
GEMEINDE OBRIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN "BAUMGARTEN, ÄNDERUNG III"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschuß
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
3. Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Bestandssituation
6. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
7. Auswirkungen der Planung, Begründung und Abwägung
8. Bodenordnung
9. Flächenbilanz
10. Kosten der Erschließung
11. Hinweise und Empfehlungen

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Obrigheim beschlossen, den Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung III“ aufzustellen.

Im Rahmen der geplanten Änderungen sollen insbesondere restriktive Festsetzungen zu den Gestaltungsvorschriften geändert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am 21.09.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung III“ beschlossen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung III“ Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan sieht für den gesamten Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Für diesen Bebauungsplan findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes betrifft im Wesentlichen die Gestaltungsfestsetzungen auf Grundlage der LBauO. Die Ziele der Planung werden nicht berührt. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden nur geringfügig verändert.

Der Zulässigkeitsmaßstab, der insbesondere durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung ausgedrückt wird, ist durch die hier vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes nicht berührt. Entsprechend § 13 Abs. 1 BauGB kann für solche Fälle das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO handelt es sich nicht um eine Festsetzung, die ein Vorhaben bei dem eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG begründet wird. Weiterhin sind durch die Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden bereits zum Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung II“ in Form eines landespflegerischen Planungsbeitrags ermittelt. Die Festsetzungen über die Vermeidung, Verringerung und den Ausgleich werden nicht verändert. Neue oder andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die weiteren Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren entsprechend § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren verzichtet.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich westlich an den Ortskern von Obrigheim, Ortsteil Colgenstein, an und schließt eine Lücke zwischen der Bebauung entlang der Schloßstraße im Norden und der Grünstadter Straße im Süden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich vorläufig an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist vorgesehen, bei Bedarf die Wohnbauflächen in diesem Bereich noch zu erweitern bis zur Einfriedung des Schlossgartens.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

5. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung

Bis auf vorhandene Wohn- und Nebengebäude gem. Plandarstellung wird der Planbereich landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südost nach Nordwesten um rd. 12,00 m (mittlere Neigung 5 %), kann dabei jedoch als eben angesehen werden.

Äußere Erschließung des Gebietes

Das Gebiet liegt zwischen der Schloßstraße im Norden und der Grünstadter Straße im Süden. An beide bestehende Straßen sind Anknüpfungspunkte geplant. Die Erschließung des Baugebietes kann somit über mindestens zwei unabhängige Punkte erfolgen.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der derzeit gültige und rechtsverbindliche Bebauungsplan „Baumgarten, Änderungsplan II“ stellt die Grundlage der vorliegenden Planung dar. Der Bebauungsplan wird im vorliegenden Verfahren geändert.

6. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Planungsvorgaben

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ war die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Bereich zwischen Grünstadter Straße und Schloßstraße angrenzend an den Ortskern von Colgenstein zu bebauen und städtebaulich neu zu ordnen.

Die vorliegende Änderung „Baumgarten, Änderung III“ soll die Vorgaben und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes an die Bedürfnisse der Gemeinde Obrigheim zur Baulandentwicklung anpassen.

Erschließungsflächen

Die Haupteerschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt von der Schloßstraße aus durch die Planstraße A. Im Südosten des Plangebietes ist eine Verbindung des Baugebietes über die Planstraße G zur Grünstadter Straße vorgesehen.

Zurzeit werden in der Ortsgemeinde noch Überlegungen über eventuelle verkehrlenkende Maßnahmen (Einbahnstraße, Abbiegeverbot) für den Bereich angestellt.

Für die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb der Grünstadter Straße und der Schloßstraße sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Der Ausbau

soll verkehrsberuhigt mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahr- und Gehwegflächen erfolgen.

Pkw-Stellplätze für Besucher des Baugebietes sind z. T. separat und im Übrigen innerhalb der vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ausreichender Zahl möglich.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.

Für die Abwasserbeseitigung steht das öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage zur Verfügung. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei der vorhandene Eisbach als Vorfluter für Regenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen genutzt werden soll.

Hierbei ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken, das auch Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglichen soll, vorgesehen.

Oberflächenwasser der Baulandflächen soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten und zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden.

Nutzung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Baumgarten, Änderungsplan II“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Nutzung sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen im Wesentlichen beibehalten werden.

7. Auswirkungen der Planung, Begründung und Abwägung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Diese Festsetzung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land entwickelt und wegen der in der Gemeinde vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbauland gewählt.

