

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Inselmühle“

Ortsgemeinde Obrigheim  
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

November 2003



INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR  
STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

HAUPTSTRAßE 46  
67716 HELTERSBERG

TEL. 06333 / 60081  
FAX: 06333 / 60082

2. Ausfertigung

## 1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1.1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Entsprechend der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als Stellplätze festgeschrieben.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplätze sind detailliert nach ihrer Anzahl im Plan gekennzeichnet. Es werden 36 Stellplätze errichtet.

### 1.1.2. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- In der Planzeichnung werden private Grünflächen festgesetzt. Diese können als Überfahrten auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden.

### 1.1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit 25 BauGB)

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

- Die Befestigung der Stellplätze ist mit einem wasserdurchlässigen Material; Rasenfugensteine mit einem Grünflächenanteil von mindestens 40% (ca. 450m<sup>2</sup>) zu befestigen.
- Eine stärkere Befestigung der Fahrspuren ist zulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten 17 einheimischen standortgerechten Laubbäume (2 Bäume I. Ordnung und 15 Bäume II. Ordnung) sind an den gekennzeichneten Stellen zu pflanzen.
- Auf den „zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Flächen ist mit standorttypischen einheimischen Gebüsch eine Abpflanzung der Parkplätze vollständig, unter Berücksichtigung der Pflanzabstände nach Nachbarrecht Rheinland-Pfalz, vorzunehmen. Diese Abpflanzung hat auf einer Fläche von ca. 450m<sup>2</sup> zu erfolgen.
- Desweiteren sind zur Beleuchtung Niederdrucklampen zu verwenden.
- Das Entfernen der Gehölze zur Anlage der Stellplätze hat außerhalb der Brunfzeit der einheimischen Vogelarten zu erfolgen.

Folgende heimische Gehölzarten werden für Pflanzungen empfohlen:

Liste A: Bäume erster Ordnung  
großkronige Laubbäume

Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche

Liste B: Bäume zweiter Ordnung  
mittelkronige Laubbäume und Obstbaumhochstämme

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Salix spec.	Weiden
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld-Urme
Acer pseudplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Liste C Sträucher

Crataegus monogya	Eingrifflicher Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus spec.	Weißdorn

## 1.2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

### 1.3. Hinweise

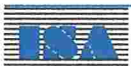
- Denkmalschutz
  - Hiermit wird auf die Meldepflicht von zutage kommenden archäologischen Funden wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen usw. gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz an das Landesamt für Denkmalpflege 67436 Speyer, Abt. Archäologische Denkmalpflege hingewiesen.
  - Jeder zutage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Erdbauarbeiten sollten rechtzeitig - spätestens eine Woche vor Baubeginn - dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden, um ggfs. eine Überwachung zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt in der Regel nicht.
- Schutz des Mutterbodens
  - Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
  - Auf §202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.
- Nachbarrecht Rheinland-Pfalz
  - Auf die Regelungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff) wird hingewiesen.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Inselmühle“

Ortsgemeinde Obrigheim  
Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

## **2. BEGRÜNDUNG**



## 2.1. Beschreibung des Planvorhabens

Es ist vorgesehen, eine Parkfläche mit 36 Stellplätzen in Obrigheim zu errichten. Der Standort der Stellplätze wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden, um den Stellplatznachweis des Bauvorhabens „Inselmühle“ zu führen. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen für das Projekt / Bauvorhaben „Inselmühle“ wird auf dieser Fläche zur Verfügung gestellt.

Die besondere Zweckbestimmung der Verkehrsfläche sind Stellplätze.

Als geeignetes Verfahren zur Umsetzung der Baumaßnahme wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) ermittelt.

Das gekennzeichnete Areal wird von der Jahnstraße aus über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Erschließungskosten gehen zu Lasten des Bauherren.

Bei der Wahl des Standortes wurde in erster Linie auf die direkte sowie die verkehrstechnisch günstige Zuordnung der Stellplatzfläche zu der Mühle geachtet.

Eine genaue Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft kann dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

## 2.2. Ziele und Zwecke der Planung

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nachfolgend aufgeführte wesentliche Ziele und Zwecke verfolgt.
- Die Ausweisung von Stellplätzen wird durch das Projekt „Inselmühle“ notwendig. Die Gemeinde hat mit dem Ratsbeschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem Projekt ihr Einvernehmen hergestellt. Damit wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.
- Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Umsetzung des Bauvorhabens im Einklang mit den Ansprüchen der Gemeinde an das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.
- Weiterhin sollen alle verkehrstechnisch und erschließungstechnisch relevanten Vorgaben durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden, um den Ansprüchen an die Verkehrssicherheit ausreichend Rechnung zu tragen.

- Die Berücksichtigung der allgemeinen Vorgaben und der Belange des §1 BauGB soll im Zuge des Aufstellungsverfahrens sichergestellt werden, um die Ansprüche an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erfüllen.

## **2.3. Verfahrensablauf**

### **2.3.1. Aufstellungsbeschuß (§2 Abs.1 BauGB)**

- Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat am 22.06.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß §2 BauGB beschlossen.

### **2.3.2. Vorgezogene Beteiligung der Bürger (§3 Abs.1 BauGB)**

- Die vorgezogene Beteiligung der Bürger wurde am 03.03.1999 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- Über die Eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.04.2000 beraten und beschlossen.

### **2.3.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)**

- Die betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 24.06.1999 und 05.07.1999 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.04.2000 beraten und beschlossen.

### **2.3.4. Entwurfsbeschuß und öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)**

- Der Gemeinderat hat die Annahme dieses Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung am 22.06.1999 beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.07.1999 bis zum 10.08.1999 in der Verbandsgemeindeverwaltung Grünstadt-Land öffentlich ausgelegt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Geltendmachung von Anregungen gegeben. Über die eingegangenen Anregungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 13.04.2000 beraten und beschlossen. Eine erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) erfolgte vom 28.04.2000 bis zum 12.05.2000.

### **2.3.5. Abwägung (§1 Abs. 6 BauGB)**

Die während des Planungsablaufes eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden vom Gemeinderat diskutiert und die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **2.3.6. Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes (§10 BauGB i.V.m § 88 Abs. 6 LBauO)**

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.07.2003 diesen Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

## **2.4. Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **2.4.1. Flächen für Stellplätze und Garagen**

- In der Planzeichnung sind die notwendigen Stellplätze gekennzeichnet. Damit soll sichergestellt werden, daß eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück bereitgestellt werden kann.

### **2.4.2. Verkehrsflächen**

- Die Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Stellplätze unterstützt die Planungsabsicht.

### **2.4.3. Private Grünflächen**

- Auf den privaten Grünflächen wird die Überführung in die landwirtschaftlichen Flächen zugelassen um eine geordnete Erschließung der Flächen zu gewährleisten.

## 2.5. Ausfertigungsvermerk

- Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Obrigheim, den 04.12.2003

  
*Nirsche*  
.....  
(Ortsbürgermeister)

## Ortsübliche Bekanntmachung (§10 BauGB)

- Dieser Bebauungsplan wurde am 11.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen in Kraft.

Obrigheim, den 11.12.2003

  
*Nirsche*  
.....  
(Ortsbürgermeister)