

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEEDSTRASSE-NORD" 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) in der letztgültigen Fassung.
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung.
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48 in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der geltenden 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 Örtlichkeit eine Genauigkeit von \pm 50 cm verlangt.

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 u. 6 BauGB §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung gem. § 1 BauNVO.
- 1.2 Im Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung sind nur landwirtschaftliche Nebengebäude zulässig.
- 1.3 Es sind je Wohngebäude höchstens 3 Wohnungen zulässig.

2.0 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. Es sind somit ein- oder zweigeschossige Gebäude zulässig.

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

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

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

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Seite des Baukörpers errichtet werden.

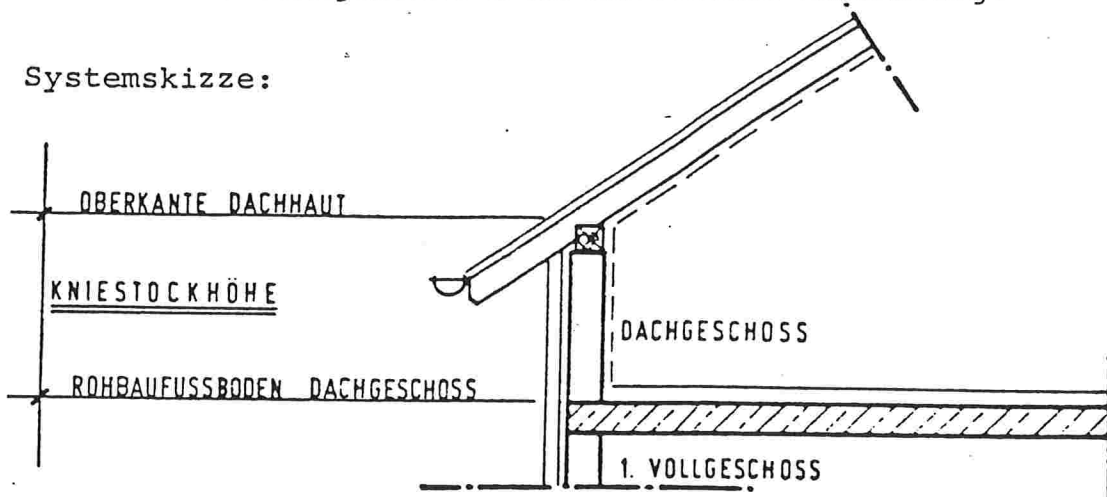
5.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite der das Grundstück erschließenden Straße, darf nicht mehr als 0,60 m über Straßenkrone Mitte Fahrbahn liegen.

5.2 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur über dem 1. Vollgeschoß zulässig.

Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.

Systemskizze:



5.3 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First, darf maximal 10 m betragen.

6.0 DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

6.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Auf Garagen und Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume sind auch Flachdächer zugelassen.

6.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude muß mindestens 16 Grad und darf höchstens 46 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend. Auf Garagen und Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume darf die Dachneigung max. 30 Grad betragen.

6.3 Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.

6.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

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 (Gehölzartenliste). In jedem Vorgarten ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (Gehölzartenliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Obstbäume aller Art sind zulässig.

9. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.2 Private Pflanzung

An der Nordseite des Plangebietes ist eine lückenlose Baum-Strauchpflanzung anzulegen und zu unterhalten, die eine Endwuchshöhe von 4,0 m nicht unterschreiten darf. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die dreireihige Pflanzung ist mit einem Reihenabstand und einem Pflanzabstand in der Reihe von je 1,0 m anzulegen. Die Pflanzen in jeder Reihe sind um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen (Lückenpflanzung). Es sind Gruppen von drei bis sieben Pflanzen einer Art zu bilden, die über zwei bis drei Reihen miteinander verzahnt sind.

Die Anzahl der Pflanzen je Art muß den angegebenen Prozentzahlen der nachfolgenden Pflanzenliste entsprechen.

Artenliste für den Pflanzstreifen:

Baumarten:

Acer campestre	- Feldahorn	8 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	8 %
Prunus avium	- Vogelkirsche	8 %
Quercus robur	- Stieleiche	8 %
Sorbus aucuparia	- Eberesche	8 %
		<u>40 %</u>

Straucharten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	10 %
Corylus avellana	- Haselnuß	10 %
Crataegus monogyna	- Weißdorn	10 %
Euonymus europaea	- Europ. Pfaffenhütchen	10 %
Prunus spinosa	- Schlehdorn	10 %
Viburnum opulus	- Gewöhl. Schneeball	10 %
		<u>60 %</u>

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung in der Zeit vom **26. Okt. 1992** bis **27. Nov. 1992** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **15. Okt. 1992** ortsüblich bekanntgemacht.