Eine Änderung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ erfolgt nicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ an den Obergrenzen der BauNVO.

Wegen der erforderlichen Begrenzung des abzuleitenden Niederschlagwassers wird die zulässige Überschreitung durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 auf 25 % (statt 50 %) begrenzt.

Die Festsetzung eines Höchstwertes der GRZ, GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang vom historischen Ortskern zum Neubaugebiet im Bereich der Grünstadter Straße bilden.

Die Festsetzungen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wenn ohne die Festsetzung u. a. das Ortsbild beeinträchtigt werden kann. Insoweit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ nicht geändert.

Die Festsetzung einer Mindestwandhöhe in den Bereichen A und B des Bebauungsplans wird aufgehoben. Hier sollen den Bauherren weitestgehende Freiräume gelassen werden. Da insbesondere für die Gebäudehöhe, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe Ma-

ximalmaße festgesetzt wurden, ist von keiner übermäßigen Bebauung auszugehen. Kleinere Wohngebäude mit nur einem Vollgeschoss und einer geringeren Wandhöhe bzw. Firsthöhe werden das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Auf die Festsetzung kann somit verzichtet werden.

7.3 Bauweise

Gemäß dem Eintrag in die Nutzungsschablone der Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Festsetzungen der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Obrigheim gerecht zu werden.

Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform der Doppelhausbebauung den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben. Die gewählten Größen dieser Flächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen verstärkten optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen – Wert gelegt.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Obrigheim ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet auf 1, 2 bzw. 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dadurch wird dem ortsüblichen Maßstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und der Gebäudegröße entsprochen.

7.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen nun nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen bzw. in den für Garagen ausgewiesenen Flächen freistehend oder gebäudeintegriert festgesetzt, sie können auch außerhalb der entsprechenden Baufenster errichtet werden.

Durch die Änderung dieser Festsetzung soll den Bauherren eine größere Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung gewährt werden, da die Lage der Garagen freigestellt wird. Ökologische Belange werden durch die Änderung nicht tangiert, da sich keine höhere Versiegelung wegen des gleich bleibenden Stellplatzerfordernisses ergibt.

Die erforderliche Anzahl von Garagen und Stellplätzen ist in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Stellplatzsatzung) mit 2 je Wohnung festgelegt. Um diese Stellplätze nachweisen zu können, ist vor den Garagen ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m vorzusehen.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Verbindung der Schloßstraße mit der Grünstadter Straße. Dadurch ist eine Anbindung des Baugebietes von zwei bestehenden Straßen gewährleistet und eine zusätzliche innerörtliche Verbindung geschaffen. Bei straßenbaubedingten oder verkehrlichen Störungen einer der beiden Zufahrtsstraßen besteht somit die Möglichkeit, auf die andere auszuweichen.

Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über kleine Stichstraßen, welche eine ruhige Wohnlage gewährleisten. Diese wird zudem durch die Ausbildung der Straßen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ verstärkt. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Straßenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

Des Weiteren ermöglicht die geplante Errichtung einer Bushaltestelle im Nordwesten eine Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die privaten Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes, welche im Bereich der Schloßstraße liegen, weisen keine straßenverkehrliche Anbindung auf. Um jedoch deren gesicherte Erschließung gewährleisten zu können, sind die Grünstreifen entlang der K 28 (Schloßstraße) zu diesem Zweck zu befestigen.

7.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Straßen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen (z. B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschließung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

7.8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung III“ ist mit hohen Grundwasserständen und Grundwasserschwankungen zu rechnen. Aufgrund dessen ist bei der Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen ein erhöhter Gründungs- und Abdichtungsaufwand vor eindringendem, drückendem Wasser vorzunehmen. Insbesondere die Kellergeschosse und Bodenplatten sind hierbei gegen drückendes Wasser zu schützen.

7.9 ökologische Aspekte und umweltrechtliche Festsetzungen

Die umweltrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung II“ in den Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung III“ übernommen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Sickermulden – welche sich im Norden und Westen des Plangebietes befinden – parkartig zu gestalten, extensiv zu pflegen und im Sinne ihrer Nutzung als Versickerungsbereich dauerhaft zu unterhalten sind.

Ziel der umweltrechtlichen Festsetzungen ist es hierbei, das Ausmaß des Eingriffes so weit wie möglich zu minimieren und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes auszugleichen. Demnach soll durch die festgesetzten Versickerungsmulden eine Reduzierung der Grundwasserneubildung vermieden werden.

