

Ortsgemeinde Ruppertsberg

B E B A U U N G S P L A N

An der Schießmauer II

Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

und

Begründung zum Bebauungsplan

Erarbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Ruppertsberg durch:

BÜRO FÜR BAUTECHNIK

SEYKORA / WALTHER

Rieslingweg 2
67146 Deidesheim

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).
7. Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan
An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung
6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Höhenlage der baulichen Anlagen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen untergliedert in ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Dorfgebiet:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

-
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 6. Sonstige Gewerbebetriebe
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 8. Gartenbaubetriebe
 9. Tankstellen

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)

Bestimmungsgrößen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte:

- die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet (MD) nicht überschreiten,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet (MD) nicht überschreiten,
- die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan

An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

Die in den Baugebietsteilen zulässigen Hausformen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

In den Teilbereichen 3, 4 und 5 ist die Firstrichtung im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

In den Teilbereichen 4 und 5 werden hinsichtlich der Bauweise weitere zwingend einzuhaltende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen:

1. Auf der Ostseite der Gebäude dürfen nur Naßräume, Küchen und Schlafzimmer angeordnet werden. Kinderzimmer, Wohn-Ess-Räume dürfen keine Fenster zur Ostseite aufweisen. Der Hauszugang und das Treppenhaus sind auf der Ostseite der Gebäude anzuordnen.
2. Die Gebäude sind auf der Ostseite durch den Einbau von Fenstern mit Schallschutzglas (Lärmschutzklasse II) gegen Lärmimmissionen zu schützen.

Für Garagen gilt folgende Sonderregelung (abweichende Bauweise):

In der abweichenden Bauweise können unter Anwendung der §§ 66 und 67 LBauO (Beteiligung der Nachbarn, Ausnahmen und Befreiungen) auf den seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen bis zu einer Firsthöhe von max. 6,50 m zugelassen werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen

(9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Garagen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Stellplätze

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 BauNVO)

Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 6 m Tiefe (Abstand Straßenbegrenzungslinie - Garage) herzustellen.

Die Zahl der insgesamt herzustellenden Stellplätze richtet sich nach Landesrecht. Stellplätze und Stellflächen ohne feste Überdachung sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.3 Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Teilbereichen 1, 3, 5 und 6 des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig.

Im Teilbereich 2 sind je Wohngebäude 1 Wohnung zulässig.

Im Teilbereich 4 sind je Wohngebäude 3 Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Verkehrsberuhigte Bereiche

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigte Bereiche" (Zeichen 325/326 Straßenverkehrsordnung) sind entsprechend dieser Funktion als Mischflächen auszubauen.

6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes werden innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Straßenflächen verlegt.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (auch Obstbaum - Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in ein Meter Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten siehe Pflanzenliste).

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegte Gehölze sind zu erhalten. Die Beseitigung abgestorbener, zu erhalten vorgegebener Bäume oder eine erforderliche Fällung darf nur nach Genehmigung durch die Untere Landespflegebehörde erfolgen. Diese Behörde legt auch die als Ersatz neu zu pflanzenden Gehölze fest (§§ 4-6 LPfIG).

Die im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche zeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Bäume müssen folgende Pflanzengüte aufweisen: Mindeststammumfang 18 cm, gemessen in ein Meter Höhe, (Baumarten siehe Pflanzenliste).

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme für die geplanten öffentlichen Eingriffe (Erschließung Parkplätze) sind die im Geltungsbereich II des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 908 und 910 nördlich der Ortslage zu extensivieren und durch eine einschürige Mahd ab Mitte Juli zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Ferner sind feste Bauten, Zäune und Ablagerungen zu entfernen. Eine Beweidung ist auszuschließen (§9 (1) Nr. 20 BauGB).



