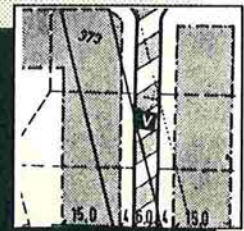


# Gemeinde Quirnheim

## Bebauungsplan „Am Asselheimer Weg“



Begründung und textliche Festsetzungen

B S B

**BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE QUIRNHEIM  
„AM ASSELHEIMER WEG“  
VORENTWURF**

Projektleitung und Redaktion

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig

erstellt 1/96  
Stand 2. April 1996

erstellt im Auftrag  
der Gemeinde Quirnheim  
durch

Bachtler ■ Störtz ■ Böhme  
Stadtplanung Architektur

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Reinhard Störtz Architekt BDA  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035/ -36  
Telefax (0631) 63306

**B S B**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (**BauGB-MaßnahmenG**) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I. S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486).

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 (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzVO 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzVO 90.

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBl. S.19) in Kraft seit 01. April 1995.

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes (Inv-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (**LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S.280).

Landeswassergesetz (**LWG**) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 01. April 1995.

## INHALT

	Seite
<b>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> gem. §9 BauGB i.V. m. §§1 - 23 BauNVO	
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2 Mass der baulichen Nutzung.....	3
2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	4
3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN.....	4
4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	4
4.1 Erholungsfläche .....	4
4.2 Kinderspielplatz.....	4
5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
6. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.....	6
7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN .....	7
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gem. §9 Abs.4 BauGB i.V. mit §86 LBauO, §17LPflG, §52 LWG aufgenommen:	
8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	8
8.1 Dachform, -neigung und -eindeckung .....	8
8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, -flächenfenster .....	8
8.3 Fassadengestaltung.....	9
9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	9
10. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG .....	9
11. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
<b>C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER.....</b>	<b>10</b>
<b>D. ANLAGE (PFLANZLISTE) .....</b>	<b>11</b>



## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16,17 und 18 BauNVO, ergänzt durch §§19, 20 BauNVO)

Gemäß §20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen sind.

Für die Grundstücke, die von der Straße aus talseitig liegen wird eine Traufhöhe:  $T/TH_{\max} = 4,0\text{m}$  sowie eine Firsthöhe:  $T/FH_{\max} = 8,5\text{m}$  festgesetzt. Für die bergseitig, also oberhalb der Straße gelegenen Grundstücke gilt eine maximale Traufhöhe:  $B/TH_{\max} = 5,0\text{m}$  und eine maximale Firsthöhe:  $B/FH_{\max} = 9,5\text{m}$ .

Die max. Traufhöhe ( $T/TH_{\max}$  und  $B/TH_{\max}$ ) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäuldekante oder -ecke.

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt. Zur Erläuterung dienen die der Begründung beigefügten Geländeschnitte, auf die an dieser Stelle hingewiesen sei, da sie die berg- bzw. talseitigen Festsetzungen verdeutlichen.

## 2. BAUWEISE

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

Für den Teilbereich A und B2 ist gemäß §22 Abs.2 BauNVO die *Offene Bauweise*, für das Teilgebiet B1 die *Abweichende Bauweise* maßgeblich. So ist in dem nordwestlich des Weges vorgesehenen Grundstückes die Bebauung auf die obere, d.h. nordwestliche Grenze zu bauen, während auf dem unterhalb des Weges geplanten Grundstück die untere, d.h. südöstliche Grenze zu bebauen ist.

## 3. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

(§9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V. m. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

### 4.1 Erholungsfläche

Die Nordostecke der Regenrückhaltefläche ist als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet. Die Fläche ist naturnah zu gestalten. Ergänzend zu dieser Maßnahme sind außerhalb des überfluteten Bereiches weitere Gehölzpflanzungen vorzunehmen (R4). Hierfür sind Sträucher aus der Liste D.7 (Anhang) zu verwenden. Zusätzlich sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen:

Quercus robur ..... Stiel-Eiche oder  
Fraxinus excelsior ..... Esche

#### 4.2 Kinderspielplatz

Der im Norden des Gebietes zwischen den beiden Heckenstreifen vorzusehende Spielplatz ist naturnah zu gestalten.

### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Soweit als möglich ist das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen in Zisternen zu sammeln oder einer Wiederverwendung zuzuführen.

Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist der im Süden hierfür vorgesehenen und begrünten Versickerungsfläche zuzuführen.

Gemäß des Landespflegerischen Begleitplanes ist der östliche der beiden Heckenstreifen weitestgehend zu erhalten (Ö1). Der Bestand ist abschnittsweise (jeweils 20 bis 30m) und periodisch (alle 20 Jahre) auf den Stock zu setzen.

Der östlich des Baugebietes liegende Heckenstreifen ist durch Nachpflanzung zu verbreitern bzw. um einen zusätzlichen ca. 10m breiten Streifen zu ergänzen (Ö2). Bei der Nachpflanzung sind Arten gemäß Liste D.1 (Anhang) zu verwenden. Die in der Liste genannten Straucharten sind vorrangig zu pflanzen. Zur Entwicklung eines gestuften Aufbaus ist alle 10m ein Baum (gemäß Liste) zu pflanzen. Die Bäume sind zu markieren und bei Pflegemaßnahmen gezielt zu fördern.

Zwischen der zu erhaltenden und neu zu entwickelnden Hecke ist wieder eine Magerwiese anzulegen, die nur extensiv zu pflegen ist (Ö3).