Wegen der schlechten Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes im Plangebiet wird eine Verwendung besonders wasserdurchlässiger Beläge für Ausbildung der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) festgelegt. Für diese gilt ein Versickerungsgebot.

Durch die Verbindung der beiden Versickerungsflächen durch einen an der Schloßstraße verlaufenden, 4 m breiten Grünstreifen kann der Planungsvorschlag einer alleeartigen, einseitigen Bepflanzung mit großkronigen Bäumen umgesetzt werden.

Im Straßenraum der Erschließungsstraßen werden Pflanzgebote für ca. 30 Bäume festgesetzt. Auch die Privateigentümer werden verpflichtet, abhängig von der Grundstücksgröße, in den Hausgärten mindestens 2 bis 3 Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Hiermit wird u. a. der Forderung des LNatSchG entsprochen, dass das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet werden muss.

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Grünstrukturen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den rückwärtigen Hausgartenbereichen an den Grundstücksgrenzen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Biotoppotentials können mit diesem Maßnahmenbündel weitgehend ausgeglichen werden.

7.10 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes sollen Dachformen, welche ein ortstypisches Bild erzeugen, nicht zugelassen werden. Im gesamten Plangebiet sind deshalb nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad zulässig. Sheddächer

sind nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer nur für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie müssen als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Die Wahl der Materialien sowie deren Farbgebung sollen den einzelnen Bauherren freigestellt sein.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Baumgarten, Änderung II“ werden weitere Änderungen im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen.

Festsetzungen bezüglich des Dachüberstandes wurden gestrichen, so dass den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit zukommen kann.

Die Gestaltung von Dachaufbauten wurde weiter gefasst, so dass diese maximal $\frac{3}{4}$ der Gesamtlänge einer Dachseite betragen dürfen, im Übrigen frei wählbar und gestaltbar sind. Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird durch die Ausweisung eines Spielplatzes im Bereich der öffentlichen Grünfläche, durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen sowie durch die bereits beschriebene, verkehrsberuhigte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen.

8. Bodenordnung

Die Baulandumlegung soll nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden.

9. Flächenbilanz

Schloßstraße	ca. 2.043 m ²
Grünstadter Straße	ca. 2.102 m ²
Planstraßen	ca. 6.297 m ²
Unbefestigte Wege	ca. 444 m ²
Kinderspielplatz	ca. 845 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.083 m ²
Regenrückhaltebecken	ca. 1.496 m ²
Verkehrsgrün	ca. 205 m ²
Bebaubare Grundstücksfläche	ca. 35.089 m ²
Gesamter Geltungsbereich	ca. 52.240 m²

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung belaufen sich nach der Schätzung des Büros Wolfgang Möhle und Manfred Röddel gemäß den Berechnungen des Bebauungsplanes „Baumgarten, Änderung II“ auf etwa 3.462.000 DM (ca. 1.800.000 Euro).

11. Hinweise und Empfehlungen

Bei allen Bauarbeiten sind die Vorschriften des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ in Verbindung mit DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen (Abstände etc.).

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Das in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingetragene Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der Kreisstraße 28 ist freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Unterhaltung und der Betrieb der Kreisstraße sowie die Verkehrssicherheit auch während der Bauzeit nicht beeinträchtigt werden darf. Des Weiteren darf der Kreisstraße 28 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Die Standsicherheit der Kreisstraße darf durch den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb des Regenrückhaltebeckens zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Es wird auf die besondere Bedeutung des westlich angrenzenden Naturdenkmals „Schlosspark“ bei möglichen Erweiterungsplanungen zum Baugebiet hinweisen. Bei künftigen Planungen ist daher ein ausreichender Schutzstreifen vorzusehen, der Beeinträchtigungen des Naturdenkmals verhindert.

Innerhalb befestigter Flächen ist in größtmöglichem Umfang die Verwendung von offenfugigen Belägen anzustreben.

Der Baubeginn, insbesondere bei Erdbewegungen ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig mitzuteilen.

Da im Rahmen der Baumaßnahmen mit erheblichen Erdbewegungen zu rechnen ist, sind folgende Punkte der Archäologischen Denkmalpflege zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen und mit ihr abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10. S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der event. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Die zuvor genannten Punkte betreffen ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzen nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der im Norden des Plangebietes liegenden DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, erforderlichenfalls für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen. Dazu sollten die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung wieder zu verwenden.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obrigheim
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land**

Frankenthal, im Oktober 2008/S229/BG081001



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenbau
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de