

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKENGÄRTEN - ERWEITERUNG"
DER GEMEINDE TIEFENTHAL, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987, S. 48).
3. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der derzeit geltenden Fassung.
4. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 01.05.1987.

O.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

O.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Öffentlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird im Geltungsbereich dieses Planes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite errichtet werden.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Die Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite der das Grundstücks erschließenden Straße, darf nicht mehr als 0,60 m über Straßenoberkante liegen.
- 5.2 Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, darf bei eingeschossiger Bauweise max. 3,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m betragen.
- 5.3 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First, darf maximal 10 m betragen.

6. DACHGESTALTUNG (§ 14 BauNVO - § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen, sofern sie nicht eine Grundfläche von 60 m² übersteigen.
- 6.2 Die Dachneigung muß mindestens 20 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.
- 6.4 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 6.5 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.

7. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

T E X T Z U R G R Ü N O R D N U N G

8. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

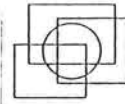
- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen, Terrassen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Strauchpflanzung, bodendeckende Pflanzung oder Rasenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen. Es sind landschaftsgerechte heimische Arten zu verwenden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Gehölzartenliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Obstbäume aller Art sind zulässig.

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung in der Zeit vom **02. Okt. 1989** bis **03. Nov. 1989** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Tiefenthal, den **05. Jan. 1990**

Reinhold Hagenwiesinger

Ortsbürgermeister



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKENGÄRTEN - ERWEITERUNG"
DER GEMEINDE TIEFENTHAL, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

=====

ANLASS:

Die zwischenzeitlich blockartige Umrahmung der bestehenden Bebauung soll den binnenwärtigen Teil nunmehr der für den Eigenbedarf der Gemeinde bestimmten baulichen Ausfüllung dienen. Um nun hier die städtebaulich vertretbare Lösung für Tiefenthal zu erreichen, beschloß der Rat der Ortsgemeinde Tiefenthal, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

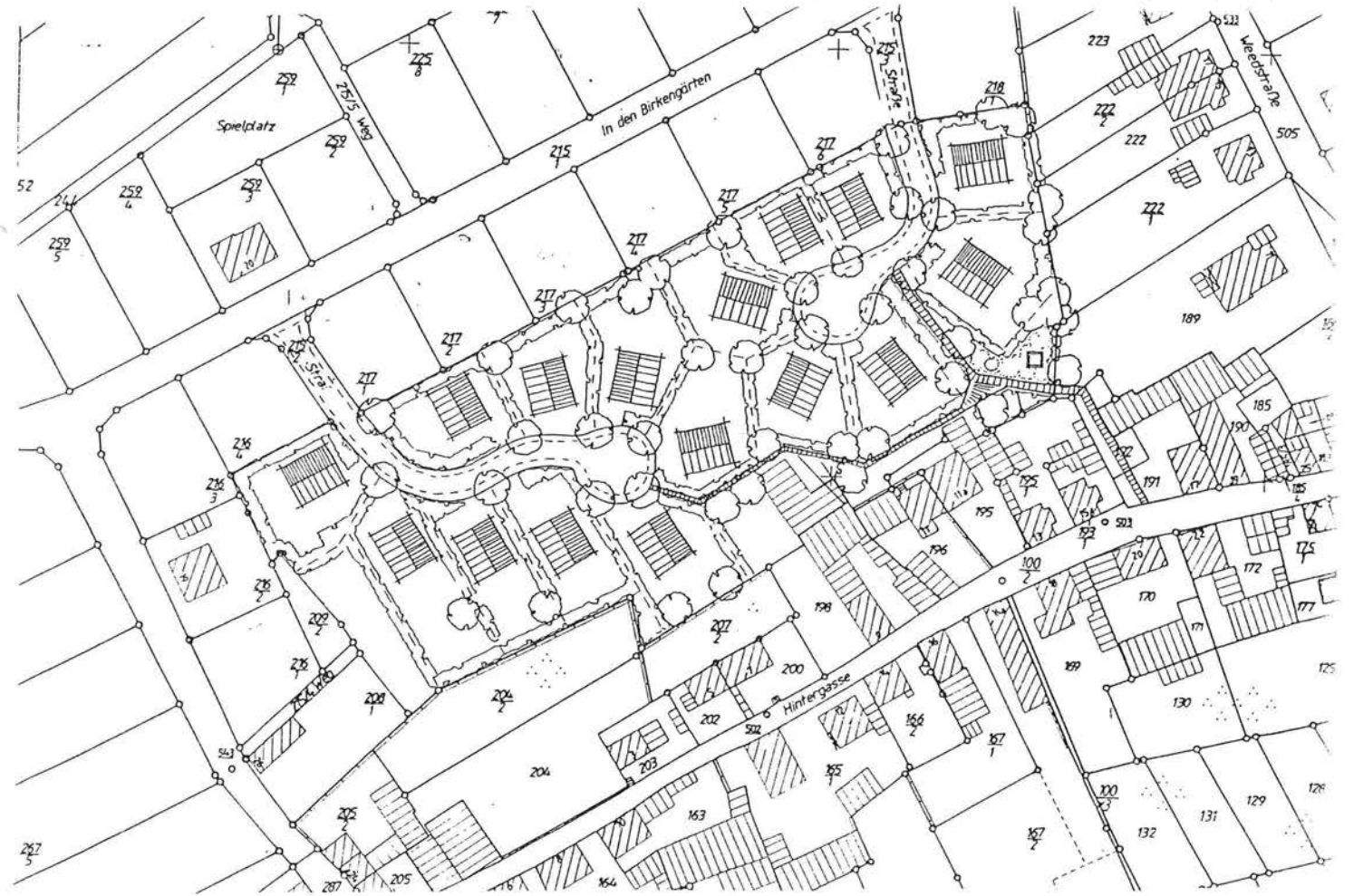
VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG:



Entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sind in Anlehnung an die immissions-technischen Belange im wesentlichen zwar Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen, doch wirken nordöstlich und im Süden marginale Dorfgebietsanteile in das Plangebiet hinein.