Innerhalb der im Süden abgegrenzten Fläche mit den Maßnahmen R1, R2 und R3 sind Retentionsmulden zulässig.

Die Maßnahme R1 umfaßt die Entwicklung temporärer Kleingewässer. Hierzu sind innerhalb der Rückhaltefläche Geländevertiefungen von ca. 1m Tiefe vorzunehmen. Diese Mulden sollen längere Zeit mit Wasser gefüllt sein. Eine Bepflanzung ist nicht erforderlich.

Um in dem leicht hängigen Gelände Wasser sammeln zu können müssen in der Art eines Polders seitlich Dämme errichtet werden. Erdanschüttungen von maximal 1,5m Höhe (am tiefsten Geländepunkt) ermöglichen einen Einstau bis zu einer Höhe von maximal 1,3m. Die Böschungen sind nicht steiler als 1:3 anzulegen.

In den mit R2 gekennzeichneten Bereichen sind gehölzfreie, grünlandartige Strukturen zu entwickeln.

Auf den Dammschüttungen sind Hecken gemäß der Gehölzartenliste (D.6, Anhang) zu entwickeln (R3).

**6. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND  
DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (s. hierzu Artenliste, D.4).

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen folgt.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Auf den Privatgrundstücken, die an den östlichen Heckenstreifen grenzen, ist der Übergangsbereich naturnah zu gestalten (P1).

Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen (P3).

Fensterlose Wände ab einer Größe von 20qm sind zu begrünen. Entsprechende Kletterpflanzen sind der Artenliste im Anhang zu entnehmen (P4).

Der Asselheimer Weg ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit großkronigen Laubbäumen in einer Mindestpflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm zu bepflanzen (Ö4) (s. Pflanzliste D.2).

## 7. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die mit R3 gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG zugeordnet.

Die im Bebauungsplan mit Ö1 bis Ö3 und R1, R2 gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

### Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Flächenbilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages ergibt eine Überkompensation des Eingriffes. Es ergibt sich eine Teilfläche von 2100 m<sup>2</sup>, die im Bebauungsplan als informatives Plankennzeichen dargestellt ist. Als vorgehaltene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9, Abs.1, Nr.20 BauGB) dient sie der Einbringung in das Öko-Konto. Diese Fläche kann als Ausgleich für eine später zu bebauende Fläche herangezogen werden.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. mit §86 LBauO, §17 LPfIG, §52 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### **8.1 DACHFORM, -NEIGUNG UND -EINDECKUNG**

In den Teilbereichen A und B2 des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Pultdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 48° zulässig. Für den Teilbereich B1 sind nur Satteldächer bzw. aus dieser Dachform zusammengesetzte Dächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48° zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind auch eine niedrigere Dachneigung oder Flachdächer zulässig; Voraussetzung hierfür ist, daß eine Dachbegrünung zur Ausführung kommt.

Die geneigten Dächer sind mit nicht glänzenden Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

#### **8.2 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE/ -FLÄCHENFENSTER**

Zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben mit Satteldach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.

Dachaufbauten mit Satteldach und Schleppegauben haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebeldreieck oder Dachfläche).

Dachflächenfenster sind zulässig. Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander beträgt mindestens 0,50m.

Die Breite von Dacheinschnitten darf 4,0m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

### 8.3 FASSADENGESTALTUNG

Gebäude dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

Fenster müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fensterelemente zu gliedern. Darüber hinaus sind auch Dreiecks- und Rundfenster zulässig.

## 9. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Feuerwehrezufahrt oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 2m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind ebenfalls zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten.

## 10. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Zulässig sind Zäune, verputzte Mauern oder Natursteinmauern bzw. solche Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune oder Schnitthecken.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Für deren Ausführung gilt Absatz 1 entsprechen.

## 11. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Müllbehälter sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER<sup>☆</sup>

- Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sollen möglichst einheimische Laubgehölze gem. Pflanzliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages verwendet werden. Auch Pergolen, Mauern und überwiegend geschlossene Gebäudewände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenauswahlliste des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu begrünen. Evtl. notwendige Rankhilfen sollte bereits bauseits vorgesehen werden.
- Es wird von seiten der Landespflege empfohlen, die Erholungsfläche (vgl.4.1) wie folgt zu entwickeln: Anlage eines schmalen, wassergebundenen Weges, Einsaat der Freifläche mit einer Wildblumenmischung und extensive Pflege.
- Für den Kinderspielplatz wird empfohlen, auf Versiegelung zu verzichten, eine Wildblumenwiese einzusäen und breite, extensiv gepflegte Randbereiche vorzusehen.
- Für die Maßnahme Ö1 ist es wünschenswert, daß einzelne Bäume als Überhälter zwischen den Sträuchern erhalten bleiben und nicht auf den Stock gesetzt werden.
- Darüber hinaus weist die Landespflege auf folgende Möglichkeiten der Ausführung der Fläche Ö3 hin:  
Abschieben der Grasnarbe und Mutterboden (oberste 15cm) von dem Halbtrockenrasen, flächiges Verteilen des Materials auf der aufzuwertenden Fläche, Verzicht auf Düngung, Erstpflge: zwei- bis dreischürige Mahd, Folgepflege: ein- bis zweischürige Mahd, drei Meter breite Randstreifen zum Gehölz sind nur alle zwei bis drei Jahre zu mähen.
- In dem Bereich mit der Maßnahme P1 sollten keine Gehölze samt Wurzel gerodet werden. Die Sträucher können in regelmäßigen Abständen zurückgeschnitten werden.
- Es wird weiterhin darauf hingewiesen, daß bei der Entwicklung der Flächen R2 auf Einsaat zu verzichten ist. Als geeignete Pflege kommt eine gelegentliche Mahd der Fläche in Betracht.
- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Verletzungen der Sträucher durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzverkehrungen zu verhindern. Maßnahmen nach DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu ergreifen, um die Hecke zu schützen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.