Tiefenthal, den **3. März 1993**

Rüdolf Hagenmayer

Bürgermeister

Die Textlichen Festsetzungen haben dem Satzungsbeschluß vom **3. Feb. 1993** zugrunde gelegen.

Tiefenthal, den **3. März 1993**

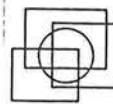
Rüdolf Hagenmayer

Bürgermeister

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**

Tiefenthal, den **27. Mai 1993**
Ortsbürgermeister

Rüdolf Hagenmayer



Amtsplan

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEEDSTRASSE-NORD" DER GEMEINDE TIEFENTHAL,
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

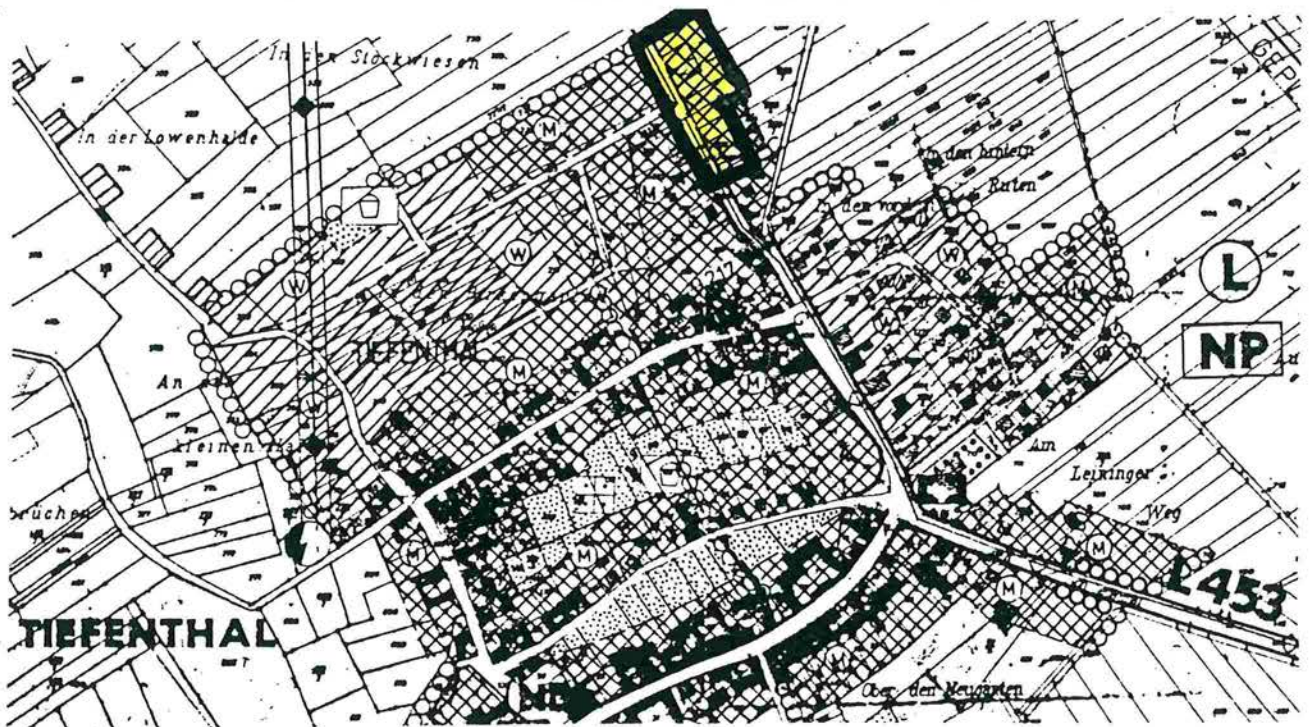
ANLASS

Zur Abrundung der Ortslage und zur Wirtschaftlichkeitserschließung der Weedstraße hat der Rat der Gemeinde Tiefenthal beschlossen, das 0,5 ha große Baugebiet im Nordosten als solches festzusetzen und damit auch in diesem Teil des Dorfes die städtebauliche Ordnung zu sichern.

BAULEITPLANUNG

Im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BBauG wird zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Ausweisung als Dorfgebiet entspricht einmal der gemischten Baufläche, die als Darstellung in der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt ist und des weiteren dem Nutzungskonzept der Dorferneuerungsplanung. Es besteht unmittelbarer Kontakt im Westen zu dem Bebauungsplan "In den Birkengärten" und im Süden zu dem Bebauungsplan "Ortmitte".