M 1 : 1000

Marlach

1

2

906

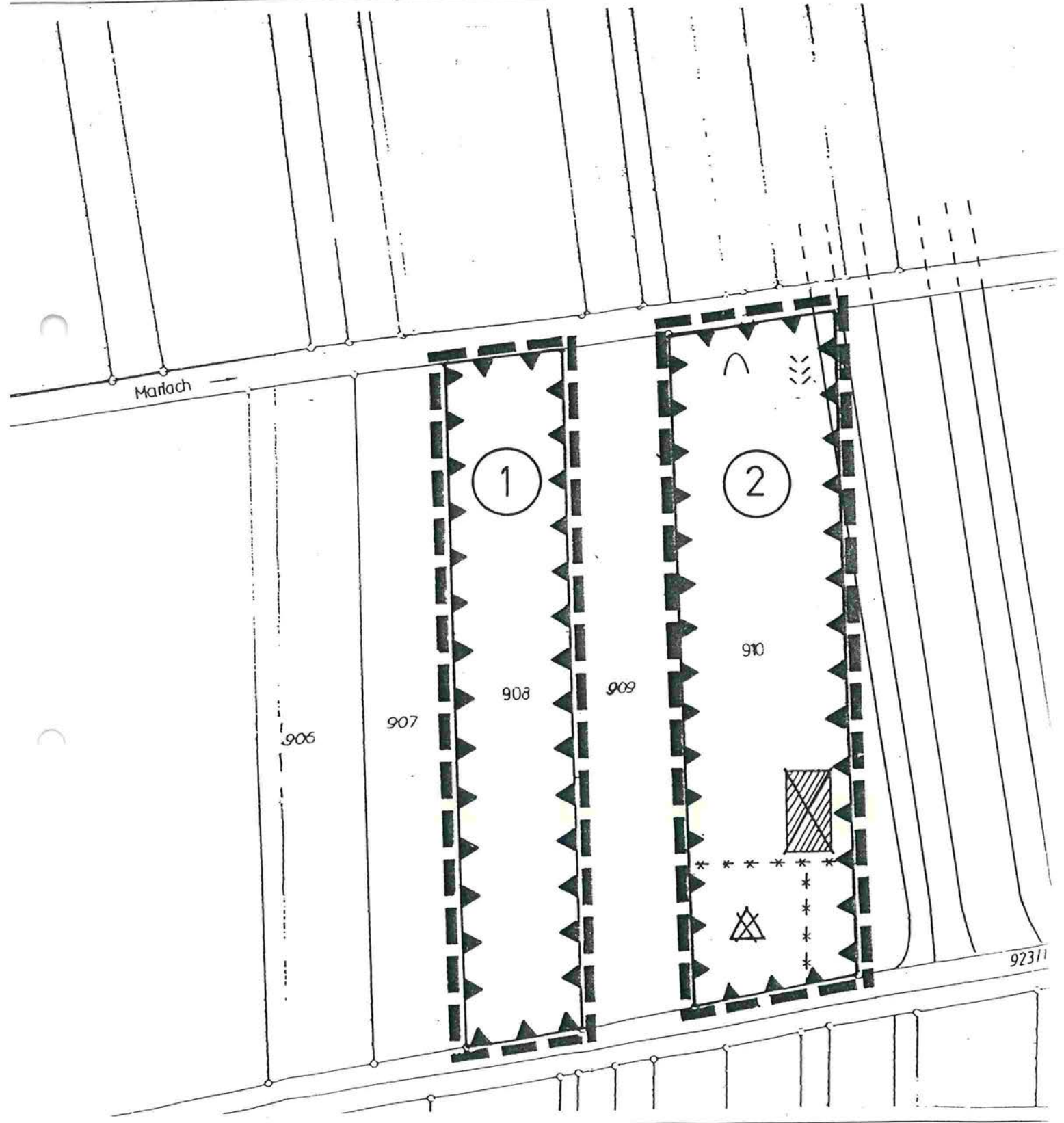
907

908

909

910

92311



Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Pflanzenliste

Standortgerechte Bäume und Sträucher

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer stufig aufgebauten (Sträucher, Bäume 2. Ordnung, Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung, Sträucher) Pflanzung ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu erstellen. Die Pflege der Gehölzflächen kann durch abschnittweises "auf den Stock setzen" im Abstand von 15 - 20 Jahren erfolgen. Ziel ist es, einen Gehölzbestand mit dichtem Unterwuchs zu entwickeln, der sowohl als Sicht- Windschutz, als Vernetzungselement und als Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und andere Kleintierarten dienen kann. Mindestens pro 2 qm Fläche ist ein Strauch, pro 100 qm ein Baum 2. Ordnung und pro 200 qm ein Baum 1. Ordnung vorzusehen.

Reihenabstand 1,50 m

Pflanzabstand: 1,50 m

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm

Tilia cordata	Winterlinde	20 %
Quercus petraea	Traubeneiche	20 %
Acer platanoides	Spitzahorn	15 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15 %
Ulmus minor	Feldulme	10 %
Ulmus laevis	Flatterulme	10 %
Juglans regia	Walnuß	5 %
Castanea sativa	Eßkastanie	5 %

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 150 - 175 cm

Acer campestre	Feldahorn	20 %
Carpinus betulus	Hainbuche	15 %
Prunus avium	Wildkirsche	15 %
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche	10 %
Sorbus domestica	Speierling	10 %
Sorbus torminalis	Eisbeere	10 %
Malus sylvestris	Wildapfel	10 %
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	10 %

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Sträucher

2 x verpflanzt, o.B., Höhe 60 - 100 cm.

Rosa corymbitera	Busch - Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe

Alte Obstsorten für die Gärten

Apfel: Boskop
Gewürzluiken
Gravensteiner
Roter Berlepsch
Grauer Herbstrenette
Vistaler Weißapfel
Purpurroter Cousinot

Birne: Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Grüne Jagdbirne

Speierling - Sorbus domestica

Kirschen: Große Schwarze Knorpel
Schauenburger

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Kletterpflanzenliste für Fassadenbegrünung

		Kletterhilfe = x	Sonne = s Schatten = a
Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera - Arten	Geißblatt	x	a
Partenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst i.S.		x	s
Kletterrosen i.S.		x	s

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe.

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (= Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,50 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittle, nicht übersteigen.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan

An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen"

Inhalt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Private Grünflächen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§86 Abs. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

(§86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Wohngebäuden, Wirtschaftsgebäuden, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen nur Satteldächer zulässig.

Auf Einzelgaragen sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Wohngebäuden in den Teilbereichen 1, 2 und 4 wird auf einen Bereich zwischen mindestens 30 ° und höchstens 45 ° alter Teilung und in den Teilbereichen 3 und 5 auf einen Bereich zwischen mindestens 30° und höchstens 38 ° festgesetzt. Im Gebietsteil 6 auf einen Bereich zwischen mindestens 20° und höchstens 45°.

Die zulässige Dachneigung bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen sind für die jeweiligen Bereiche gesondert festgesetzt und den entspr. Nutzungsleuten zu entnehmen.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

1.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel und Materialien zugelassen, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild entsprechen.

Als Farbgebung ist rot bis rotbraun vorgeschrieben. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben zulässig. Abwalmungen und geneigte, aus der vertikalen Ebene abweichende Gaubenwangen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) die halbe Trauflänge der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgauben darf höchstens 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.2 Kniestöcke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Definition:

Als Kniestock gilt der an der Traufseite des jeweiligen Gebäudes gemessene Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren, gemessen in der vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand.

In den Gebietsteilen 1, 2 und 4 dürfen Kniestöcke eine Höhe von 1,00 m und in den Gebietsteilen 3 und 5 eine Höhe von 0,75 m nicht übersteigen. Im Gebietsteil 6 ist kein Kniestock zulässig.

Darüberhinaus sind bei allen Gebäuden durch Fassadenrücksprünge entstehende höhere Kniestöcke bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern ihre Länge ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan

An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

1.3 Fassadengestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.3.1 Fassadenmaterial

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

1.3.2 Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße und aus weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Festsetzungen über Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außer für die bereits vorhandenen Anlagen.

Grundstückseinfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper und in diesem Bereich auch seitlich zu den Nachbargrundstücken sind nur in einer Höhe von max. 0,30 m mit baulichen Elementen jeglicher Art zulässig.

Die Garageneinfahrten sind an der Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

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

Als grenzseitige Einfriedung zum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden Grundstückes Haßlocher Straße 16 (Teilfläche Pl.Nr. 1304), werden aus Gründen des Schallschutzes Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellenzäune oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.

Für die Einfriedungen angrenzend an die freie Landschaft sind Holz- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel bis 1,00 m Höhe zulässig.

3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als notwendige Stellplätze, Lagerplätze oder Zufahrten genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und in entsprechender Weise zu pflegen.

Stellplätze für Mülltonnen sind durch dauerhaft begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise und Empfehlungen (ohne Rechtsverbindlichkeit):

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte soweit als möglich als Brauchwasser durch Einbau von Zisternen o.ä. verwendet (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Es wird empfohlen, neu entstehende Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Gehwege, Stellplätze, Lagerplätze und Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine) befestigt werden.

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 3 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Textliche Festsetzungen

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu verfahren.

Bestätigung:

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Sie haben zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Zeit

vom 27.02.1995

bis 28.03.1995

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim vom 17.02.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Ruppertsberg, den 18.07.1995



(Fiene)

Ortsbürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Schießmauer II" der Ortsgemeinde Ruppertsberg als Bestandteil der Bebauungsplansatzung ausgefertigt.

Ruppertsberg, den 23.10.95



(Fiene)

Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluß und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Festsetzungen
6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen
7. Hinweise zur Planverwirklichung

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 20.07.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 19.10.1995

Im Auftrag


(Eichner)

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Begründung

1. Aufstellungs-, Änderungsbeschluß und Anlaß der Planung

Die Gemeinde Ruppertsberg hat am 09.03.1994 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Schießmauer II" zu erstellen .

Die Entwicklung der Baulandnachfrage in Ruppertsberg macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Ruppertsberg notwendig.

Die Nachfrage nach Bauland kann, trotz der Bestrebungen der Gemeinde, hierzu Flächen im Innenbereich des Ortes zwecks Verdichtung auszuweisen, kurz- und mittelfristig nur am Ortsrand befriedigt werden.