<sup>☆</sup> Bezugnehmend auf alle festgesetzten landespflegerischen Belange und die entsprechenden Empfehlungen, wird auf die detaillierten Ausführungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der von der Firma L.A.U.B., Kaiserslautern erstellt wurde, verwiesen.

**D. ANLAGE (PFLANZLISTE)<sup>1</sup>****D.1 Pflanzliste Hecke (Ö2)****Sträucher**

Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder	st
Rosa canina	Hunds-Rose	st
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	st
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	st
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	st
Prunus spinosa	Schlehe	st
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	st
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	st

**Überhälter (Abstand 10m)**

Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
Quercus robur	Stiel-Eiche	gr
Carpinus robur	Hainbuche	k-m
Pyrus communis	Wild-Birne	k-m
Sorbus domestica	Speierling	k-m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	k-m

**D.2 Pflanzliste Straßenbäume (Ö4)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	gr
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	gr
Quercus robur	Stiel-Eiche	gr

<sup>1</sup> Die Abkürzungen bedeuten:

st = strauchartig

k-m = klein- bis mittelkronig

gr = großkronig

**D.3 Pflanzliste Fassadenbegrünung (P4)****Pflanzen, die eine Rankhilfe benötigen:**

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec.	Jelängerjelleber
Polygonum aubertii	Knöterich

**Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen:**

Hedera helix	Wilder Wein
Parthenocissus spec.	Knöterich

**D.4 Pflanzliste Dachbegrünung (P5)**

Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Hieracium pilosella	Mausohr-Habichtskraut
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Scleranthus perennis	Ausdauernder Knäuel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Thymian

**D.5 Pflanzliste für Bäume auf Privatgrundstücken**

Insbesondere für die Eingrünung zur Straße hin:

Hochstamm-Obstbäume (vornehmlich alte Sorten)

Acer campestre	Feld-Ahorn	k-m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	gr
Carpinus betulus	Hainbuche	k-m
Fagus sylvatica	Rotbuche	gr
Quercus petraea	Trauben-Eiche	gr
Quercus robur	Stiel-Eiche	gr
Sorbus domestica	Speierling	k-m
Sorbus torminalis	Elsbeere	k-m
Tilia cordata	Winter-Linde	gr
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	gr

**D.6 Pflanzliste Dammbegrünung (R3)**

Carpinus betulus	Hainbuche	k-m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	st
Corylus avellana	Haselstrauch	st
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	st
Salix caprea	Sal-Weide	k-m
Salix purpurea	Purpur-Weide	st
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	st
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	st

**D.7 Pflanzliste Landschaftsgehölz (R4)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	st
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	st
Hedera helix	Efeu	
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	st
Rosa canina	Hunds-Rose	st
Rosa corymbifera	Busch-Rose	st

**BEGRÜNDUNG**

---

## INHALT

	Seite
<b>1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	3
2.2 Topographische und geologische Verhältnisse .....	3
2.3 Nutzungssituation im Plangebiet.....	4
2.4 Bauliche Anlagen.....	4
2.5 Verkehrserschließung .....	4
2.6 Landespflegerische Darstellung der Situation und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft .....	4
<b>3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/.....</b>	<b>6</b>
<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.3 Verkehrsflächen und Straßengrün .....	7
6.4 Öffentliche Grünflächen .....	7
6.5 Kinderspielplatz.....	8
6.6 Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen .....	8
6.7 Grundstückseingrünung.....	8
6.8 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	9
6.8.1 Dachbegrünung .....	9
6.8.2 Fassadenbegrünung .....	9
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9

6.10	Landespflegerische Maßnahmen auf der Regenwasser-Rückhaltefläche .....	10
6.11	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
6.12.2	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	11
7.	ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN...	11
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	11

## ANLAGE

Geländeschnitte

Grundriß mit Darstellung der Schnittlinien

## 1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Um den dringenden Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen hat die Gemeinde Quirnheim beschlossen, im Osten der Gemeinde ein Neubaugebiet „Am Asselheimer Weg“ zu schaffen.

Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe (§1 Abs.1,2 und §2 Abs.1 BauGB), einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nach.

Mit dem Vorhaben wird der Ort in städtebaulich vertretbarem Maße abgerundet. Das Gebiet stellt damit eine sinnvolle Ergänzung bestehender Strukturen dar.

## 2. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG

### 2.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Asselheimer Weg“ liegt im Osten der Gemeinde Quirnheim, anschließend an bestehende Mischbauflächen. Die Lage zum Ortskern und die Darstellung im Siedlungsgefüge ist städtebaulich günstig.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Flurstücksnummern: 443, 372, 373, 374, 375, 255, 72 (anteilig), 60 (anteilig).

In der Planzeichnung ist die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes eingetragen. Im Norden wird die Fläche von einem Wirtschaftsweg begrenzt, im Süden stößt es auf die Lindenstraße/ Asselheimer Weg.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rund 4 ha. Davon entfallen ca. 0,7 ha auf die südlich des Plangebietes gelegene Fläche, die u.a. dem Ausgleich des Vorhabens dient.