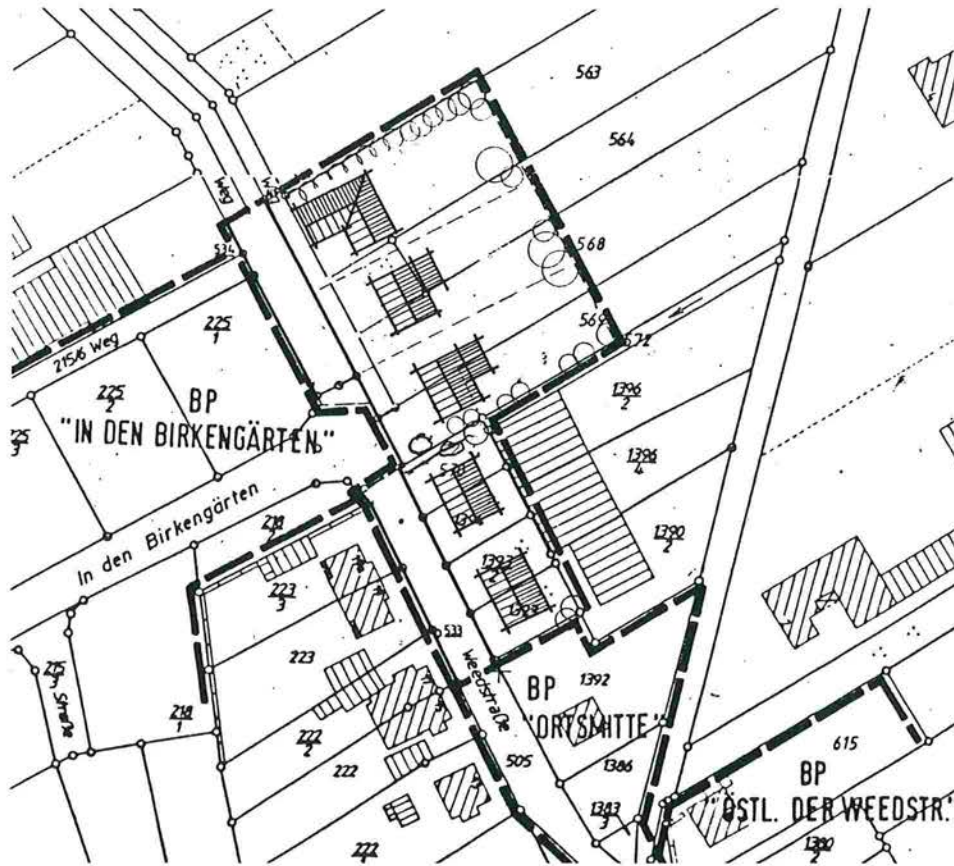
LAGE DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



PLANUNGSABSICHT

Die Weedstraße folgt hier der alten Wegeführung der ehemaligen Kreisstraße, die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens aufgelöst worden ist und hier die Aussiedlungsbereiche andient. Um nun mit der zweigeschossigen Höchstgrenze einen Raumabschluß zu erreichen, können in dem überbaubaren Bereich optimal fünf Baukörper untergebracht

werden. Nachfolgend ist angedeutet, wie diese fünf Baukörper gestellt werden können, um für den nördlichen Weedstraßenanteil auch optisch einen gewissen Raumeindruck zu erreichen. Das ist am ehesten dadurch möglich, daß der nördlichste Baukörper mit dem Giebel zur Straße und auch etwas vorgezogen gesetzt wird, wobei weitere Möglichkeiten denkbar sind, die sich aus dem zugelassenen



Einzel- oder Doppelhausansatz ergeben. Auf der nebenstehenden Abbildung sind die Baukörperstellungen angedeutet, aber kein Festsetzungselement.

Um einen unbedingt erforderlichen Ortsrandabschluß nach Norden - auch in Anlehnung an das Grünflächenkonzept der Dorferneuerung zu erhalten -, wird eine 3 m breite Grünbindung vorgesehen, die mit Bäumen und

Sträuchern angelegt werden soll, sicher aber auch Obstbäume aufnehmen kann.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung durch den Energieversorgungsträger Pfalzwerke AG ist gesichert. Auch in wasserwirtschaftlicher Hinsicht bestehen sowohl an die Wasserversorgung als auch an die Kanalisation feste Anschlüsse an die jeweiligen zentralen Netze. Die Oberflächenwasserabführung erfolgt bereits nach Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens über den Umweggraben (siehe Plan). Auch die Erdgasversorgung verfügt über einen festen Anschlußpunkt (Saarferngas AG). Die Müllentsorgung ist kreisseitig geregelt.