BESTAND:

Derzeitig wird das Gelände noch landwirtschaftlich genutzt. Auf der nächsten Seite ist auf den beiden Abbildungen nach den jeweiligen teilausgebauten Straßenstümpfen die Nutzung vom August 1988 zu sehen, die zumeist an die Gartenflächen und Wirtschaftsgebäude der nördlichen Bauzeile der Hintergasse heranreicht. Das leicht abfallende Gelände neigt sich von Süden nach Norden, ist also expositionsfreundlich für die künftige Bebauung. Das Plangebiet wird nicht von Freileitungen durchzogen. Lediglich das Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 207/4 reicht fingerartig nordwärts. Beide Straßenstümpfe weisen neben einer Bitumenfahrbahndecke auch einen einseitigen Gehsteig auf.



PLANUNGSABSICHT:

Gerade die beiden Photos auf der folgenden Seite sind als Anhaltspunkt zu sehen, wie die Erschließung an bestimmten Schlüsselindikatoren hängt. Bereits in der Dorferneuerungsuntersuchung hatte der Gestaltungsvorschlag die "einhangförmige" Erschließung mit einfachen Mitteln angezeigt. So sind denn in beiden Vorentwurfsdarlegungen - wie die Skizzen zeigen - die jeweiligen Wegestümpfe von der Straße "In den Birkengärten" voll aufgenommen, um einen beidseitigen Straßenanbau ebenso zu ermöglichen wie vertretbare Bautiefen. So ist aus den beiden Vorschlägen I und II der zweite Vorschlag mit Sackgassencharakter nicht gewählt worden, sondern Vorschlag I. Sowohl im Fächer der Baukörper im Südwesten und Südosten als auch in der mittleren Aufweitungssituation für einen Fahrbahnteiler, Wende- und Stellplatzmöglichkeit, deutet alles auf eine Verkehrsberuhigung hin. Wichtig war vor allem, von vornherein die Verkehrsflächen nicht mehr zu breit auszugestalten, weil man hier gemeindeseitig einschlägige Erfahrungen mit der bestehenden Straße "In den Birkengärten" gemacht hat. Mehr und mehr nähert man sich den Vorstellungen des ortsgerechten Straßenbaus, in welchem die Fahrbahnbreiten bei 4,50 m liegen. Hinzu tritt, daß auch von der Hintergasse das Ziel weiterverfolgt wird, nach Norden einen Fußweg vorzuhalten, dessen 2 m Breite langfristig ausreichen sollte und zum Ziel hat, gemäß Dorferneuerungsplanung eine vom Fahrverkehr in Tiefenthal losgelöste abwechslungsreiche fußläufige Verbindung etwa in Richtung des auszubauenden Weedplatzes zu erhalten.

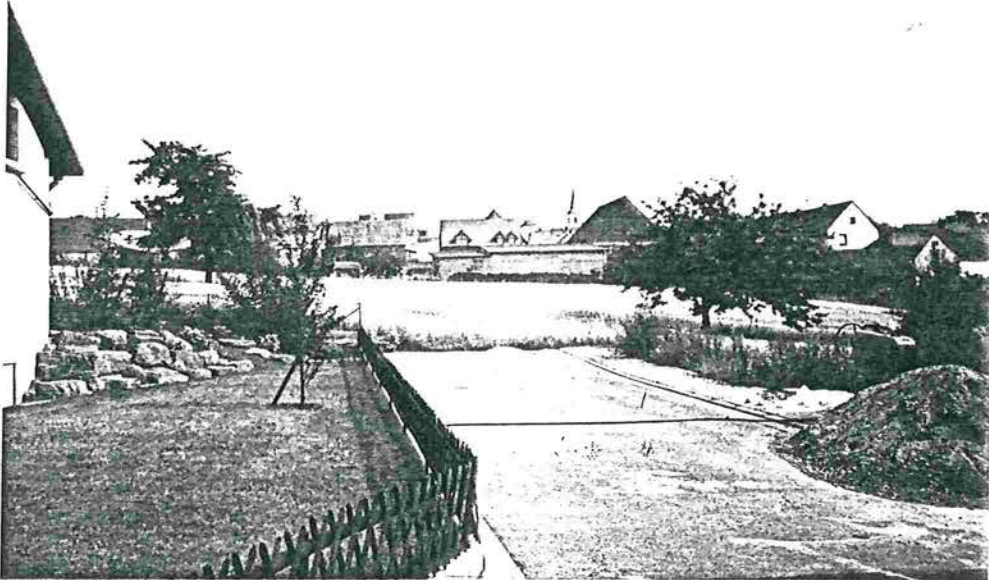
Eine räumlich angrenzende Abstimmung mit den Bebauungsplänen "Ortsmitte", "In den Birkengärten" und "Weedstraße-Nord" ist erfolgt.

VER- UND ENTSORGUNG:

Durch die ausgebauten oder im Ausbau befindlichen Straßen "In den Birkengärten", Weedstraße, Bahnhofstraße und Hintergasse sind die Leitungen der technischen Infrastruktur bereits gelegt. Die Elt.-Freileitung wurde bereits umgelegt und verkabelt bis zu den Anschlußpunkten der beiden Straßenstümpfe. Auch die Gasversorgung verfügt mit dem Ausgangspunkt an der nördlichen Weedstraße über zentralen Anschluß. Allseits sind auch Wasser- und Abwasserleitungen mit entsprechenden Dimensionierungen verlegt. Die Müllentsorgung ist kreisseitig geregelt.

GRÜNORDNUNG:

Entsprechend den textlichen Festsetzungen ist eine Auswahl in der Gehölzliste gegeben, so daß auf diesem Gebiet der sinnvolle Übergang der bisherigen randlich angrenzenden Bebauungspläne erfüllt wird. Dabei wird gemeindeseitig besonders darauf geachtet, daß Streuobstanteile in der Bautiefe an der Hintergasse ebenso bewahrt und berücksichtigt bleiben, wie die im Bebauungsentwurf vorgeschlagenen Standorte für hochstämmige Bäume.



Vom westlichen Straßenstumpf 215/2 wird die weitere Erschließungsstraße im ersten Teil die Sichtlinie zum Turmhelm der Kath. Kirche an- und freihalten. Der einseitige Gehsteig ohne störenden Bord ist bereits angedeutet.



Der östliche Straßenstumpf 215/3 läßt im Hintergrund die Baumgruppe mit Beginn des heutigen Gäßchens erkennen.