### 2.2 TOPOGRAPHISCHE UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSSE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Rheinheinisches Tafel- und Hügelland“ (227). An den Ortskern grenzen im Norden und Osten Gebiete, die der Untereinheit „Göllheimer Hügelland“ (227.42) zuzuordnen sind.

In bezug auf die geologischen Verhältnisse ist festzuhalten, daß Quirnheim im Bereich tertiärer (miozäner) und mergeliger Kalke liegt. Diese sind auf die Bildung des Oberrheintalgrabens im Tertiär zurückzuführen. Im Miozän sind kalkige Zwischenlagen als Ablagerungen am Grabenrand häufig.

Der überwiegende Teil des Gebietes ist nur schwach geneigt und zeichnet sich durch relativ tiefgründige Braunerden auf Kalksteinverwitterungsmaterial aus.

Die Geländeneigung verläuft in Richtung des Ortes.

## 2.3 NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Die Fläche des Plangebietes dient insbesondere der intensiven ackerbaulichen Nutzung. So wurde in der Nähe des Dorfes Raps, unterhalb der Hecke Sommergetreide und nach Norden hin Wintergetreide angebaut (s. hierzu den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, S.9).

Charakteristisches Merkmal des Gebietes sind zwei Heckenstreifen, zwischen denen sich eine Pferdekoppel befindet. Oberhalb schließt sich eine gut wüchsige, früh und häufig gemähte Fettwiese an.

Daneben werden Teile der Flächen entweder als Obst- und Gemüsegärten oder als Haus- und Ziergärten genutzt.

## 2.4 BAULICHE ANLAGEN

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Gebiet grenzt an den jetzigen Ortsrand an, der die für ein Dorf typische bauliche Struktur, die sich auf Mischnutzungen zurückführen läßt, aufweist. Hierzu gehören die dichte Bebauung und unregelmäßige Anordnung der Baukörper genauso wie das Vorkommen ganz verschieden proportionierter Gebäude.

## 2.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das geplante Gebiet wird an die bestehende äußere Erschließung Lindenstraße/ Asselheimer Weg als Hauptanschlußpunkt angehängt. Diese stellt die Ortsdurchfahrt dar und ist im Norden mit der K26 verbunden.

Die innere Erschließung des Gebietes ist so ausgebildet, daß die Erweiterbarkeit der Baufläche in Richtung Norden gewährleistet ist.

## 2.6 LANDESPFLERISCHE DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT

Neben der bereits genannten intensiven ackerbaulichen Nutzung der Flächen, die aus landespflegerischer Sicht von geringer Bedeutung ist, sind besonders die beiden markanten Heckenstreifen zu beachten. Die beiden Hecken bilden mit zwischenliegendem Grünland Lebensraumstrukturen aus, die für eine Vielzahl von Tieren bedeutsam sind. Es handelt sich bei der dazwischenliegenden Fläche um eine Fettweide, die sich auch oberhalb der Heckenstreifen fortsetzt. Im oberen Hangbereich befindet sich ein kleiner Halbtrockenrasen.

Die bestehenden Gärten sind nur einzeln mit Obstbäumen bepflanzt. Es handelt sich sowohl um Obst- und Gemüse-, als auch um Haus- und Ziergärten. Letztere sind in der Regel relativ artenarm.

Desweiteren überwiegen im Gebiet Graswege, asphaltierte Wege kommen vor allem randlich vor.

Der Ortsrand ist unterschiedlich stark eingegrünt, z.T wird er direkt von Häuserfassaden gebildet. Der obere Teil des Plangebietes bietet einen guten Blick auf den alten Ortskern. Das geplante Gebiet fügt sich arrondierend an die bestehende Bebauung an und wirkt sich nicht negativ auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus. Aus der Ferne ist nur der obere Teil des Plangebietes sichtbar, ansonsten ist es nur aus unmittelbarer Nähe erkennbar.

(Weitere Informationen sind im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Am Asselheimer Weg“, der von L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, erstellt wurde, nachzulesen.)

### 3. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

Nach §8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als geplante Mischbauflächen gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan sieht dahingegen nur in den Teilgebieten B1 und B2 eine Ausweisung als Mischgebiet vor. Der Großteil der Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet definiert. Somit ist festzuhalten, daß nur ein Teil des Gebietes den derzeitigen Aussagen des Flächennutzungsplanes entspricht. Da das Verfahren gemäß §2 BauGB-MaßnG durchgeführt wird, gilt §1 Abs.2 BauGB-MaßnG, der aussagt, daß der Bebauungsplan in Fällen des dringenden Wohnbedarfes bereits vor der Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt werden kann.

In der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Bebauungsplanes entsprechend als Wohngebiet berücksichtigt werden. Es kann also davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan künftig den Aussagen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt kennzeichnet das Plangebiet überwiegend mit Ackerflächen. Die Hecken sollen erhalten bzw. ergänzt werden.

### 4. VERFAHREN

Die Gemeinde Quirnheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, der Befriedigung des dringenden Wohnbedarfes nachzukommen. Dieser begründet sich allgemein gesagt in der räumlich günstigen Lage des Ortes Quirnheim, der sich in guter Erreichbarkeit des Ballungsraumes Ludwigshafen/Mannheim befindet und als attraktiver Wohnort dem Siedlungsdruck des Verdichtungsraumes ausgesetzt ist. Für die Gemeinde selbst besteht einerseits ein Mangel an potentiell geeigneten Flächen, die als Bauland entwickelt werden könnten. Andererseits gibt es bereits 34 Voranmeldungen für das Gebiet, die die große Nachfrage verdeutlichen. Dem steht zur Zeit nur die Fläche „Am Asselheimer Weg“ gegenüber.

