

Bebauungsplan „Am Asselheimer Weg, Änderungsplan I“ der Ortsgemeinde Quirnheim

Die Begründung mit den Seiten 1 bis 14 und die textlichen Festsetzungen mit den Seiten 1 bis 12 sind Bestandteil des Bebauungsplanes, der am 10.12.98 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen wurde.



B S B

QUIRNHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "AM ASSELHEIMER WEG"
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BEGRÜNDUNG**

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

INHALT

	Seite
1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. 1. ÄNDERUNG	3
3. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG	4
3.1 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
3.2 Topographische und geologische Verhältnisse	4
3.3 Nutzungssituation im Plangebiet.....	4
3.4 Bauliche Anlagen.....	5
3.5 Verkehrerschließung.....	5
3.6 Landespflegerische Darstellung der Situation und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	5
4. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN	6
5. VERFAHREN	6
6. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN GRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN	7
7. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
7.3 Stellplätze und Garagen	9
7.4 Verkehrsflächen und Straßengrün	9
7.5 Hauptversorgungsleitungen	9
7.6 Öffentliche Grünflächen.....	10
7.7 Kinderspielplatz.....	10
7.8 Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen	10
7.9 Grundstückseingrünung.....	10
7.10 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie	

	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern....	11
7.10.1	Dachbegrünung	11
7.10.2	Fassadenbegrünung	11
7.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
7.12	Landespflegerische Maßnahmen auf der Regenwasser-Rückhaltefläche	12
7.13	Ausgleichsmaßnahmen	12
7.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7.14.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
7.14.2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	13
7.14.3	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.....	13
8.	ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN...	13
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14

1. ERFORDERNIS UND DIE DAMIT GESETZTEN ZIELE DER PLANAUFGESTELLUNG

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. 1. ÄNDERUNG

FOLGENDE ÄNDERUNGEN WURDEN VORGENOMMEN:

- In der Planzeichnung wurde der von der Langgasse in das Plangebiet führende Weg von 2m auf 4m verbreitert. Er soll im Einbahnverkehr befahrbar sein. Dementsprechend wurde die Zweckbestimmung 'Fußweg' in diesem Bereich aus der Zeichnung herausgenommen.
- In Abstimmung mit den konkreten Belangen der Bauherren wurden die Baugrenzen im nordöstlichen Teilbereich vergrößert. Dieses Erfordernis ergibt sich aufgrund der mittlerweile vorliegenden Straßenplanung, die bergseitig in diesem Bereich -zusätzlich zu bereits bestehendem Gefälle- relativ große Hangneigungen durch Böschungen erzeugt. In Ergänzung hierzu wurde die Definition des Messpunktes zur Höhe baulicher Anlagen auf die Mitte des Gebäudes bezogen.
- Aus diesem Grund wurden weiterhin die festgesetzten Traufhöhen heraufgesetzt, auf Firsthöhen wird verzichtet. Die Firsthöhen ergeben sich aus den beiden Vorgaben 'Dachneigung' und 'maximale Traufhöhe' automatisch.
- Eingefügt wurde der Punkt 'Stellplätze und Garagen', um auch diese baulichen Anlagen vernünftig in das Gesamtkonzept zu integrieren. Erforderlich zeigt sich diese Notwendigkeit auch wegen der bestehenden Hangsituation. Die Lage und Wandhöhe der Garagen und Stellplätze wurde deshalb mit Einfügen dieses Punktes geregelt.
- Zur Herausnahme der Festsetzungen im Zusammenhang mit der durch das Baugebiet führenden 20-kV-Leitung siehe Punkt 7.5, Seite 9.
- Die künftige Leitungstrasse mit den entsprechenden Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung berücksichtigt. Die in den Leitungsschutzstreifen festgesetzten Baumpflanzgebote wurden aus der Planzeichnung herausgenommen.

Durch die genannten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen in Bezug auf die Leitungstrassen stellen eine Anpassung an die aktuelle Situation dar. Das Grundkonzept sowie Art und Mass der baulichen Nutzung bleiben hiervon unberührt. Alle sonstigen Änderungen stellen eine weitergehende Konkretisierung dar, die sich auf den speziellen Erfordernissen bei der Bauausführung ergeben haben. Auch diese Weiterentwicklung der Festsetzungen berührt die Planung in ihren Grundzügen nicht.

Aus den genannten Gründen kann das Änderungsverfahren im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt werden.

3. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ALS RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG

3.1 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,

Anteilig werden folgende Parzellen einbezogen: 72, 60, 353, 304/4, 302/2, 301, 300, 35, 257.

In der Planzeichnung ist die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes eingetragen. Im Norden wird die Fläche von dem um einen Meter erweiterten Wirtschaftsweg begrenzt, der im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt ist. Im Süden stößt das Gebiet auf die Lindenstraße/ Asselheimer Weg.

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

3.2 TOPOGRAPHISCHE UND GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Rheinhessisches 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 LANDESPFLEGERISCHE 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.)

4. 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.

5. 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Asselheimer Weg" wird im Vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

6. 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.

7. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 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 Traufhöhen, unterschieden in talseitige und bergseitige Maße, festgesetzt. Die Festlegung der 1. Änderung berücksichtigt dabei die Veränderung der Höhensituation nach konkreter Straßenplanung. Um die Regelungen zu vereinfachen, wird mit der 1. Änderung auf die Festsetzung von Firsthöhen verzichtet. Die Wandhöhe von Garagen wird ergänzt.

7.2 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. Um die Nutzbarkeit des Hanggeländes in den besonders steilen Bereichen möglichst günstig anzubieten, wurden die Baugrenzen in diesem Bereich im Rahmen der 1. Änderung großzügiger bemessen.