IMMISSIONSSCHUTZ:

Mit Rücksicht auf die bisherige Diskussion und die daraus entstandenen Planungsvorgaben in den Bebauungsplänen "Weedstraße-Nord", "In den Birkengärten" und "Ortsmitte" zeigt dieser Bebauungsplan in seiner südlichen Einhangstraße eine Bautiefe Mischgebiet auf. Es erschien zweckmäßig, Misch- statt Dorfgebiet zu nehmen, weil die Erfahrungen mit eingeschränkten Dorfgebieten keine Empfehlung sein kann. Aus diesem Grunde ist die Grenze unterschiedlicher Nutzung sowohl im Westen zum Allgemeinen Wohngebiet hinter der Bahnhofstraße als auch im Osten zum Allgemeinen Wohngebiet an der Weedstraße einbezogen worden. Außerdem müßte die Anhörung entspr. § 4 BauGB ergeben, ob diese zwischengeschaltete Art der Nutzung, die letztlich vorausschauendes Ordnen kennzeichnet, auch die Fürsprache in der Abwägung bzw. im Ausgleich der Meinungen erhält. Mit dieser Festsetzung könnte auch den immissionstechnischen Belangen soweit entsprochen werden, um der auf Seite 1 planerisch ersichtlichen gemischten Bauflächenausweisung zu entsprechen. Die Anhörung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat von den zu hörenden Dienststellen keine Einwendungen ergeben.

KOSTEN:

Die erschließungstechnisch zu veranschlagenden Kosten liegen wie folgt:

Straßenbau	rd. DM 60.000,--
Wasserversorgung	rd. DM 20.000,--
Kanalisation	rd. DM 60.000,--

FINANZIERUNG:

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbaubeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

FLÄCHENBILANZ:

Fläche im Geltungsbereich insgesamt		20.100 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	320 m ²	
Verkehrsfläche einschließlich Fußwege	1.140 m ²	1.460 m ²
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet)		<u>18.640 m²</u> =====

18.640 m² Grundflächenzahl 0,4 = 7.456 m² Grundfläche

18.640 m² Geschoßflächenzahl 0,8 = 14.912 m² Geschoßfläche

Diese Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Textlichen Festsetzungen in der Zeit vom **0 2. Okt. 1989** bis **0 3. Nov. 1989** öffentlich aus-
legen.

Tiefenthal, den **0 5. Jan. 1990**

Rudolf Huppert

Ortsbürgermeister

ABWÄGUNG VOR DEM SATZUNGSBESCHLUSS

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wasserwirtschaftsamt Neustadt a.d.W. vom 28.03.1989

Bei der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt der Anschluß an die jeweilig bestehenden Anschlußpunkte der zentralen Netze der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim.
Bezüglich der Allgemeinen Wasserwirtschaft hat das Ing.Büro Bühler den als Anlage beigegebenen Nachweis geführt, daß durch das Oberflächenwasser eine schadlose Abführung erfolgen kann.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 28.02.1989

Grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sind Ausführungen zu dem Fußweg und zur Grünordnung bzw. Ausgleichsmaßnahme zu machen. Beim Fußweg ist auf Anraten des Kreises und nach Vorbesprechung zwischen Planer und Gemeinde eine mögliche Fußwegführung in der vorliegenden Form in den Bebauungsplan so übernommen worden, daß Kontakt mit dem geplanten Fußweg nördlich der Hintergasse im genehmigten Bebauungsplan "Ortsmitte" angestrebt wird. Es hat eine private Eingabe gegen diesen Fußweg im Nachbarplan und in diesem Plan gegeben. Die Gründe widerlegen nicht die Ziele der Gemeinde, weil öffentliches Interesse, d.h. für das gesamte Dorf, an dem Fußweg besteht. Ansonsten sind die Darlegungen zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einer gesonderten Nachtragsuntersuchung im April 1989 durch die Abteilung "Landespflege und Grünordnung" des Planungsinstituts erfolgt. Der Inhalt ist als Anlage und Teil dieser Begründung angefügt und weist auch die zielgerechte Ausgleichsmaßnahme vor. Damit ist den Anregungen des Kreises entsprochen worden.

Oberpostdirektion Karlsruhe vom 03.03.1989

Die OPD bzw. das zuständige Fernmeldeamt in Neustadt a.d.W. wird rechtzeitig von dem Baubeginn informiert.

Pfalzwerke Ludwigshafen vom 06.01.1989

Die Betriebsabteilung Maxdorf der Pfalzwerke wird rechtzeitig über den Baubeginn betr. die Verlegung ihrer Erdkabelleitungen verständigt.

Katasteramt Grünstadt vom 17.02.1989

Grundsätzlich keine Bedenken. Die Beratung des Katasteramtes bei der später folgenden Baulandumlegung wird von der Gemeinde Tiefenthal in Anspruch genommen.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen angemeldet:

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt a.d.W.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern

Kulturamt Neustadt a.d.W.

Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden

Bischöfliches Ordinariat Speyer

Straßenbauamt Speyer

Gesundheitsamt Ludwigshafen

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen

Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern

Evangelische Kirche der Pfalz, Speyer

Hierzu ist anzuführen, daß insbesondere die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bei den im Vorfeld aufgenommenen Abwägungen des gemischtwirtschaftlich durchdrungenen Teilbereichs der Ortslage Tiefenthal, auch im Hinblick auf den geänderten Flächennutzungsplan und die Darlegungen zur Dorferneuerungsplanung keine Einwände haben, so daß immissionstechnisch keine Bedenken mehr aufkommen können.

PRIVATE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Eingabe Eberle-Albesser v. 16.05.1989

Zu 1. Das Abwägungsgebot ist in diesem Falle, da es sich um das Flurstück 198 handelt, im bereits genehmigten Bebauungsplan "Ortsmitte" behandelt worden und hier nicht weiter zu vertiefen. Städtebauliche Begründung und Bezug zur Dorferneuerungsplanung der Gemeinde Tiefenthal haben die Fußwegverbindung von den Birkengärten bis über die Hintergasse nach Süden empfohlen. Er ist ein grundlegendes Element zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. Ein Abwägungsverstoß liegt hier für den vorliegenden Bebauungsplan nicht vor. Ein Fußweg kann, muß aber nicht gebaut werden. Die angeführten Gründe betr. Flüssigkeitstank, Grundstücksrandbepflanzung und Natursteinmauerwerk sind Gegenstände, die im Realisierungsfalle aushandelbar sein dürften.