Da ein dringender Wohnbedarf gemäß §1 Abs.1 BauGB-MaßnG vorliegt, wird das Bebauungsplanverfahren nach §2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.

### 5. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche einer Nutzung als Wohnbauland zuzuführen.

Dabei ist es die Aufgabe des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte

Bodenordnung zu gewährleisten. Weiterhin soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes knüpft an bestehende Strukturen an. Der Siedlungskörper wird in verträglichem Maße weiterentwickelt, ein neuer Ortsabschluß geschaffen.

Grundsätzlich gilt es, Nutzungskonflikte mit angrenzenden baulichen Bereichen, Beeinträchtigungen von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des §1 Abs.5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan „Am Asselheimer Weg“ werden insbesondere die unter den Nummern 1, 2, 4 und 7 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

**Nr.1:** die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

**Nr.2:** die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.

**Nr.4:** die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

**Nr.7:** die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima.

Für den Bebauungsplan „Am Asselheimer Weg“ heißt dies im einzelnen:

- Schaffung von Wohnbauland zur Befriedigung bestehender, dringender Nachfrage.
- Einbindung in die Landschaft unter Erhalt wertvoller Grünstrukturen.
- Weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.
- Berücksichtigung ökologischer Belange im Bereich der Ver- und Entsorgung mit Wasser.

## 6. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes A entspricht der Eigenart des geplanten Gebietes, das vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Für den Teilbereich B1 und B2 wird entsprechend der restlichen, bestehenden Straßenbebauung 'Mischgebiet' festgesetzt. Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenen Straßencharakteristik und deren Nutzungszusammensetzung wird festgelegt, daß Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Das Teilgebiet B2 bildet zudem den Übergang zwischen bestehenden Strukturen hin zu vereinzelter Bebauung.

Abweichend von den Höchstgrenzen des §17 BauNVO wird für das geplante Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Eine geringere Grundflächenzahl als die in §17 BauNVO vorgegebene führt nicht nur zu einer im

Ergebnis intensiven Durchgrünung des Gebietes und damit Steigerung des Wohnwertes, sondern vor allem zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung.

Der Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer GFZ von 0,8 und I-II Geschossen eine Grenze gesetzt. Ziel ist es hierbei, daß sich die baulichen Anlagen in die Landschaft so einfügen, daß es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt.

Um die Bebauung in das Ortsbild zu integrieren sowie entsprechend der Höhenentwicklung des Geländes zu entwickeln, werden maximale Trauf- und Firsthöhen, unterschieden in talseitige und bergseitige Maße, festgesetzt, die in der Anlage mittels verschiedener Geländeschnitte gezeigt sind.

## **6.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Da das Gebiet vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden wird und die Ortsrandlage keine typologischen Gesetzmäßigkeiten vorgibt, wird für das Teilgebiet A sowie auch für das daran direkt anschließende Teilgebiet B2 die offene Bauweise festgesetzt. Die an die Langgasse angrenzenden Grundstücke stellen das Teilgebiet B1 dar. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, gilt aufgrund der geringen Grundstücksbreite eine abweichende Bauweise. Für das nordwestlich des Weges gelegene Grundstück gilt die einseitige, westliche Grenzbebauung. Das Grundstück, das sich südlich des Weges befindet, hat die Vorgabe, auf die südliche Grenze zu bauen.

Da die private Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken im Vordergrund der Planungsabsichten steht, wird die überbaubare Grundstücksfläche nur über Baugrenzen definiert. So hat der einzelne Bauherr eine große Flexibilität in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks und einen individuellen Spielraum für die Bebauung.

## **6.3 VERKEHRSFLÄCHEN UND STRASSENGRÜN**

Der Querschnitt der innergebietlichen Erschließungsstraßen wird auf ein Mindestmaß von 6,0m reduziert. Darüber hinaus sollen die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. So ist ein niveaugleicher Ausbau vorgesehen, der keinem bestimmten Verkehrsteilnehmer einen Vorrang einräumt. Diese Maßnahme stellt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines Wohngebietscharakters dar, der gerade durch die vielfältige Nutzung des öffentlichen Raumes geprägt ist.

Der Asselheimer Weg wird in Reihung mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt. Hierdurch wird ein Alleecharakter erzeugt, der den Ortseingang betont. Da dies eine Maßnahme mit besonderem gestalterischen Wert darstellt, sind die Bäume in der Planzeichnung eingetragen.

## **6.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und soll als Erholungsfläche fungieren. Gekoppelt ist diese Festsetzung mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Damit wird sichergestellt, daß auf der Fläche ein Landschaftsgehölz mit Einzelbäumen entwickelt wird. Die Maßnahme sieht eine naturnahe Gestaltung der

Erholungsfläche vor, damit auch dieser Bereich geeignet ist, Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten zu können.

#### **6.5 KINDERSPIELPLATZ**

Im Nordosten des Plangebietes soll ein Kinderspielplatz eingerichtet werden. Durch eine naturnahe Gestaltung kann er in das Biotopverbundkonzept mit einbezogen werden.