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Weinbergs- und Ackergelände. Es hat sich bei Anfragen bei den Eigentümern gezeigt, daß die wenigsten bereit sind, diese Grundstücke zu verkaufen oder eine Bebauung hinzunehmen.

Für die Flächen ist kein Baugebot ausgewiesen, sodaß die Gemeinde keine gesetzliche Handhabe hat, eine wünschenswerte Verdichtung umzusetzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ruppertsberg.

Es ist begrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Plan - Nummer
1167, 1167/2, 1168, 1297/4, 1296/11, 1317/5

Im Osten durch die Grundstücke Plan - Nummer
1294/2, 1296/11, 1168/3

Im Süden durch die Grundstücke Plan - Nummer
1331, 1321/1, 1300

Im Westen durch die Grundstücke Plan - Nummer
1307/10, 1307/29, 1307/12, 1307/17, 1304, 1317/6

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Begründung

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Ruppertsberg. Es grenzt im Westen an die vorhandene Bebauung entlang der Straße "An der Schießmauer" an. Im Süden wird das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, der im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens befestigt wird. Im Osten grenzt das Gebiet an die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke an. Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Bebauung entlang der Haßlocher Straße an.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung der Gebietes erfolgt über eine in Nord - Süd - Richtung verlaufende Erschließungsstraße, auf der Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges, und knickt nach Westen ab bis zur vorhandenen Straße "An der Schießmauer". Durch diese Führung der Erschließungsstraße entstehen keine Stichwege, sodaß eine optimale Zu- und Abfahrtsmöglichkeit entsteht.

Ebenfalls wird der am südlichen Ende des Gebietes verlaufende Wirtschaftsweg über die Erschließungsstraße wieder angebunden.

4. Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes liegt darin, durch die Ausweisung von Bauland dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, der durch die Größe des Gebietes jedoch nicht gedeckt werden kann.

5. Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist östlich der in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Erschließungsstraße als Dorfgebiet (MD) im Hinblick auf den dort ansässigen Zimmereibetrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesem Bereich auf 2 begrenzt.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan

An der Schießmauer II

Begründung

Im Hinblick auf die von dem vorh. Betrieb ausgehenden Emissionen wird der Standort für Gemeinschaftsgaragen, der Einbau passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, sowie die Unterlassung der Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der Ostseite der Bebauung festgesetzt.

Das Teilgebiet westlich der in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Erschließungsstraße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Auch in diesem Gebietsteil wird die Zahl der Vollgeschoße auf 2 begrenzt.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei der Art der baulichen Nutzung Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1-5 und § 5 Abs. 3 vorgenommen.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3

- 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3, Anlagen für Verwaltungen
- 4, Gartenbaubetriebe
- 5, Tankstellen

sowie die Nutzung gem. § 5 Abs. 3

für Vergnügungsstätten sind somit ausgeschlossen.

Der Ausschluß dieser Nutzungen wird dadurch begründet, da durch diese Nutzung in der Regel mit einem höheren Besucherverkehr gerechnet werden kann, der zu erheblichen Störungen im Gebiet selbst und auch in den vorhandenen bebauten Bereichen führen würde.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines am Ostrand gelegenen beruhigten Wohngebietes, das sich an der Nutzung der angrenzenden bebauten Gebiete orientiert.

Eine Erhöhung der Anzahl der im angrenzenden Dorfgebiet ansässigen Betriebe soll an dieser Stelle nicht erfolgen.

Für diese Art der Nutzung bestehen Möglichkeiten im Ortskern von Ruppertsberg, in dem bisher von derartigen Einschränkungen durch einen Bebauungsplan abgesehen wurde.

Ortsgemeinde Ruppertsberg

Bebauungsplan An der Schießmauer II

Begründung

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen der BauNVO nicht übernommen, um dieses Gebiet baulich nicht stärker zu verdichten als in der umgebenden Bebauung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um auch hiermit einer stärkeren Verdichtung entgegenzuwirken.

Die Höhenlage der Gebäude, sowie die Gestaltung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 30° und 45° festgesetzt, um dadurch eine freiere Gestaltungsmöglichkeit bei der Dachgeschoßnutzung zu erzielen.

6. Begründung der landespflegerischen Festsetzungen

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, sind gem. § 17 LPflG. + § 8a BNatSchG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Dabei ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1. Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.