Zu 2. Der Bebauungsplan ist weder ein auf idealtypische Konzeptionen Einzelner noch auf "Bauerwartungsland" abzustellender gemeindlicher Plan. Erschließungsaufwand und "Allgemeinflächen" werden aus dem Ausnutzungskreuz, MI II o, 0,4 sowie 0,8 ersichtlich. Maßgebend sind die Grenzen des Geltungsbereichs und vermarkte Grundstücksgrenzen. Das in 221/1 hineinragende Wirtschaftsgebäude liegt im nichtüberbaubaren Bereich. Grundlage ist die Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz.

Natürlich kann eine Bebauungsplangrenze oder eine Baugrenze einen Baukörper durchschneiden, wie es im Bebauungsplan "Ortsmitte" auch schon vorgesehen ist. Es bleibt der späteren Durchführung überlassen, ob man bei der Baulandumlegung die Grenze innerhalb des MI-Gebietes und zwischen den Anteilen des Bebauungsplanes an den Grundstücken der Hintergasse oder dem Neubaugebiet zuschlägt. Geplante Grundstücksgrenzen sind kein Festsetzungselement des Bebauungsplanes.

Bei der Grundstückszuordnung im Rahmen der Baulandumlegung kann der Eingaber seine Vorstellungen geltend machen. Sie haben mit dem Abwägungsgebot dieses Bebauungsplanes nichts zu tun. Auch die Darlegungen zum Fußweg zwischen den Flurstücken 221/1 und 207/4 sind eine Angelegenheit der Baulandneuordnung.

Eingabe Roth/Lenk v. 24.04.1989

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude an der Hintergasse durch die Bebauung im Norden ist aus städtebaulicher Sicht nicht festzustellen. Man kann nicht davon ausgehen, daß bisheriges Freigelände künftig innerhalb des gesetzlichen Rahmens nicht bebaut wird. Die Baugrenze der nördlich anschließenden geplanten Bebauung weist nach Landesbauordnung und Planlesbarkeit ausreichenden Abstand auf. Schließlich handelt es sich um die Exposition (Sonneneinstrahlung, Geräuschkonzert usw.), die der

überbaubare Bereich an der eingehängten Straße vorsieht. Die Gemeinde weist diese Eingabe mit dem Hinweis zurück, daß keine Belastungen erkennbar sind.

Das Wirtschaftsgebäude, das in Verlängerung des Gebäudekomplexes Nr. 9 und 11 der Hintergasse in den Norden ragt und als nichtüberbaubare Fläche festgesetzt wird, genießt Bestandsschutz. Der baurechtliche Bestandsschutz folgt aus dem Eigentumsschutz von Artikel 14 Grundgesetz, wenn es zu irgendeinem Zeitpunkt einmal nach materiellem Baurecht zulässig und darüber hinaus formell genehmigt war. Mithin bietet der Bestandsschutz seinem Wesen nach nur Schutz einer rechtmäßig geschaffenen Eigentumsposition gegenüber einem Beseitigungsverlangen. Auch hier wird bei der möglichen Durchführung in der Baulandumlegung ein befriedigender Weg gefunden werden müssen.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom **22. Dez. 1989** zugrunde gelegen.

Tiefenthal, den **05. Jan. 1990**

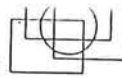
Rudolf Hannacker

Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
des am **15.01.1990**

angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den **11.04.1990**



BEARBEITET:

DR. HARTMUT SCHOLZ - PLANUNGSINSTITUT
NIKOLAIORT 1-2 · 4300 OSNABRÜCK · TELEFON (05341) 22257

Baufeldplanung · Landschaftsplanung · Dorferneuerung

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"IN DEN BIRKENGÄRTEN - ERWEITERUNG"
GEMEINDE T I E F E N T H A L
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM
KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

A P R I L 1 9 8 9

Größe Ackerfläche	12.420 qm
Größe Ackerrandstreifen	1.380 qm
	<u>13.800 qm</u>

Flächenwert Acker $12.420 \times 0,15 = 1.863$
Flächenwert Randstreifen $1.380 \times 0,35 = \underline{483 : 10} = 50$

In die Formel eingesetzt:

$$\frac{8.380 \times (0,15 + \frac{0,35}{10})}{(0,75 - 0,15) = 0,60} = \frac{1.550,30}{0,60} = \underline{\underline{2.583 \text{ qm } F_{\text{Ersatz}}}}$$

0,75 = Flächenwert F_{Ersatz} 3 - 4 Jahre nach der Aufwertung,
0,15 = " " vor der Aufwertung (Acker).

Das vorbeschriebene Rechenmodell geht davon aus, daß eine Flächenaufwertung von 0,6 Punkten auf der auszuweisenden Ersatzfläche mit geeigneten, auf das Areal und die Umgebung abgestimmten landschaftspflegerischen Maßnahmen durchgeführt wird.