#### **6.6 BELANGE DER GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes „Am Asselheimer Weg“ vom Büro L.A.U.B, Kaiserslautern, erstellt wurde. Er hat zum Ziel, durch getroffene Festsetzungen die mit der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Wasser, Klima, Bodenversiegelung, Arten- und Biotopschutz) auszugleichen.

Um eine naturnahe Landschaftsgestaltung, die eine wesentliche ökologische Funktion der unbefestigten Flächen erfüllt, zu erzielen, beziehen sich die Festsetzungen auf die in der Anlage befindlichen Pflanzlisten. (Damit ist die Anlage Teil der Textlichen Festsetzungen und Bestandteil des Bebauungsplanes). So wird nicht nur die Ortsrandeingrünung, sondern auch die innergebietliche Durchgrünung gewährleistet.

Folgende Maßnahmen und Auflagen werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §9 Abs.1 Nr.20 und nach §9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt:

#### **6.7 GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen eine möglichst geringe Versiegelung aufweisen. Deshalb wird mit den Festsetzungen das Ziel verfolgt, nicht nur eine ortstypische Vegetation zu erhalten, sondern auch Mindeststandards der Begrünungsmaßnahmen zu erreichen. Darüber hinaus trägt eine intensive Begrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dort, wo Versiegelung erforderlich ist (z.B. Stellplätze), sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Um den Verlust ökologisch wertvoller Strukturen möglichst gering zu halten, wird auf den östlich gelegenen Grundstücken ein 3m breiter Streifen vorgesehen, innerhalb dessen bestehende Heckenteile und der staudenreiche Gehölzsaum zu erhalten sind.

## 6.8 BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

### 6.8.1 Dachbegrünung

Dachbegrünungen tragen mit zum Rückhalt von Niederschlagswassern bei, verbessern das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinlebewesen und sind durch Minderung der Temperaturextrema von bauphysikalischem Vorteil. Deshalb sind Flachdächer nur mit einer extensiven Begrünung zulässig.

### 6.8.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände sind aus folgenden Gründen entsprechend zu begrünen:

- Das Kleinklima verbessert sich.
- Das Gebäude wird gestalterisch in die Umgebung eingebunden.
- Die Fassadenbegrünung bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen.
- Sie trägt mit zur Werterhaltung bzw. Energieeinsparung durch Minderung der Temperaturextremata auf den Mauerflächen bei.

## 6.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Um den Forderungen des Landeswassergesetzes gerecht zu werden, wurde ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet von den Verbandsgemeindewerken erstellt. Hierbei wurde im Ergebnis festgestellt, daß der Boden für eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen nicht geeignet ist. Daraus folgt, daß die Sammlung und Wiederverwendung von Wasser sowie die Zuführung in die nahegelegene Versickerungsfläche hier sinnvolle Maßnahmen zur Entwässerung des Gebietes darstellen.

Der östliche Bereich des Gebietes wird durch folgende landespflegerische Maßnahmen in seiner ökologischen Wertigkeit gesichert, bzw. gehoben:

- Erhaltung der Hecke,
- Pflanzung einer Hecke,
- Entwicklung von Magerwiese und hochstaudenreichem Gehölzsaum.

Diese Festsetzungen dienen der dauerhaften Erhaltung bestehender Heckenstrukturen sowie deren Ergänzung und damit dazu, den Verlust wertvoller Hecken auszugleichen. Die Erhaltungsmaßnahme dient der Minimierung des Eingriffes und trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

Die als Magerwiese zu entwickelnde Fläche soll mittels extensivierter Pflege reichhaltigeren Lebensgemeinschaften Raum bieten. Die Maßnahme gleicht den Verlust der zwischen den beiden Hecken gelegenen Wiese aus.

## 6.10 LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN AUF DER REGENWASSER-RÜCKHALTEFLÄCHE

Da auf den Baugrundstücken kein Regenwasser versickert werden kann, wird überschüssiges Regenwasser einer außerhalb des Baugebietes liegenden Regenwasser-Rückhaltefläche (s. Planzeichnung) zugeleitet. Dort wird das Wasser gesammelt. Die Leerung des Beckens erfolgt über Versickerung in den Untergrund und Verdunstung. Somit wird das Kanalisationssystem bzw. die Vorflut von stoßweiser Wassereinleitung verschont und das Wasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Da die Flächen naturnah gestaltet werden, keiner intensiven Nutzung bzw. Pflege unterliegen und durch starke Vernässung seltene Sonderstandorte darstellen, ist hier von einer erheblichen Aufwertung des Naturhaushaltes auszugehen. Die Flächen können zur Kompensation für Bodenversiegelung herangezogen werden.

Die innerhalb dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen R1, R2, R3 dienen der Sicherung einer naturnahen und ökologisch wertvollen Ausführung, die besonders geeignet ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Maßnahme R1 dient weiterhin der Ansiedlung von Lebensgemeinschaften der Verlandungsbereiche (z.B. Röhrichtpflanzen). Die entsprechende Vegetation wird spontan von Wasservögeln verbreitet. Eine Initialbepflanzung mit Rhizomen kann aus optischen Gründen sinnvoll sein.

Um dem zu erwartenden, stark wechselnden Wasserhaushalt auf den Flächen, die innerhalb des Dammes liegen, gerecht zu werden, wird die Maßnahme R2 (Entwicklung von Flutrasen) vorgesehen.