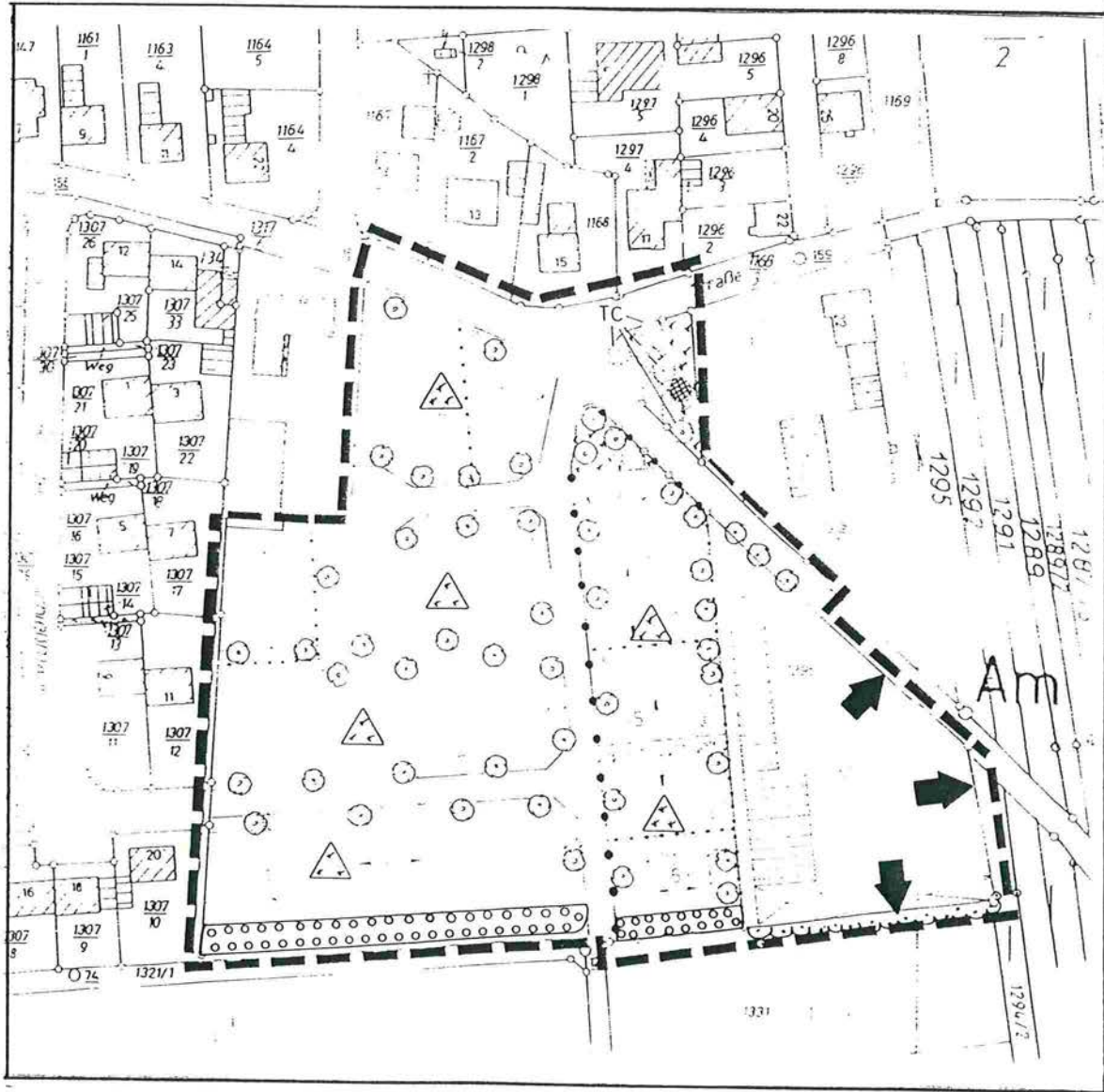
7. Hinweise zur Planverwirklichung

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung wird der Gemeinderat Ruppertsberg den Beschluß fassen, den Plan auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Nach Fassung der für das weitere Verfahren erforderlichen Beschlüsse kann die Verwirklichung des Planes im Rahmen einer privaten Umlegung unverzüglich erfolgen.

ORTSGEMEINDE RUPPERTSBERG

Wilfried Reichenbach
Diplomingenieur
Freier Landschaftsarchitekt
BDLA
Gartenstraße 17
67547 Worms
Telefon 062 41 - 2 28 80
Telefax 062 41 - 8 76 22



LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM
BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHIESSMAUER II"

**Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß §8a
Bundesnaturschutzgesetz und §17 Landespflege-
gesetz zum Bebauungsplan "An der Schiessmauer II"
der Gemeinde Ruppertsberg.**

Auftraggeber: **Ortsgemeinde Ruppertsberg**

Bearbeitung:
Mark Biesenbach
Dipl.Ing. Landespflege (FH)
Dagmar Schmitt (Dipl.Geographin)
Planungsbüro Reichenbach
Gartenstraße 17
67547 Worms
Tel.: 06241/22880
Fax.: 06241/87622

Worms, 20.September 1994

Wilfried Reichenbach
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Aufgabenstellung	
1.2 Rechtsgrundlagen	
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Naturräumliche Lage	
2.2 Relief, Geologie und Boden	
2.3 Wasserhaushalt	
2.4 Klima	
2.5 Vegetation und Tierwelt	
2.6 Landschaftsbild und Erholung	
3 BESTANDBEWERTUNG	7
3.1 Naturpotentiale Klima, Wasser und Boden	
3.2 Arten- und Biotopschutz	
3.3 Landschaftsbild	
4 STATUS QUO PROGNOSE	7
5 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	8
5.1 Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes	
5.2 Ziele des Landschaftsplanes	
5.3 Ziele des Landespflegerischen Planungsbeitrages	
6 AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD UND DIE DARAUS ABZULEITENDEN VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN	12
6.1 Boden und Relief	
6.2 Wasserhaushalt	
6.3 Klima	
6.4 Arten- und Biotopschutz	
6.5 Landschaftsbild und Erholung	

	Seite
7 FLÄCHENBILANZ UND ZUORDNUNG	19
7.1 Flächenbilanz	
7.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	
8 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	21
8.1 Begründung	
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	
8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
8.4 Hinweise	
9 PFLANZENLISTEN	23
9.1 Standortgerechte Bäume und Sträucher	
9.2 Obstgehölze	
9.3 Kletterpflanzen	
11 QUELLENVERZEICHNIS	26

PLÄNE

Plan 1: Bestand / Bestandsbewertung	Maßstab 1 : 1.000
Plan 2: Landespflegerische Maßnahmen	Maßstab 1 : 1.000
Plan 3: Bestand im Geltungsbereich II	Maßstab 1 : 1.000
Plan 4: Entwicklungsplan für den Geltungsbereich II	Maßstab 1 : 1.000

1. VORBEMERKUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ruppertsberg (Verbandsgemeinde Deidesheim, Landkreis Bad-Dürkheim) plant im Südosten des Gemeindegebietes die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Kartenblatt 6615 der TK 25 (Haßloch) und umfaßt eine Fläche von ca. 1,4 Hektar, wobei rd. 0,3 Hektar von einem bereits bestehenden Zimmereibetrieb eingenommen werden. Es grenzt nach 3 Seiten an die vorhandene Bebauung und ist nur nach Süden hin zur freien Landschaft offen.

Trotz der Bestrebungen der Gemeinde, eine bauliche Verdichtung im Innenbereich des Ortes herbeizuführen, kann die Nachfrage nach Bauland nur durch zusätzliche Baugebietsausweisungen am Ortsrand gedeckt werden.

Für das Baugebiet werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker- und Weinbau) in Anspruch genommen.

Die vorliegende Arbeit stellt einen landespflegerischen Planungsbeitrag (LPB) nach § 17 Landespflegegesetz Rheinland/Pfalz dar, durch den Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und dem **Landespflegegesetz** (LPfIG) von Rheinland-Pfalz sind zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der **Bauleitplanung** Landespflegerische Planungsbeiträge zu erstellen. Dabei sind insbesondere die **§§ 8, 8a-c des BNatSchG** und die **§§ 4-6 und 17 des LPfIG** maßgebend.

§ 4 LPfIG - Eingriffe in Natur und Landschaft:

"Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

§ 5 LPfIG - Zulässigkeit, Folgen und Ausgleich von Eingriffen:

"Wer in Natur und Landschaft eingreift, hat vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen."

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet ist...."

§ 6 LPfIG - Verfahren bei Eingriffen:

Bedarf ein Eingriff nach anderen Rechtsvorschriften einer behördlichen Zulassung oder Anzeige, so hat die hierfür zuständige Behörde die zur Durchführung des §5 LPfIG er-

forderlichen Entscheidungen zu treffen. Alle übrigen Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Landespflegebehörde, die auch die nach §5 LPflG erforderlichen Nebenbestimmungen oder Anordnungen trifft.

§ 17 LPflG - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung:

"Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Grundlagen der Darstellung und der Festsetzung sind Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung."

Es sind unter anderem Flächen darzustellen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen sind.

Bei Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, aus welchen Gründen von den Zielvorstellungen abgewichen wird und wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

§ 8a BNatSchG - Verhältnis zum Baurecht

Abs. 1: *"Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan.....zu entscheiden."*

Es sind Darstellungen und Festsetzungen zu treffen, die der zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ausgleichen, ersetzen oder mindern. Die Darstellungen der Landschaftspläne sind zu berücksichtigen.

Abs.3: *" Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen."* Die Gemeinde soll die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit sie den Eingriffen und den Grundstücken zugeordnet sind, an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. *"Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist....."*

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Naturräumliche Lage

Die Gemeinde Ruppertsberg liegt nach der Karte der naturräumlichen Gliederung (UHLIG, 1964) im Übergangsbereich zwischen dem Haardtrand im Westen und dem Vorderpfälzer Tiefland im Osten. Die Mittelhaardt ist eine schmale Vorbergzone und wird nur von kleineren Bächen wenig zerschnitten. Die sich östlich anschließende Böhler Lößplatte des Vorderpfälzer Tieflandes ist nahezu eben mit nur geringer Neigung nach Norden und Osten.