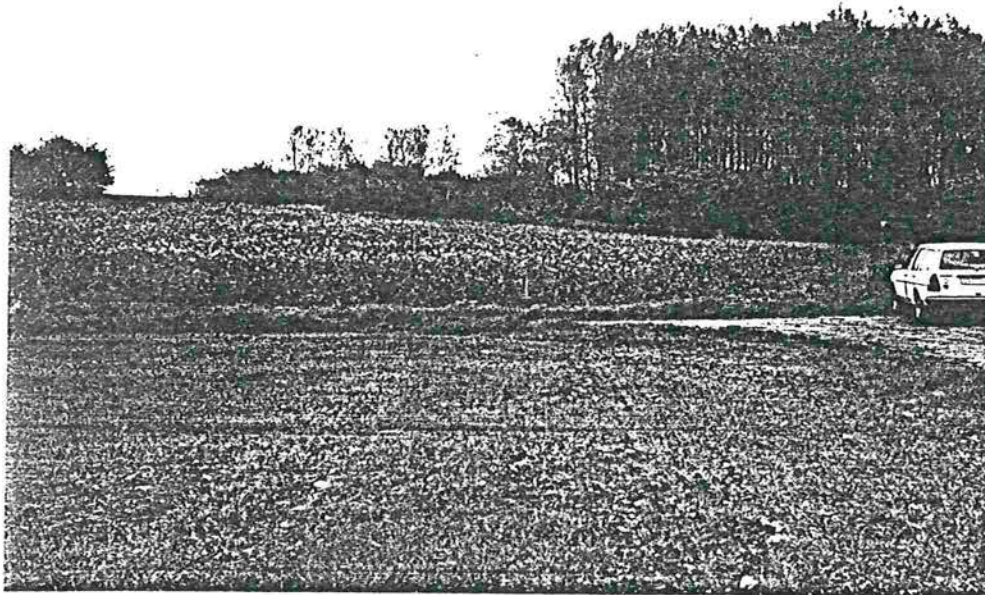
Die Gemeinde Tiefenthal stellt hierfür das Flurstück 813 "In den Eiswiesen" mit einer Größe von 2.225 qm zur Verfügung, dessen gegenwärtiger Zustand (Acker) mit 0,15 Wertpunkten zu veranschlagen ist. Die Differenz zu der berechneten Ersatzfläche von ca. 360 qm soll und kann im Baugebiet selbst ausgeglichen werden. Die Umwandlung von monokulturellem Ackerland in divers gestaltete Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern trägt hier in Zukunft dazu bei, ein erhöhtes Lebensraumangebot für Insekten, Vögel und andere Tierarten zu schaffen. Vorrangig soll darauf hingewirkt werden, daß heimische Baumarten und Gehölze Verwendung finden. Zur Verbesserung der Grundwasserbilanz wird empfohlen, nicht das gesamte Oberflächen- und Dachabwasser durch Kanäle abzuleiten, sondern einen größtmöglichen Teil auf dem Gelände selbst zu versickern, z. B. über eigens dafür angelegte Sickergruben sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich. Werden die vorgeschlagenen Maßnahmen auch nur zum Teil verwirklicht, kann die Differenz zwischen rechnerischer und tatsächlicher Ersatzfläche als ausgeglichen gelten.

Die Ersatzfläche - Bestand

Das Flurstück 813, Gebiet "In den Eiswiesen", liegt ca. 1.250 m nordöstlich des Nordrandes von Tiefenthal und bildet den westlichen Zipfel des flächigen Naturdenkmals "In den Eiswiesen", wie es in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Bad Dürkheim unter der lfd. Nr. 110 festgesetzt ist und räumlich mit Planzeichen in den Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim übernommen wurde. Südlich wird die Ersatzfläche durch den Eiswiesengraben, westlich und nördlich durch Feldwege begrenzt. Auf dem Flurstück 814 setzt sich östlich das ND "In den Eiswiesen" fort.

Das Flurstück 813 ist derzeit als Ackerland genutzt. Das Gebiet war/ist Flurbereinigungsgebiet, so daß Eigentümer und Parzellennummern aus der ND-Liste heute nicht mehr übereinstimmen: Flurstück 813 befindet sich im Besitz der Gemeinde Tiefenthal und ist z. Z. mit Raps bebaut. Der Eiswiesengraben ist gegen die Fläche mit einem dichten Weiden-/Schlehengebüsch abgepflanzt. Das Flurstück 813 fällt gen Westen stark ab. Die vorherrschende Bodenart an diesem westexponierten Hang ist Lehm. Die angetroffene Ackerrandvegetation besteht vorwiegend aus der Ackerkratzdistel, Quecke, und an den durch Befahren verdichteten Stellen tritt die Flatterbinse (*Juncus effusus*) auf.

Der Eiswiesengraben selbst ist mit einer Sohlenbefestigung versehen, begradigt und folgt schnellfließend dem natürlichen Gefälle. Ca. 200 m westlich mündet er in den Pfarrgraben ein.



Blick über die Ersatzfläche Flurst. 813. Das obere Bild zeigt den südlichen, das untere den nördlichen Teil der Fläche. Im Hintergrund das Naturdenkmal "In den Eiswiesen", auf dem oberen Bild rechts der bepflanzte Eiswiesengraben. Zwischen Flurst. 813 und dem ND () liegt noch das Flurst. 814, ebenfalls mit Raps angebaut.



Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Wirksamkeit

Pirimär ist, daß das Flurstück 813 aus der intensiven Bewirtschaftungsform genommen wird und sich so durch sukzessive Vorgänge wieder ein breiteres Artenspektrum herausbilden kann, das jetzt durch Beackerung, Stickstoffdüngung etc. unterdrückt wird. Durch die Hanglage bedingt, wird man anschließend Maßnahmen zum Schutz vor Oberflächenwassererosien treffen müssen. Zum schnellen Schließen der Oberfläche sollte eine Wieseneinsaat mit Wildkrautbeimengung vorgenommen werden. Zusätzlich könnte an der Ostgrenze des Flurstücks 813 ein kleiner offener Fanggraben ausgehoben werden, der das überschüssige Oberflächenwasser vom Flurstück 814 aufnimmt. Eine an den Graben anschließende, flach ausgemuldete Fläche könnte so zu einer Feuchtmulde gestaltet werden, in der sich dieses Überschußwasser nach starken Regenfällen sammelt und für längere Zeit, quasi als Tümpel, stehen bleibt. Angrenzend an die kleine Tümpelzone, sollten - inselartig über die Fläche verteilt - Vogelschutz- und -nährgehölze angelegt werden, die Anschluß an die Bepflanzung des Eiswiesengrabens und an die neu anzulegenden Feldgehölzstreifen entlang der Feldwege finden.

Am "Tümpel" selbst sollten Flächen und Ränder der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, die dort mit hydrophilen Pflanzen schnell vonstatten gehen wird. Alle weiteren Flächen sind einzusäen bzw. zu bepflanzen.

Der eigentliche Wert dieser Fläche ist im Hinblick auf das ca. 150 - 200 m entfernt liegende Naturdenkmal "In den Eiswiesen" zu sehen, das durch diese Ersatzmaßnahme eine Art westlich vorgelagerten "Puffer" erhält (wünschenswert wäre eine spätere Eingliederung des Flurstücks 814), und gleichzeitig ist diese Fläche nach der Aufwertung als inselartige Erweiterung des floristisch wie faunistisch bedeutsamen Naturdenkmals zu sehen, dem in der weitgehend ausgeräumten Feldflur der Gemarkung Tiefenthals ein hoher Wert beizumessen ist.