## 6.11 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die in Verbindung mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Bei der Bilanzierung ergibt sich für Neuversiegelung ein Ausgleichsbedarf von 1,06 ha. Dem stehen Ersatzflächen von 1,3 ha gegenüber. Der Verlust an wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen schlägt mit 0,59 ha zu Buche. Die Ausgleichsfläche ist 0,56 ha groß.

Somit ist der Eingriff überkompensiert. Diese „Überhang-Fläche“ von 2100m<sup>2</sup> Größe wurde im Bebauungsplan als informatives Plankennzeichen gekennzeichnet und dient der Einbringung in das Öko-Konto, d.h. sie steht späteren Eingriffen als Ausgleich zur Verfügung.

## 6.12 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen der positiven Einflußnahme auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

### 6.12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bauherr soll durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden. Deshalb ist bewußt keine starke Einschränkung vorgenommen worden. Es geht vielmehr darum, durch die Vorgabe eines Grundmusters an Formen und Materialien, ein insgesamt harmonisch wirkendes Erscheinungsbild des Ortes zu erzielen. Dabei kann der Bauherr in ausreichend großem Rahmen seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren.

### 6.12.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen dienen der Markierung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des Raumeindrucks, der durch die Höhe der Randerscheinungen erzeugt wird. Es sei an dieser Stelle angemerkt, daß der Verzicht von Einfriedungen wesentlich auf die nachbarschaftliche/ siedlungsstrukturelle Situation Auswirkungen haben kann. Diese positiv empfundene Gestaltung des sog. „halböffentlichen“ Bereiches kann und soll jedoch nicht festgesetzt werden.

## 7. ABWEICHEN VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

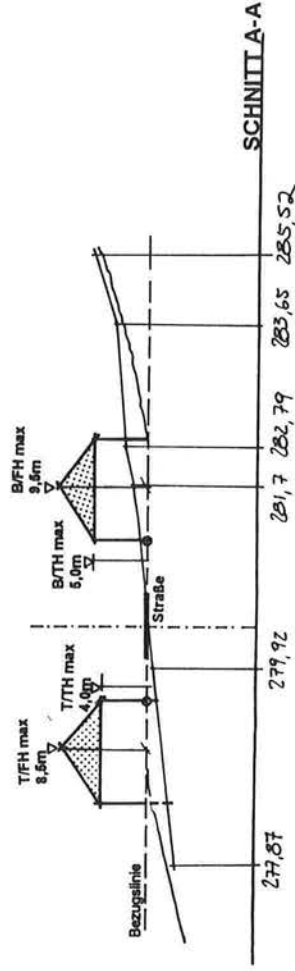
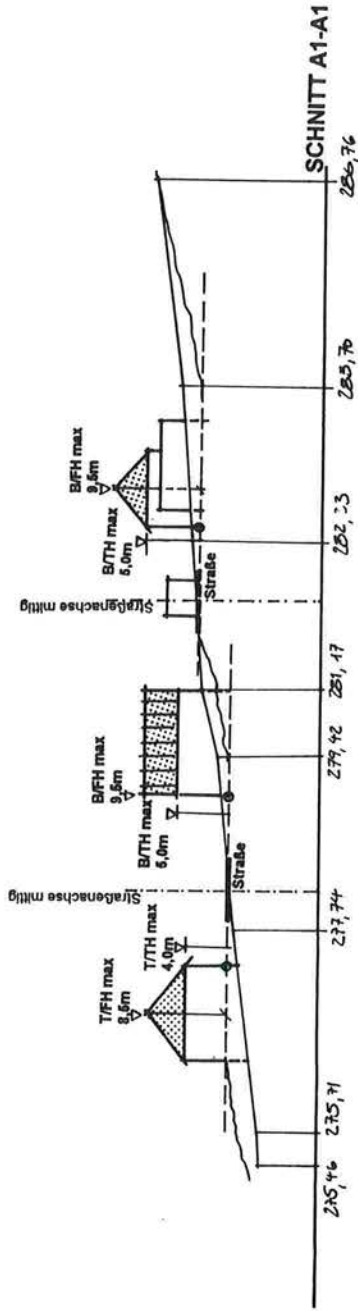
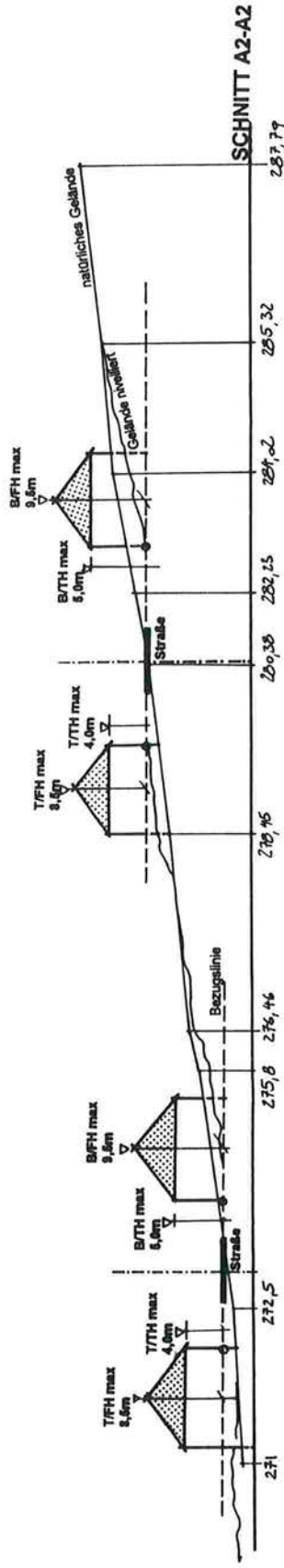
Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen.

