITUNGSGRENZE
GELTUNGSBEREICH
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRAS- KRAUT- ANSAAT
- STRAUCHPFLANZUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- VORH. GEHÖLZE
- GARAGE
- STELLPLATZ
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- KLETTERGEHÖLZ
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- TEXTLICHE FESTSETZUNG
SIEHE ZIFFER 8
BEPFLANZUNG GEMÄSS
PFLANZLISTE LAUBBÄUME 2.ORDNUNG
SIEHE ANLAGE ZUR ZIFFER 9

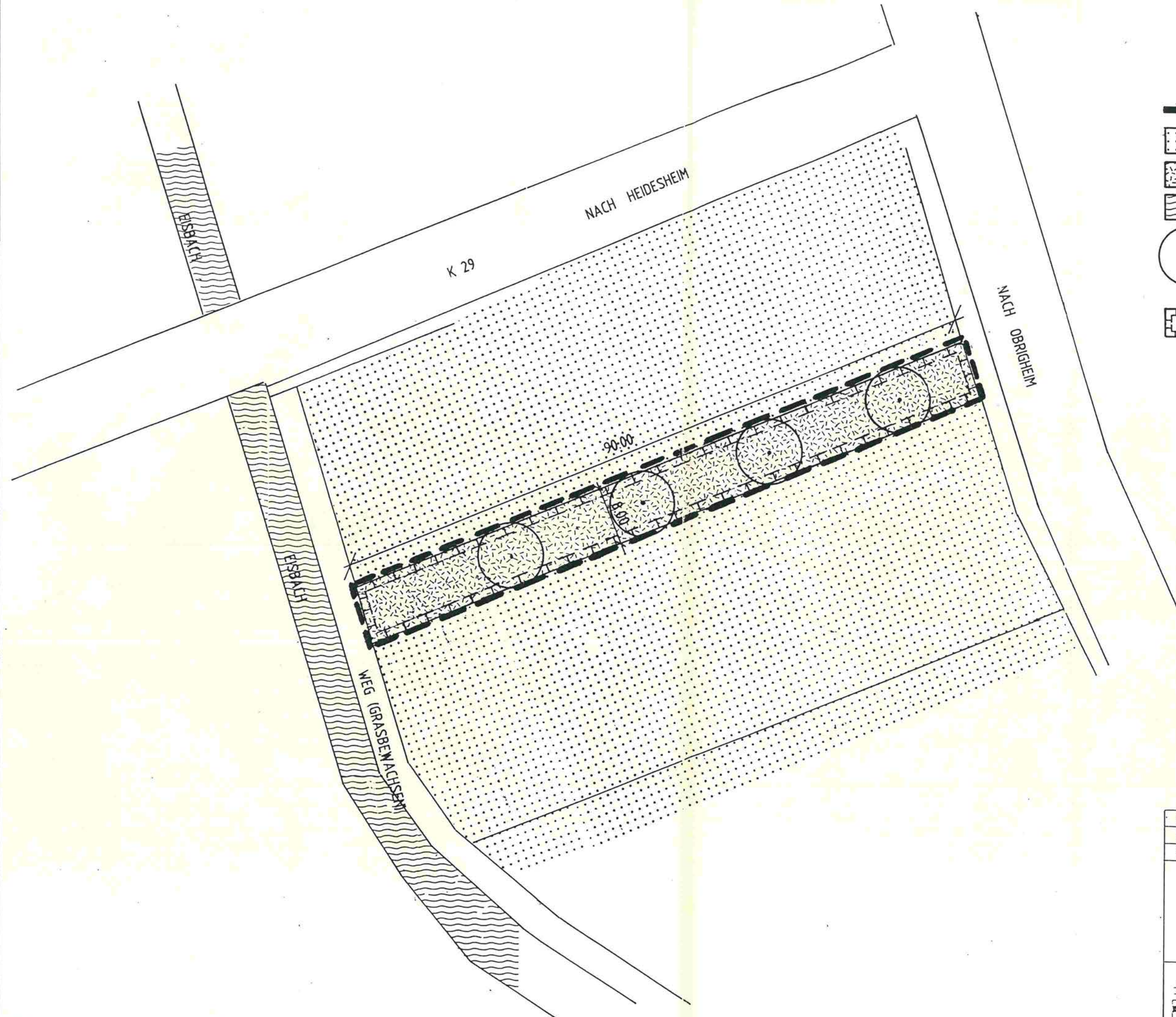
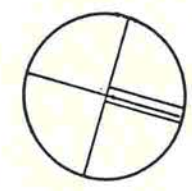


OBRIGHEIM- MÜHLHEIM	
LANDSCHAFTSPFL. BEGLEITPLAN	
"ALTE MÜHLE"	
MASSNAHMENPLAN	Pr.Nr. 112/9
	BLNr. 112/9 D 2
	Datum 19.12.95
	Maßstab 1: 500
	Gez. GS
	GeÄ.
Martin Hauck Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. FH/BdL Friedrichstraße 44 67433 Neustadt Telefon 06321/480565 Fax 06321/480701	

LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH
-  LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE
-  GRAS- KRAUT- ANSAAT
-  WASSERFLÄCHE
-  NEUANPFLANZUNG
OBSTBAUMHOCHSTAMM
-  FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND
ZUR ENTWICKLUNG DER
LANDSCHAFT

TEXTLICHE FESTSETZUNG
SIEHE ZIFFER 8
BEPFLANZUNG GEMÄSS
PFLANZLISTE OBSTÄUHE
SIEHE ANLAGE ZUR
ZIFFER 9



OBRIGHEIM- MÜHLHEIM	
LANDSCHAFTSPFL. BEGLEITPLAN	
"ALTE MÜHLE"	
MASSNAHMENPLAN AUSGLEICHFLÄCHE	Pr.N. 112/9
	B.N. 112/9 D3
	Datum 19.12.95
	Maßstab 1: 500
	Gez. GS
	Geä. 23.05.96EW/
	Martin Hück Landchaftsarchitektur Dipl.-Ing. Fr./Bd.La Friedrichstraße 44 87433 Neustadt Telefon 0 63 21/ 48 06 65 Fax 0 63 21/ 48 07 01