Durch die Einsaat, den landschafts- und standortgerechten Strauch- und Baumeinsatz wird der Abflußbeiwert der Fläche reduziert (Erhöhung des Grundwasserregenerationspotentials) und die ökologische Bedeutung der Fläche angehoben.

Die spätere Wirksamkeit sowie die Beschaffenheit des Tümpels und des östlich liegenden Sukzessionsbereiches sind stark abhängig vom Nährstoffeintrag aus der höher gelegenen Ackerfläche des Flurstücks 814. Insofern wäre hier als begleitende Maßnahme eine äußerst restriktive Düngung anzuraten, die zu einer Verhinderung von oberflächigen Nährstoffauswaschungen beiträgt.

Artenlisten:

Vogelschutzgehölze:

Weißdorn	Als Gruppen- oder lineare Pflanzung. Je Gruppe mindestens 4 Arten, je Art mindestens 5, maximal 15 Stück zusam- menpflanzen. Pflanzabstand unterein- ander: Rasterpflanzung 1,0 x 1,0 m, gegeneinander um 0,5 m versetzt. Pflanzenanzahl pro Gruppe nicht un- ter 25 Stück. Jungware oder leichter Heister.
Schlehe	
Hundsrose	
Brombeere	
Heckenkirsche	
Quitte	
Sanddorn	
Rainweide	

Feldgehölze -- wegbegleitend:

Feldahorn	Je Art: Gruppen von mindestens drei Exemplaren. Reihen versetzt, minde- stens drei Reihen, sonst fünf bis sieben Reihen. Lockerer Rand, sowohl nach innen wie nach außen. Pflanz- raster wie oben. Qualität: leichte Heister und Heister.
Hainbuche	
Schlehe	
Rainweide	
Schneeball	
Wildrose	
Brombeere	
Haselnuß	
Hartriegel	
Weißdorn	
Faulbaum	
Holunder	
Kreuzdorn	

Integriert in die wegbegleitenden Feldgehölze, je 15,0 m Länge:

Je 2 Stück Esche (*Fraxinus excelsior*), Hochstamm oder
2 Stück Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm und
je Längeneinheit 1 Stück Vogelkirsche (*Prunus avium*).
Wieseneinsaat mit 30 % Gewichtsanteil Wildkrautsamen.

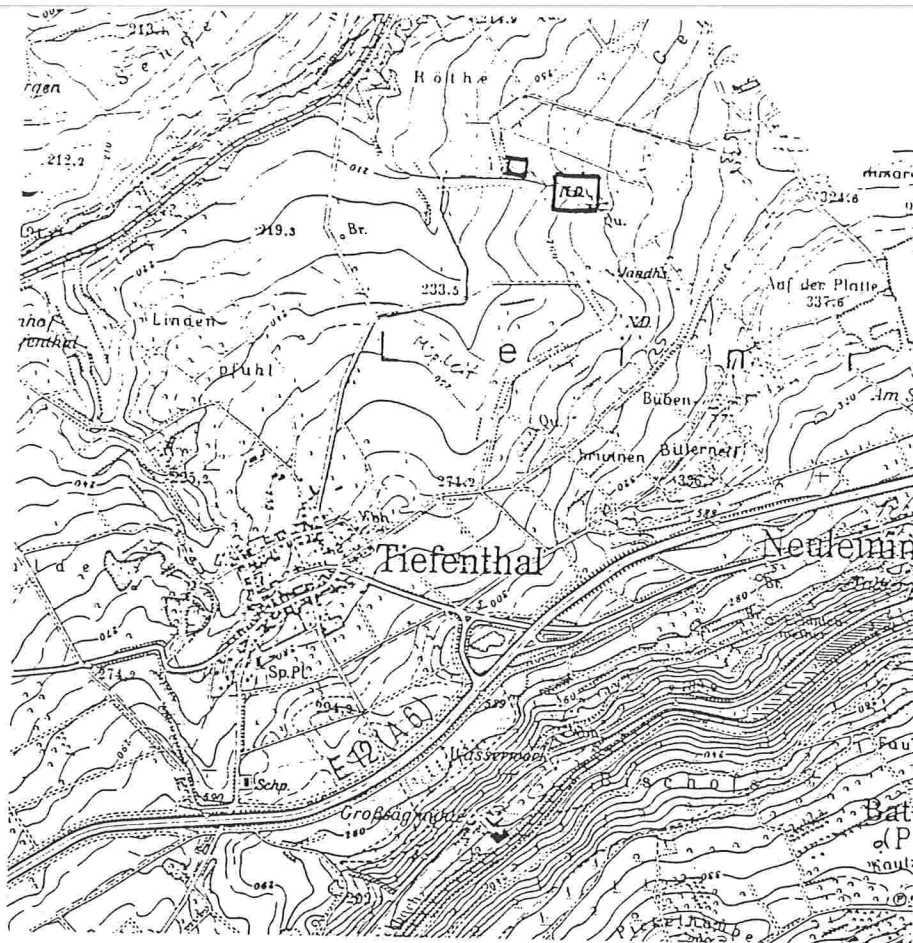
Obstbaumgruppen:

Apfelbäume: je Gruppe 5 - 7 Stück, Hochstamm

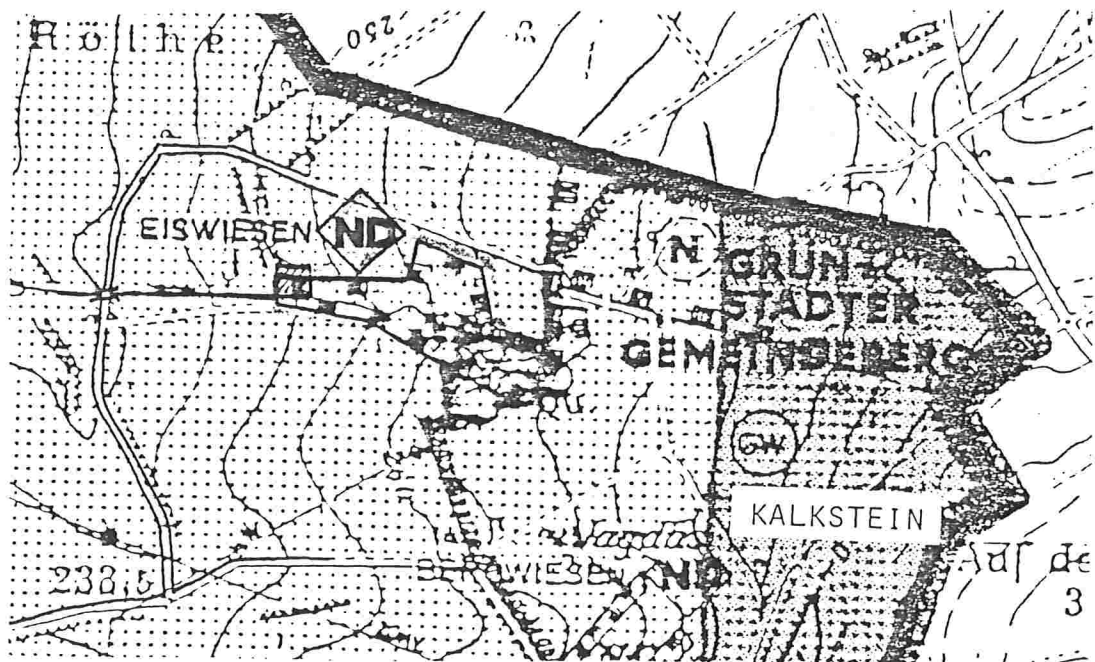
Kostenschätzung zur Ersatzmaßnahme:

1. ca. 45 m	Fanggraben anlegen (etwas vertiefte und verbreiterte Ackerfurche)	ca. 1.000,-- DM
2. ca. 200 qm	Ausschieben einer flachen Mulde - Aushub in den Seitenbereichen flach einplanieren	ca. 2.000,-- DM
3. ca. 900 qm	Feldgehölze, Vogelschutzgehölze und Obstbaumgruppen pflanzen inkl. Flächenvorbereitung	ca. 10.000,-- DM
4. ca. 900 qm	Wiesenfläche einsäen	ca. 2.250,-- DM
Geschätzte Kosten der Ersatzmaßnahme:		ca. 15.250,-- DM =====