Die Heckenstrukturen können jedoch bei Realisierung des Baugebietes, das aus Gründen des dringenden Wohnbedarfes zu befürworten ist, nicht in vollem Umfange erhalten werden.

Um den Ausgleich für den Verlust des westlichen der beiden Heckenstreifen sicherzustellen, wird über die Maßnahme Ö2 die Verbreiterung des östlichen Heckenstreifens durch Nachpflanzung sowie die Anlage eines neuen Heckenstreifens von 10m Breite vorgesehen. Darüber hinaus wird die Hecke soweit wie möglich erhalten. Dies wird auch über das Erhaltungsgebot auf privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

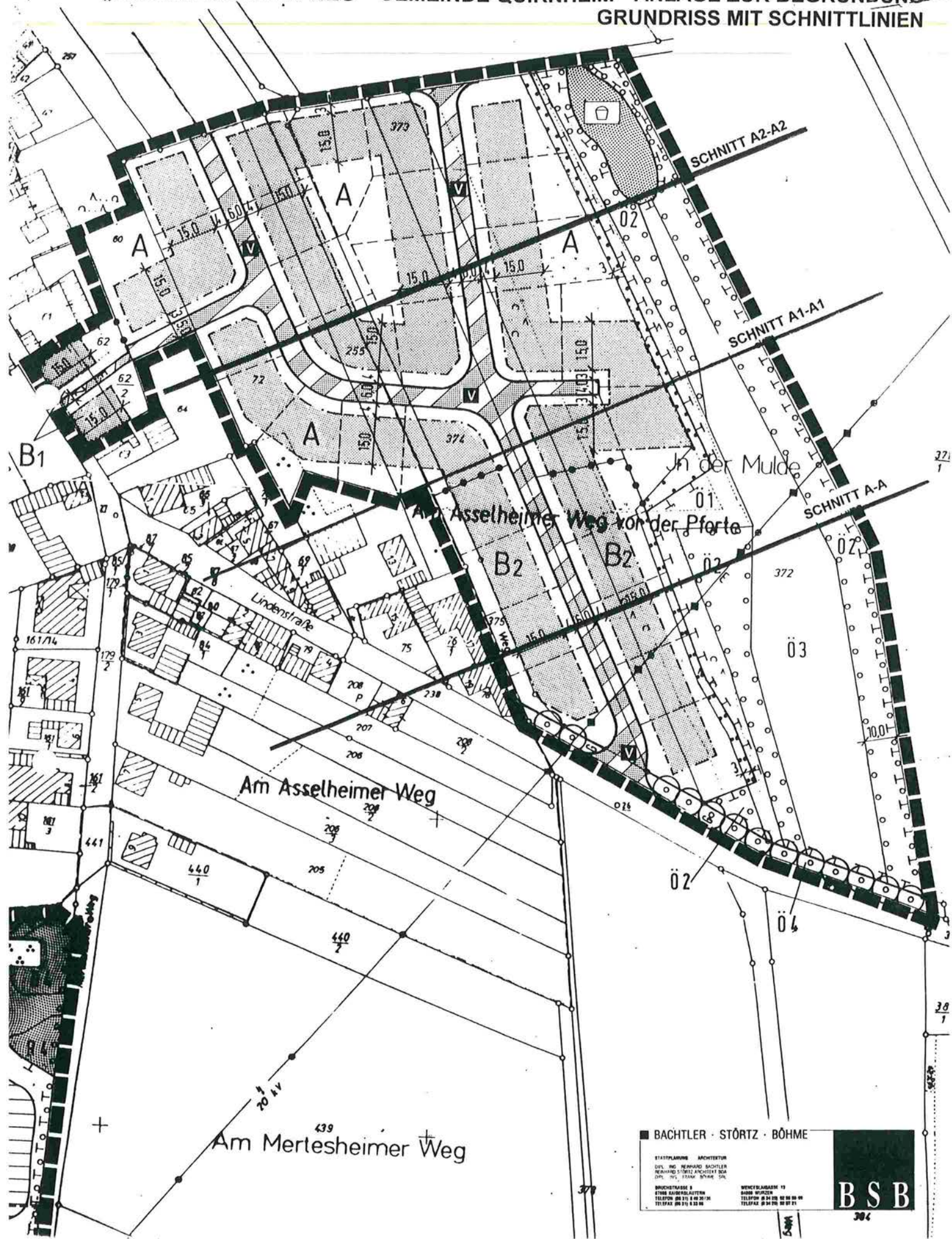
## 8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen (§45ff BauGB). Es dient der Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.



# BEBAUUNGSPLAN

## „AM ASSELHEIMER WEG“ GEMEINDE QUIRNHEIM ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG GRUNDRISS MIT SCHNITTLINIEN



**B** BACHTLER · STÖRTZ · BÖHME

STADTPLANUNG ARCHITEKTUR  
Dipl.-Ing. RICHARD BACHTLER  
RICHARD STÖRTZ ARCHITECTUR BSB  
Dipl.-Ing. FRANK BÖHME, DPL.

BRUCHSTRASSE 3  
8700 BANGERSALUFEN  
TELEFON (09 31) 44 90 70  
TELEFAX (09 31) 4 33 96

WENIGLANDSTR. 11  
8400 WÜRZBURG  
TELEFON (09 30) 20 20 20  
TELEFAX (09 30) 20 20 21

**BSB**

384