2.2 Relief, Geologie und Boden

Das am südöstlichen Ortsrand gelegene Plangebiet hat ein ebenes Geländere relief und eine mittlere Höhe von 112 m über NN.

Der geologische Untergrund besteht aus z.T. kolluvial überdeckten Tschernosemen aus sandig lehmigen Bodenmaterial über Löß. Die Böden sind gekennzeichnet durch eine neutrale bis schwach alkalische Bodenreaktion, eine hohe Wasserdurchlässigkeit mit einem mittleren Filtervermögen gegenüber physikochemischen Stoffen und Schwermetallen sowie einer hohen nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes.

2.3 Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand beträgt über 2,0 Meter. Wasserschutzgebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung bestehen nicht.

Oberflächengewässer außerhalb des Geltungsbereiches I sind die Marlach im Nordwesten der Ortslage und der 1 km südlich verlaufende Schleitgraben. Die Marlach im Abschnitt Ruppertsberg ist in der Biotopkartierung Rheinland/Pfalz unter der Biotopnummer 65153028 erfaßt.

2.4 Klima

Eine hohe durchschnittliche Jahrestemperatur von 10,1°C sowie relativ geringe mittlere Jahresniederschläge von ca. 600 mm prägen das örtliche Klima. Die klimatische Gunst der Region wird durch die großen zusammenhängenden Rebflächen augenfällig. Großräumig vorherrschend sind Winde aus südlicher bis südwestlicher Richtung.

Die Marlachniederung nördlich von Ruppertsberg ist eine der Hauptabflußbahnen für die am Haardtrand und im Pfälzer Wald entstehende Kalt- und Frischluft. Am westlichen Ortsrand von Ruppertsberg wird die vom Haardtrand abfließende Kaltluft gestaut und kann zu Frostschäden in den Landwirtschaftskulturen führen. Als bioklimatischer Belastungsfaktor ist das häufige Auftreten austauscharmer Wetterlagen zu nennen.

2.5 Vegetation und Tierwelt

Als heutige potentiell natürliche Vegetation ist der Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum-Luzuletosum) anzusehen. Diese Waldgesellschaft ist die arme Ausbildung des Perlgras-Buchenwaldes, welcher die reinen Lößgebiete besiedeln würde.

Wie im Bestandsplan dargestellt, besteht die reale Vegetation überwiegend aus intensiv bewirtschafteten Acker- und Rebflächen. Im Osten des Planungsgebietes bestehen zwei junge Weinbergsbrachen mit noch größeren offenen Bodenflächen. Gehölzstrukturen finden sich im Nordosten des Plangebietes auf der Parzelle 1299/4 (3 Birken, 1 Linde und 1 Rosenhecke).

Erhebungen über die Tierwelt liegen nicht vor und wurden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung nicht beauftragt.

2.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist an drei Seiten durch die vorhandene Bebauung geprägt und in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild als innerörtliche Freifläche anzusprechen.

Bei Betrachtung des Gebietes von Süden ist eine unzureichende Eingrünung des Siedlungskörpers festzustellen. Partiiell reichen die Gebäude bis unmittelbar an die landwirtschaftlichen Intensivkulturen heran. Ein Übergang zwischen Siedlungskörper und freier Landschaft, z.B. durch Obstgärten oder andere die Ortschaft umgebende Grüngürtel, wie früher üblich, besteht nicht.

3 BESTANDSBEWERTUNG

3.1 Naturpotentiale Klima, Wasser und Boden

Die Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes haben kleinklimatisch eine ausgleichende Funktion für den Siedlungskörper. Sie sorgen für eine bessere Durchlüftung und wirken der Ausbildung von Hitze- und Trockeninseln entgegen.

Für das Grundwasser sind stoffliche Einträge von Düngemitteln und Pestiziden aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht auszuschließen. Eine Erosionsgefährdung der Böden besteht derzeit nicht.

3.2 Arten- und Biotopschutz

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und dem Fehlen naturnaher Strukturen wird die Bedeutung der Planfläche für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet. Zusätzlich bestehen zahlreiche Störungen durch angrenzende Straßen, den Zimmereibetrieb und die vorhandene Bebauung.

3.3 Landschaftsbild und Erholung

Die fehlende Ortsrandbegrünung und die unzureichend durch strukturierende Elemente (Hecken, Baumreihen, Einzelbäume) gegliederte Feldflur wirken sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus und mindern den Erholungswert im Spazierbereich um den Siedlungsausschnitt.

4 STATUS QUO PROGNOSE

Ohne Berücksichtigung des geplanten Vorhabens ist eine Änderung der Nutzungsarten und somit eine Veränderung des Raumes in Bezug auf die einzelnen Naturpotentiale und das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

5 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

5.1 Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (1989) ist die an die Ortslage Ruppertsberg angrenzende offene Feldflur vorrangig für eine stärkere Durchgrünung vorgeschlagen. Diese Flächen sind zugleich auch als schutzbedürftige Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima ausgewiesen. Dies begründet sich aus ihrer geländeklimatischen Funktion als Kaltluftproduktionsflächen.

Der sich nördlich an Ruppertsberg anschließende Grünlandbereich an der Marlach ist als Biotop der Wertstufe I und IIa dargestellt.

5.2 Ziele des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan Deidesheim gilt die Fläche, auf der das geplante Wohngebiet erschlossen werden soll als "landespflegerisch unbedenkliche Richtung zur Siedlungserweiterung" mit der Maßgabe, eine ökologisch sinnvolle Siedlungsrandbegrünung vorzunehmen.

5.3 Ziele des Landespflegerischen Planungsbeitrages

Die hier formulierten Zielvorstellungen werden zunächst unabhängig von der geplanten Nutzung entwickelt und beziehen sich nicht nur ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der Erkenntnisse der Siedlungsökologie und der zuvor projizierten optimalen Entwicklungsmöglichkeiten des Landschaftsausschnittes werden nun die Landespflegerischen Zielvorstellungen unter Berücksichtigung des Vorhabens formuliert.

Die naturräumlichen und ökologischen Zusammenhänge erfordern eine umfassendere Betrachtungsweise und werden zur besseren Überschaubarkeit auf Teilfunktionen bezogen.

5.3.1 Bodenschutz

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 3 und 4:

"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; (...)."

"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden."

Das Schutzgut Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Daraus resultierend sind alle gewachsenen Böden schutzbedürftig. Generelles Ziel für den Bodenschutz ist die Erhaltung der ungestörten Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer biotischen und abiotischen Vielfalt.

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Reduzierung der bestehenden Bodenbelastungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch flächendeckende Extensivierung.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Weitestgehende Vermeidung von Bodenversiegelungen durch flächensparende Planung.
- Sicherung des zu beseitigenden Bodens gemäß der DIN 18915 und geeignete Wiederverwertung.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Baubetrieb und Nutzung.