7.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sollen zusammenhängende bauliche Bereiche sowie zusammenhängende Freiflächen erzielt werden. Deshalb sind Garagen und Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich unterzubringen. Ein Zubauen der Gärten und nachbarschaftliches Konfliktpotential (lange Zufahrten..) wird damit verhindert. Zudem wird auch hier der besonderen Situation der Hanglage Rechnung getragen.

7.4 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.

Der von der Langgasse aus in das Plangebiet stoßende, 2m breite Fußweg, wird im Zuge der 1. Änderung zu verkehrsberuhigter Fläche umgewidmet, die 4m breit ist und dem Einbahnverkehr zur Verfügung stehen soll. Damit wird das innergebietliche Erschließungssystem etwas flexibler gestaltet.

7.5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde

- der beidseitig der 20kV-Leitung festgesetzte Schutzstreifen sowie
- das Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht und
- die Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (innerhalb des Schutzstreifens)

herausgenommen, da mittlerweile feststeht, daß die 20-kV-Leitung in Kürze entfällt. Diese Leitung wird von den Pfalzwerken verlegt und künftig das Plangebiet nur noch im südöstlichen Bereich durchqueren:

- Die Lage der Leitung sowie die Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung übertragen und sind dieser zu entnehmen. Da innerhalb der Schutzstreifen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen, werden diese aus der Planzeichnung in diesem Bereich herausgenommen.

7.6 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.

7.7 KINDERSPIELPLATZ

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

7.8 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:

7.9 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.

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

7.10.1 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.

7.10.2 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.

7.11 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.

Die östlich gelegene Fläche (Ö5) dient darüber hinaus als Pufferzone zwischen Hecke und landwirtschaftlich genutzter Fläche. Diese Saumfunktion betont auch die Parzellengrenze.

7.12 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.

7.13 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 2100m² 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.

7.14 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

7.14.1 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.

7.14.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um die Anrechnung der unversiegelten Anteile der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu sichern, dient diese Festsetzung der Sicherung der Begrenzung der Bodenversiegelung.

7.14.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen dienen der Markierung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des Raumeindruckes, 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.

8. ABWEICHEN VON LANDESPFLERISCHEN 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.

Durch die Schutzstreifen beidseitig der 20kv-Leitungen, innerhalb derer keine Bäume gepflanzt werden dürfen, muß auf einen Alleebaum entlang des Asselheimer Weges verzichtet werden.

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Grundsätzlich besteht zur Realisierung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der privatrechtlichen Regelung der Grundstückseinteilung. Darüber hinaus kann sich die Gemeinde gem. § 45ff BauGB des Umlegungsverfahrens bedienen.

Es dient der Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Quirnheim
durch
B S B
Bachtler ■ Störtz ■ Böhme, Kaiserslautern
Stand Juli 1996 ba/es

1. ÄNDERUNG, 5/98

Stand Dezember 1998/es

BSB

STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36
TELEFAX (06 31) 6 33 06

QUIRNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AM ASSELHEIMER WEG" TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

1.ÄNDERUNG

Projektleitung und Redaktion:
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig

5/98
Stand: Dezember 1998

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT

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

Weiterhin wird nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß die in §6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme:

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit **nicht zulässig** ist.

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)

Für die Grundstücke, die von der Straße aus talseitig liegen wird eine Traufhöhe: $T/TH_{\max} = 4,5\text{m}$ festgesetzt. Für die bergseitig, also oberhalb der Straße gelegenen Grundstücke gilt eine maximale Traufhöhe: $B/TH_{\max} = 6,5\text{m}$.

Definition

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 höchstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

Für Garagen wird eine max. Wandhöhe von **2,80m** festgesetzt.

Bezugspunkt

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.

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.

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. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen sind

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und
- bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche, die max. bis 2m überschritten werden darf, zulässig.

Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und/oder zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, die max. um 2m überschritten werden darf.

4. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

(§9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

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

5.1 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

5.2 Kinderspielplatz

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

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 versumpfter Muldenbereiche. Hierzu sind innerhalb der Rückhaltefläche Geländevertiefungen 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 seitlich Wälle errichtet werden. Die Böschungen sind möglichst flacher als 1:3 anzulegen.

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

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

Die Fläche Ö5 ist als extensiv zu pflegende Magerwiese zu nutzen; mit der Maßgabe, die Parzellengrenze durch bleibende Markierungen aus örtlich vorhandenem Material (wie dicke Einzelsteine) hervorzuheben.

7. 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 m² 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).

8.

**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 Ö5 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 m², 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 LPflG, §52 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen:

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

9.1 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.

9.2 DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE/ -FLÄCHENFENSTER

Zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben mit Satteldach, Dreiecks- oder SchlepPGAuben 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 SchlepPGAuben 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.

9.3 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.

10. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Insgesamt sind mindestens 55% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO zulässig.

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

11. 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.

12. 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*

- 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.
- Die Bauanträge der Grundstücke, die von der Leitung bzw. deren Schutzstreifen betroffen sind, sind bei den Pfalzwerken, Betriebsabteilung Maxdorf, vorzulegen.
- 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, Erstpflege: 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 abzuschieben 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.

* 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.

▪ ANLAGE (PFLANZLISTE)¹

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

¹ 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.	Jelängerjelierer
Polygonum aubertii	Knöterich

Pflanzen, die keine Rankhilfe benötigen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus spec.	Wilder Wein

D.4 Pflanzliste Dachbegrünung (P5)

Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca ovina	Schaf-Schwengel
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

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Quirnheim

durch B S B

Bachtler ■ Störtz ■ Böhme, Kaiserslautern

Juli 1996 ba/es

1. ÄNDERUNG

Mai 1998 /es

Stand Dezember 1998/ es