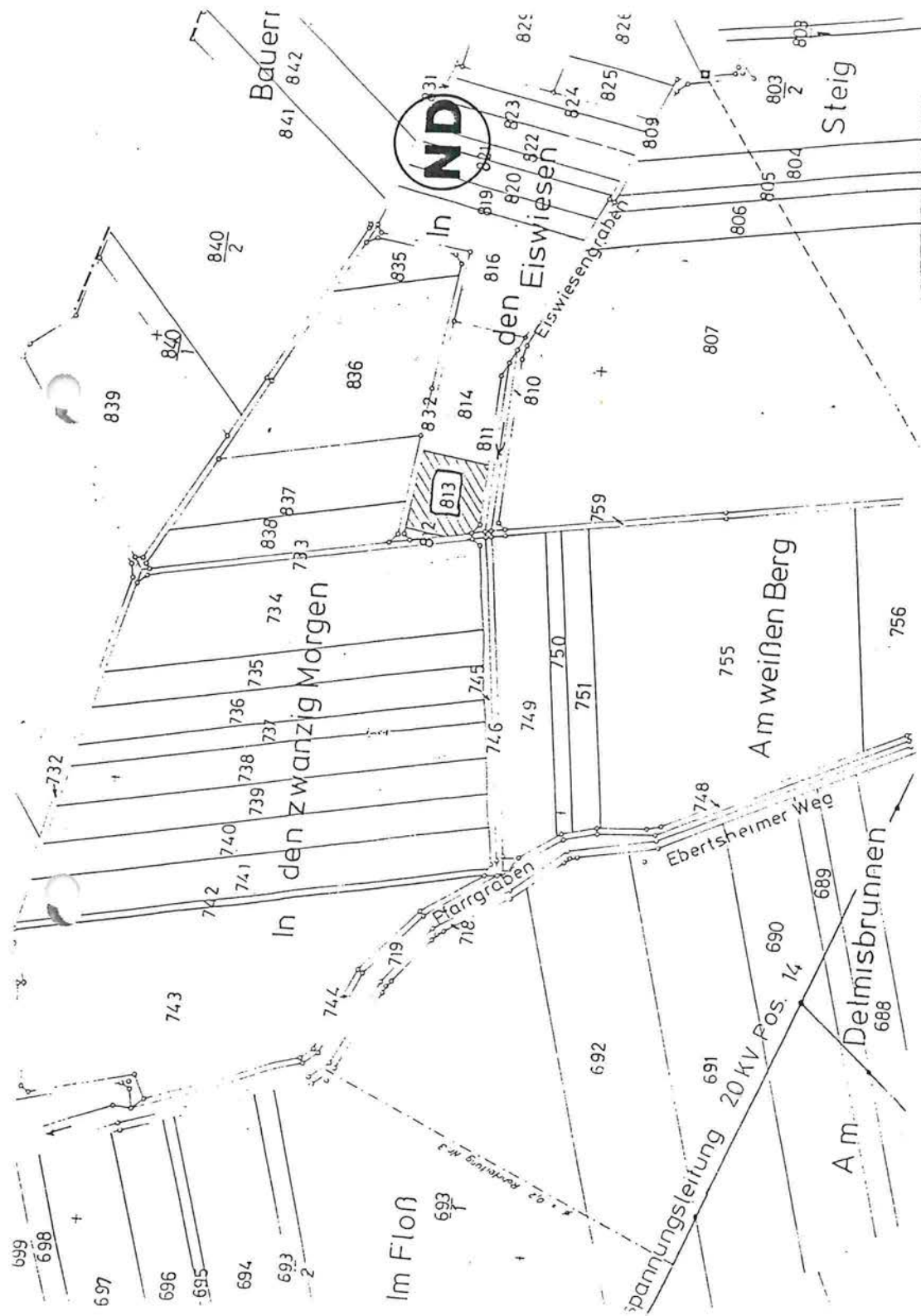
Karten- und Plananhang



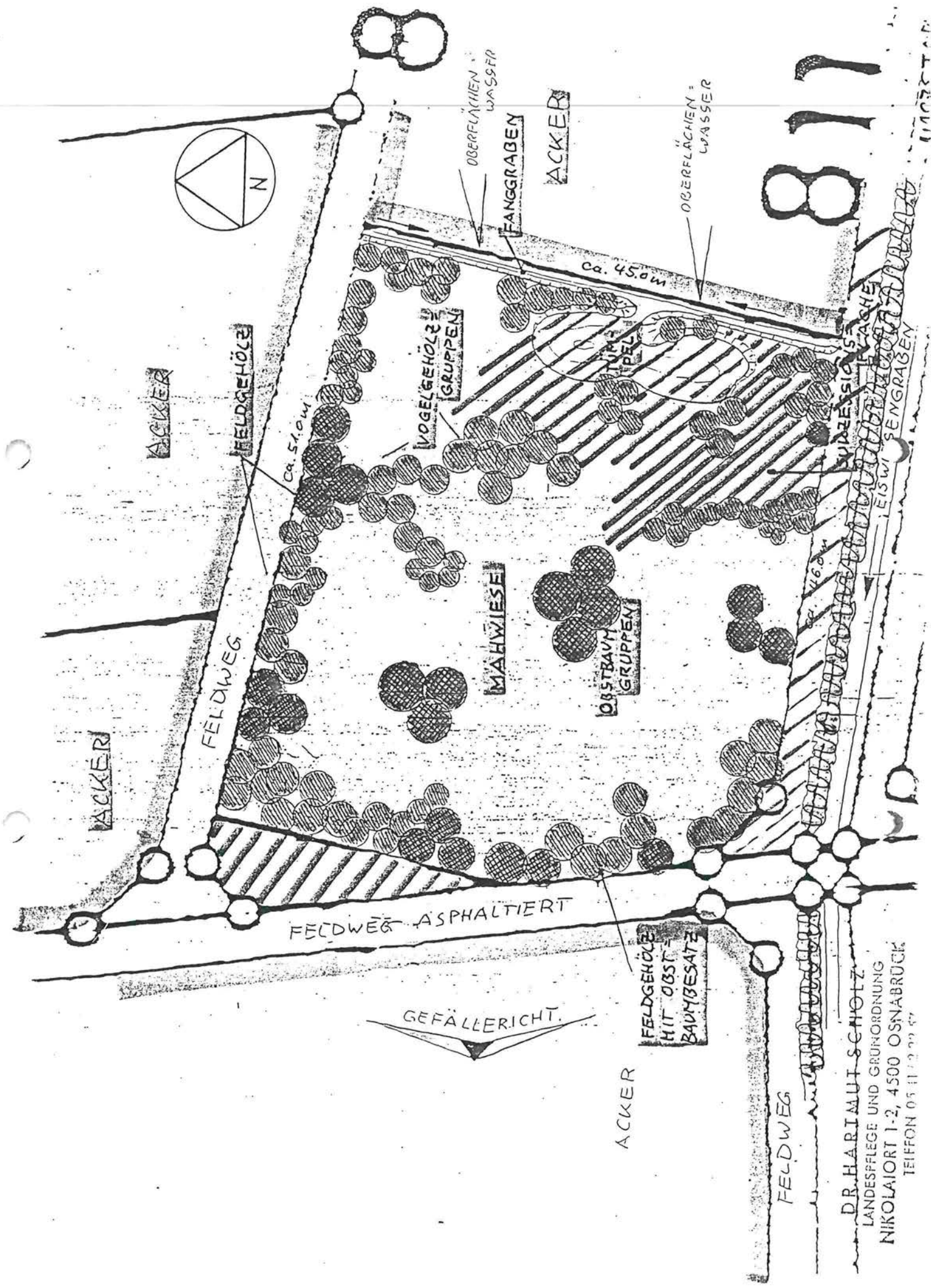
Der Kartenausschnitt 1 : 25.000 zeigt die Lage der Ersatzfläche im Raum der Gemeinde Tiefenthal.



M. 1 : 10.000
Lage der Ersatzfläche zum Naturdenkmal "In den Eiswiesen". Die Fläche bildet den westlichsten Teil des ND, ist im heutigen Zustand nicht als solches erkennbar.



Auszug aus der Flurbereinigungskarte (ohne Maßstab)



811

DR. HARIMUT SCHOLZ
 LANDESPFLEGE UND GRÜNDUNG
 NIKOLAORT 1-2, 4500 OSNABRÜCK
 TELEFON 05 31 2 22 57

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN BIRKENGÄRTEN - ERWEITERUNG"

GEMEINDE TIEFENTHAL

Gemeinde

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Landkreis Bad Dürkheim

1. Ausfertigung

Die Planunterlage für diesen Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Stand der Planunterlagen: 17.2.1989



Katasteramt Grünstadt, den 08. JAN. 1990

(Conrad)
Obervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan hat mit den Textlichen Festsetzungen und sein Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. Okt. 1989 bis 03. Nov. 1989 öffentlich ausgelegt



Rudolf Happersberger
Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 15.04.1990 angezeigt.

Mit Erklärung vom 11.04.1990 Az.: 640-13163-051/Tie-4/Ei-Ro wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.



Kreisverwaltung Bad Dürkheim, den 11.04.1990

Im Auftrag

Eichner

(Eichner)
Regierungsrat

Ausgefertigt als Satzung, gemäß Ratsbeschuß vom 22.12.1989.

Hettenleidelheim, den 10. Mai 1990



R. Happersberger
(Happersberger)
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet durch das Osnabrück, den 3.1.1989 / 15.6.1989

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Nikolaiort 1-2 - 4500 Osnabrück
Tel. (0541) 22257

7. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

T E X T Z U R G R Ü N O R D N U N G

8. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen, Terrassen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Strauchpflanzung, bodendeckende Pflanzung oder Rasenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen. Es sind landschaftsgerechte heimische Arten zu verwenden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Gehölzartenliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Obstbäume aller Art sind zulässig.

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung in der Zeit vom **0 2. Okt. 1989** bis **0 3. Nov. 1989** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Tiefenthal, den **0 5. Jan. 1990**

Rudolf Happersberger
Ortsbürgermeister

Ausgefertigt als Satzung, gemäß Ratsbeschluss vom 22.12.1989.
Hettenleidelheim, den 10. Mai 1990



Rudolf Happersberger
(Happersberger)
Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung
mit dem Original wird beglaubigt
Hettenleidelheim, den **21. Aug. 1990**
Verbandsgemeindeverwaltung:

[Signature]