5.3.2 Wasserhaushalt

Die Zielvorgaben nach Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz § 2 Nr. 6 lauten:
"(...) Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten und wiederherzustellen."

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes, insbesondere durch Verbesserung der Wasserrückhaltung
- Reduzierung von Stoffeinträgen in durch Grund- und Oberflächengewässer durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Vermeidung zusätzlicher Abflußverschärfung im Planungsgebiet durch weitgehende Verminderung der Oberflächenversiegelung (flächensparende Bauweise, wo möglich Verwendung wassergebundener Bodenbeläge).
- Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs durch Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. für Toiletten und Außenanlagenbewässerung etc.).
- Rückhaltung des nicht verwertbaren Niederschlags in dezentralen Versickerungsmulden.

5.3.3 Klima

Zielvorgaben nach dem Landespflegegesetz § 2 Nr. 8 sind:

"Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern".

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Anzustreben ist die Reinhaltung der Luft durch z.B. den geringeren Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Milderung bioklimatischer Belastungsfaktoren durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Erhaltung eines ausreichend großen begrüneten Freiflächenanteils mit wirksamer Entlastungsleistung in bioklimatischer und lufthygienischer Hinsicht.
- Freihaltung geländeklimatisch bedeutsamer Flächen für die Frischluftversorgung der Siedlung.

5.3.4 Arten- und Biotopschutz

Zielvorgaben nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 10 sind:

"Die wildlebenden Tiere und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen und wiederherzustellen".

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Extensivierung der Landwirtschaft.
- Schaffung eines Mosaiks aus Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen.
- Vernetzung der vorhanden bzw. neu zu schaffenden Strukturen mit angrenzenden Biotopen.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Schaffung neuer Biotopstrukturen (private und öffentliche Grünflächen) innerhalb des Planungsraumes.

- Entwicklung eines strukturreichen Siedlungsrandes mit Schaffung eines Überganges zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Entwicklung von Biotopstrukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ausgleich für innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen der verschiedenen Naturpotentiale.

5.3.5 Landschaftsbild und Erholung

Leitziel für das Landschaftsbild ist die Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit raumspezifischen, naturnahen Lebensräumen mit gliedernden und belebenden Elementen.

Zielvorgaben nach LPflG § 2 Nr. 11 sind:

"Für Naherholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."

Landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung des Vorhabens:

- Eingrünung des bestehenden Ortsrandes und insbesondere des Aussiedlerhofes und des Zimmereibetriebes.
- Anreicherung der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit belebenden und strukturierenden Elementen wie z.B. Einzelbäumen, Baumreihen, Hecken und Ackerrainen.

Unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zusätzlich:

- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Vermeidung der Überprägung des Landschafts- und des Ortsbildes.
- Ein- und Durchgrünung aller Anlagen und Gebäude.
- Weitestgehende Erhaltung des natürlichen Geländereiefs und Vermeidung von Aufschüttungen.

6 AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN EINGRIFFES AUF DEN NATURHAUSHALT UND DAS LANDSCHAFTSBILD UND DIE DARAUS ABZULEITENDEN VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes werden Eingriffe stattfinden, die im Vorfeld als mögliche Konflikte durch das Vorhaben abgeschätzt werden.

In Kenntnis der Gegebenheiten von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Belange der Landespflege und des Naturschutzes sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz durchzuführen. Diese leiten sich aus der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe ab.

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz verlangt nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, den Ausgleich oder den Ersatz von beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

In der folgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgeführt, die vorgesehen sind bzw. notwendig werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Priorität haben die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ist ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes nicht möglich, sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nachfolgend werden die Vorhabenswirkungen zunächst stichpunktartig nach Entstehungszeiträumen zusammengefaßt und anschließend unter den einzelnen Schutzgütern den jeweiligen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Baubedingte Vorhabenswirkungen:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Vertreibungseffekte bei der Tierwelt
- Veränderungen der Standortfaktoren durch Aufschüttung und Abgrabung und damit Veränderungen des Bodengefüges und der Bodenmechanik
- Störungen durch Lärm und Erschütterungen sowie durch Staub und Abgase von Baufahrzeugen auf Zufahrtswegen und innerhalb des Baugebietes
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Gefahr des Eintrags von Fremd- und Schadstoffen in den Boden (Baustoffe, Abfall, Chemikalien)

Anlage- und betriebsbedingte Vorhabenswirkungen

- Verdichtung des Oberbodens sowie Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Oberflächenbeläge und den einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tiere.
- Zusätzliche Lärmemissionen durch Verkehrsbewegungen
- Erhöhter Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser
- Erhöhter Trinkwasserverbrauch und Anfall von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
- Änderung des Kleinklimas und zusätzliche Luftverunreinigungen v.a. durch Verkehr und Hausbrand

6.1 Boden und Relief

Innerhalb des gesamten Baugebietes wird das Potential Boden in Folge der Bautätigkeit mit schweren Baumaschinen durch Verdichtung und Zerstörung der Bodenstruktur stark beeinträchtigt. Zugleich besteht während der Bauphase die Gefahr des Eintrags von Fremd- und Schadstoffen in den Boden (Baustoffe, Abfälle, Chemikalien).

Die geplante Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen erfordert, bei einer Grundflächenzahl für die Wohnbauflächen von 0,4, eine Neuversiegelung von rd. 5.580 qm. Unter den versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen (Wasserfilter- und -speicherung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Produktionsgrundlage etc.) nachhaltig verloren.

Vermeidungsmaßnahmen

- Schonender Umgang und Vermeidung der Verdichtung des Oberbodens durch Abschieben und Lagerung zu Beginn der Bauarbeiten gemäß der DIN 18915. Verwendung des Überschusses für die Grünanlagen vor Ort bzw. Aufbringung auf angrenzende Ackerflächen.

Minimierungsmaßnahmen

- Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen.
- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der Freiflächenversiegelung anhand textlicher Festsetzungen.

Ausgleichsmaßnahmen

Flächenentsiegelung als Ausgleich für die geplanten Versiegelungen sind nicht möglich. Eine Kompensation wird durch Aufwertung von Flächen auf vorwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden angestrebt durch:

- das Bepflanzen von Erschließungsstraßen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- das Überstellen von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen,
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit einheimischen Hecken, Wildkräuterwiese und Laubgehölzen,
- Anlage von Hausgärten mit einheimischen und standortgerechten Hecken, Bäumen und Sträuchern sowie Saatgutmischungen für Wildkräuterwiesen.

Ersatzmaßnahmen

- Entwicklung und Pflege von Teilbereichen der Flurstücke 908 und 910 zu ökologisch wertvollen Feuchtbiotopen (Röhrichte und Kleinseggenrieder) durch Nutzungsextensivierung, Entfernung von Bauten und Ablagerungen und Pflege durch einschürige Mahd.

Fazit

Die geplanten Versiegelungen im Umfang von ca. 5.580 qm können teilweise durch Aufwertung der unversiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß den o.a. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Ergänzend dazu sind Ersatzmaßnahmen auf den genannten Flurstücken erforderlich, die vollständig zu pauschal geschützten Biotopen nach § 24 LPflG entwickelt werden können.

6.2 Wasserhaushalt

Infolge der geplanten Versiegelungen durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes. Die Versickerungs- und die Verdunstungsrate wird durch das Sammeln und Ableiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers reduziert, der Oberflächenabfluß wird verschärft.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sie sind im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Minimierungsmaßnahmen

- Minimierung der Abflußverschärfung durch
 - weitgehende Verringerung der Oberflächenversiegelung,
 - Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Versickerungsmulden, das Sammeln in Zisternen und die Nutzung des Brauchwassers z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung.
- Trinkwassereinsparung durch den sparsamen Umgang mit Wasser und den Einsatz wassersparender Wasch- und Spülmaschinen, Toilettenspülstop u.ä.

Ausgleichsmaßnahmen

- Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung und somit Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden.

Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann die versiegelungsbedingte Verschärfung der Abflußsituation als gering bewertet werden.

Bestehen bleiben eine erhöhte Trinkwasserentnahme und ein vermehrter Anfall von Abwasser.

6.3 Klima

Durch die Überbauung und Flächenversiegelung wird die Kaltluftproduktion vermindert und es kommt zur Umwandlung in ein Siedlungsklima. Dieses entsteht durch die Speicherung der Tageseinstrahlung in der Baumasse und die durch die Bebauung bedingte Herabsetzung des Luftaustausches. Zusätzlich wird durch das Fehlen von wasserspeichernden, bzw. verdunstenden Oberflächen sowie fehlender Beschattung die Entstehung einer Trockeninsel gefördert.

Die nutzungsbedingten Emissionen (Hausbrand, Kfz-Abgase u.a.) führen zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Situation.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sie sind im Rahmen des Baugebietes nicht möglich.

Minimierungsmaßnahmen

- Erhaltung einer möglichst hohen Verdunstungsrate durch das Kleinhalten von versiegelten Verkehrs- und Bauflächen.

- Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Gartenflächen zur Steigerung der Verdunstungsrate (Abkühlungseffekt).
- Reduzierung des Schadstoffausstoßes durch Einsatz abgasarmer Heizungssysteme (z.B. Brennwert-Technik, Kraft-Wärme-Kopplung, Nutzung regenerativer Energiequellen, abgasarme Fahrweise, Tempo 30 Zone) sowie durch Maßnahmen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung, Stromsparlampen, Windschutzpflanzung).

Ausgleichsmaßnahmen

- Intensive Durchgrünung des Planungsgebietes durch öffentliche und private Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern und unversiegelter Gartenflächen gemäß textlicher Festsetzungen.
- Begrünung von Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen zur Verringerung der Wärmerückstrahlung und zur Erhöhung der Verdunstungsrate.
- Beschattung der versiegelten Flächen, insbesondere der Erschließungsstraße durch Baumpflanzgebote innerhalb der Vorgärten. Dadurch Reduzierung der Gesamtstrahlung und Erhöhung der Verdunstungsrate.

Fazit

Die Umsetzung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht eine weitgehende Kompensation der von dem Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Alle Maßnahmen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.4 Arten- und Biotopschutz

Für den geplanten Eingriff werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in Anspruch genommen. Dennoch gehen für Flora und Fauna potentielle Lebensräume verloren und in angrenzenden Bereichen wird die Tierwelt durch Lichteinwirkungen und Bewegungsunruhe gestört.

Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt der Linde auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Planungsgebietes.

Minimierungsmaßnahmen

- Aufwertung öffentlicher Grün- und Abstandsflächen sowie privater Gärten durch das Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubbäume und Sträucher gemäß den textlichen Festsetzungen.

- Beachtung einer insektenfreundlichen Konstruktion der Beleuchtungsanlagen zum Schutz nachtaktiver Fluginsekten (z.B. geringe Hitzeentwicklung am Gehäuse, Verwendung UV-schwacher Lampen, gute Abdichtung des Lampenschirmes, niedrige Masten) sowie zum Schutz vor Lichtemissionen und damit von Lebensraumveränderungen für die Fauna der angrenzenden offenen Landschaft.

Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung von Vernetzungsstrukturen um den Siedlungsrand als Übergang zur freien Landschaft.
- Extensivierung des umliegenden Acker- und Reblandes.
- Extensivierung und Aufwertung der südlichen Bereiche der Flurstücke 908 und 910 nordöstlich der Ortslage von Ruppertsberg.

Fazit

Unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen sind die beschriebenen Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen, Nutzungsextensivierung und Biotopentwicklung in Art und Umfang geeignet, einen Ausgleich für Flora und Fauna zu ermöglichen.

6.5 Landschaftsbild und Erholung

Die geplante Bebauung hat den Charakter einer Arrondierung, da sie in 3 Richtungen an bereits vorhandene Bebauung anknüpft und führt daher nicht zu nachteiligen Veränderungen des gewachsenen Siedlungsbildes. Dadurch besteht auch nicht die Gefahr des unerwünschten Zusammenwachsens mit Nachbargemeinden. Ein intakter Ortsrand wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Reduzierung des erholungsgerechten Offenlandes im Spazierbereich der Siedlung, kommt es zu Erholungswertbeeinträchtigungen, die durch folgende Maßnahmen vermindert und ausgeglichen werden sollten:

Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidung einer Überprägung des vorhandenen Ortsbildes und Verwendung ortstypischer Materialien.
- Durchgrünung des Baugebietes mit großkronigen Laubbäumen.
- Fußgängerfreundliche Gestaltung des Straßen und Wegenetzes.
- Begrünung von Flachdächern (z.B. Garagen und Nebengebäude) und Häuserfassaden.

Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung einer optischen Einbindung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft durch:
 - Anlage einer abgestuften Randbegrünung mit einheimischen Laubgehölzen, Hecken und Stauden sowie Pflanzung von Obsthochstämmen.
 - Fassadenbegrünung von Rückmauern der vorhandenen Gewerbebetriebe

Fazit

Die angeführten Maßnahmen sind geeignet, die geplante Siedlungserweiterung gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubetten und die Wohnumfeldqualität für die Erholungsnutzung zu verbessern.

7 FLÄCHENBILANZ UND ZUORDNUNG

7.1 Flächenbilanz

Bestand		Planung	
Landwirtschaft intensiv	8.285 qm	Wohnbaufläche (9.000 qm) - versiegelt (bei GRZ 0,4) 3.600 qm - unversiegelt (Gärten) 5.400 qm	
Wirtschaftsweg geschottert	910 qm	Öffentl. Erschließung (Straßen)	1.845 qm
Weinbergsbrache	1.945 qm	Parkflächen	135 qm
Öffentliche Grünflächen	185 qm	Öffentl. Grünflächen	345 qm
Summe	<u>11.325 qm</u>		<u>11.325 qm</u>
		davon:	
		Unversiegelte Flächen	<u>5.745 qm</u>
		- öffentlich:	345 qm
		- privat:	5.400 qm
		Neuversiegelung	<u>5.580 qm</u>
		- öffentlich:	1.980 qm
		- privat	3.600 qm

Flächen des Geltungsbereiches II
des Bebauungsplans

- Flurstück 908	2.921 qm		
- Flurstück 910	4.318 qm		
gesamt	<u>7.239 qm</u>	Anrechenbar als Ersatzfläche (rd. 50 %)	<u>3.600 qm</u>

Der noch auszugleichende Flächenanteil von rd. **2.000 qm** muß über eine Aufwertung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit bestehenden, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Kap. 6), gemäß den textlichen Festsetzungen erfolgen. Diese Aufwertung wird quantitativ vor allem über eine ökologisch sinnvolle Anlage der privaten Gartenflächen durchzuführen sein unter Berücksichtigung der empfohlenen Pflanzenarten und einer weitgehend naturnahen Gestaltung. Anstelle von intensiv gepflegten Rasenflächen sollten artenreiche Blütenwiesen entwickelt werden unter Verwendung geeigneter Saatgutmischungen.

Der bestehende Zimmereibetrieb im Osten des Plangebietes ist in der Flächenbilanzierung sowohl des Bestandes als auch der Planung nicht berücksichtigt, da dieser Eingriff bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Bei einer eventuellen baulichen Erweiterung sind als Ausgleichsmaßnahmen vorrangig die Begrünung der Fassaden und Rückmauern sowie eine Randbegrünung durchzuführen.

7.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der Neuregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie den Eingriffen und den Grundstücken zugeordnet sind, an Stelle und auf Kosten der Vorhabensträger oder Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist.

Öffentlicher Eingriff (Erschließung):

Als Ausgleich für den geplanten öffentlichen Eingriff in Form von Versiegelungen durch Straßen und Stellplätze, sowie der Anlage von Wirtschaftswegen ist die Entwicklung der Ersatzflächen im Geltungsbereich II (Parzellen 908 und 910, vgl Plan 3) im südlichen Bereich mit einem Flächenumfang von ca. 3.600 qm gemäß den textlichen Festsetzungen vorgesehen.

Private Eingriffe

Die geplanten privaten Eingriffe in Form von Bebauung und Versiegelung sind durch die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a+b BauGB auf den einzelnen Baugrundstücken und des darin enthaltenen Gebotes zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auszugleichen sowie durch die Vorgabe einer Siedlungsrandbegrünung und der Anlage der öffentlichen Grün- und Abstandsflächen (gemäß den textlichen Festsetzungen) in einem Flächenumfang von ca. 756 qm.

8 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

8.1 Begründung

Begründung zu den landespflegerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 86 Abs.1 LBauO.

Der Bebauungsplan selbst ist kein Eingriff im Sinne des Landespflegegesetzes. Als vorbereitende Planung, die Eingriffe zur Folge hat, sind gemäß den §8a BNatSchG und §17 LPflG die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Landespflege zu berücksichtigen und festzusetzen, die bei der Verwirklichung der entsprechenden Baumaßnahmen notwendig werden.

Dabei ist darzustellen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der §§ 176, 178 BauGB für den Freiraum sind im Zuge der Baumaßnahme zu überprüfen und im Abnahmeprotokoll zu vermerken.

Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur durchzuführen. Die Pflanzungen auf den Bauparzellen sind spätestens im 1.Jahr nach Ingebrauchnahme des Hauses auszuführen.

8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB und § 178 BauGB

- 8.2.1 Garagen und Nebengebäude sind, soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder mit Satteldach bzw. begrüntem Flachdach auszuführen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 9 (§) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) LBauO).
- 8.2.2 Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) mit mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Baumarten siehe Pflanzenliste §9(1)Nr.25a BauGB)
- 8.2.3 Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten. (§9(1)Nr.25a BauGB)
- 8.2.4 Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vordersten Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwege gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9(1) Nr.25a BauGB).

9 PFLANZENLISTE

9.1 Standortgerechte Bäume und Sträucher

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer stufig aufgebauten (Sträucher, Bäume 2.Ordnung, Bäume 1. Ordnung, Bäume 2.Ordnung, Sträucher) Pflanzung ausschließlich mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu erstellen. Die Pflege der Gehölzflächen kann durch abschnittweises "auf den Stock setzen" im Abstand von 15-20 Jahren erfolgen. Ziel ist es einen Gehölzbestand mit dichtem Unterwuchs zu entwickeln, der sowohl als Sicht- Windschutz, als Vernetzungselement und als Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vögel und andere Kleintierarten dienen kann. Mindestens pro 2qm Fläche ist ein Strauch, pro 100qm ein Baum 2. Ordnung und pro 200 qm ein Baum 1.Ordnung vorzusehen.

Reihenabstand: 1,50

Pflanzabstand: 1.50

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm.

Tilia cordata	Winterlinde	20 %
Quercus petraea	Traubeneiche	20 %
Acer platanooides	Spitzahorn	15 %
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	15 %
Ulmus minor	Feldulme	10 %
Ulmus laevis	Flatterulme	10 %
Juglans regia	Walnuß	5 %
Castanea sativa	Eßkastanie	5 %

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 x verpflanzt, o.B., Höhe 150 - 175 cm.

Acer campestre	Feldahorn	20 %
Carpinus betulus	Hainbuche	15 %
Prunus avium	Wildkirsche	15 %
Prunus cerasifera	Pflaumenkirsche	10 %
Sorbus domestica	Speierling	10 %
Sorbus torminalis	Elsbeere	10 %
Malus sylvestris	Wildapfel	10 %
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	10 %

Sträucher

2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Corylus Avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Lonicera xylosteum	Schlehe
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere

9.2 Obstgehölze

Äpfel:	"Boskoop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Grauer Herbstrenette"
	"Roter Berlepsch"
	"Vilstaler Weißapfel"
Birnen:	"Purpurroter Cousinot"
	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"
	"Grüne Jagdbirne"
Kirschen:	"Große Schwarze Knorpel"
	"Schauenburger"
Speierling	(Sorbus domestica)

9.3 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,
a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde	x	a
Campsis radicans	Trompetenblume	x	s
Celastrus orbicula	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch		a
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	s
Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst i.S.		x	s
Kletterrosen i.S.		x	s

11 QUELLENVERZEICHNIS

- GEOLOGISCHES LANDESAMT:** Bodenkarte von Rheinland-Pfalz mit Erläuterungen,
1 : 25.000, Blatt 6515 Bad-Dürkheim-Ost. Mainz 1988
- LFUG (Hrsg.):** Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 1 : 25.000, Oppenheim 1991
- MÜLLER, T.; TIMMERMANN, G.:** Landschaftsgerechte Sträucher und Bäume.
Stuttgart 1994
- PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINPFALZ:** Regionaler Raumordnungsplan
Rheinpfalz, Mannheim 1989
- STICH, R. et al:** Stadtökologie in Bebauungsplänen. Fachgrundlagen,
Rechtsvorschriften, Festsetzungen. Wiesbaden; Berlin 1992
- UHLIG, H.:** Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 160 Landau in der Pfalz, Bad-
Godesberg 1969
- VERBANDSGEMEINSCHAFT DEIDESHEIM:** Landschaftsplan der VG Deidesheim,
Ludwigshafen 1977