FLÄCHENBILANZ:

Verkehrsfläche	735 m ²
Bach / Graben	40 m ²
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	190 m ²
Dorfgebiet (MD), davon Fläche mit Pflanzbindung	96 m ² , 2.630 m ²
Fläche insgesamt:	3.595 m ²
	=====

2.820 m ² MD/Gemeinbedarfsfläche	GRZ 0,4 = 1.128 m ²	zulässige Grundfläche
2.280 m ² " "	GFZ 0,8 = 2.256 m ²	" Geschoßfläche

GRÜNORDNERISCHE AUSSAGEN

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Tiefenthal und ist über die Straßen "In den Birkengärten" und "Weedstraße" zu erreichen. Es hält Anschluß an die flurbereinigte Fläche. Der südliche Teil des Plangebietes umfaßt einen Teil der Weedstraße. Die Fläche zwischen der Weedstraße und dem landwirtschaftlich genutzten, langgezogenen Gebäude ist zum Teil festgefahren oder versiegelt. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein ca. 3 m breiter Graben (Böschungsoberkante), der bis an die Weedstraße reicht und dann verrohrt ist. Der nördliche Teil des Plangebietes umfaßt den Feldweg, der die Fortsetzung der Weedstraße darstellt. Die übrigen Anteile des Geltungsbereiches sind intensiv genutztes Ackerland. Durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nebengebäude) kommt es im wesentlichen zu einer zusätzlichen Versiegelung der Grundfläche. Von Bedeutung ist hier die Versiegelung eines Teils der Ackerfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger GRZ) beträgt hier ca. 1.128 m².

Eine zusätzliche Versiegelung für die Erschließung ist nicht vorgesehen, da diese über die vorhandenen Straßen und den Feldweg vorgenommen wird.

Außerdem ist neben der Bodenversiegelung mit einer Veränderung der Bodenstruktur auch im Bereich der unversiegelten Flächen zu rechnen.

Da die geplante Bebauung am Ortsrand liegt, wirkt sie sich besonders auf das Orts- bzw. Landschaftsbild aus.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Um die geplante Bebauung zur freien Landschaft hin abzuschirmen, ist eine 3 m breite Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Diese Anpflanzung setzt sich aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechen der nachfolgenden Artenliste zusammen.

Vorgesehen ist eine dreireihige Pflanzung mit einem Reihenabstand von 1,0 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,0 m. Die Pflanzen in jeder Reihe sind um 0,5 m gegeneinander versetzt (Lückenpflanzung). Es sollen Gruppen von drei bis sieben Pflanzen einer Art gebildet werden, die sich über je ein bis zwei Reihen miteinander verzahnen. Die Anzahl der Pflanzen je Art soll den angegebenen Prozentzahlen entsprechen.

Artenliste für den Pflanzstreifen:

Baumarten:

Acer campestre	- Feldahorn	8 %
Carpinus betulus	- Hainbuche	8 %
Prunus avium	- Vogelkirsche	8 %
Quercus robur	- Stieleiche	8 %
Sorbus aucuparia	- Eberesche	8 %
		<hr/>
		40 %

Straucharten:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	10 %
Corylus avellana	- Haselnuß	10 %
Crataegus monogyna	- Weißdorn	10 %
Euonymus europaea	- Europ.Pfaffenhütchen	10 %
Prunus spinosa	- Schlehdorn	10 %
Viburnum opulus	- Gewöhnl. Schneeball	10 %
		<u>60 %</u>

ERSATZMASSNAHMEN

Zur Ermittlung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen wird dem Bestand des Plangebietes der voraussichtliche Zustand nach erfolgter Bebauung (Eingriff) gegenübergestellt.

Zur Bewertung des ökologischen Potentials wird den einzelnen Teilflächen entsprechend eines Bewertungsrahmens (herausgegeben von der Oberen Landespflegebehörde bei der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz (nachfolgend abgebildet) ein Wertfaktor zugeordnet.

Die Differenz zwischen den ermittelten Gesamtwertzahlen gibt den Wertverlust an. Dieser Wertverlust ist durch den Wertgewinn, der durch die Ersatzmaßnahmen erzielt wird, auszugleichen.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen Rasengitterflächen übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen/Rebflächen	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5

10. Öffentliche Grünfläche Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Wald- ränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

Bei der anschließenden tabellarischen Gegenüberstellung der einzelnen Teilflächen im Plangebiet wurde berücksichtigt, daß die Verkehrsflächen bereits überwiegend vorhanden sind. Eine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung führt im Bereich der vorhandenen Acker- und Gartenflächen zu einem Wertverlust.

Bestand

Teilfläche	Größe	x	Wertfaktor	=	Wertzahl
Befestigte Verkehrsfläche	659 m ²	x	0,0	=	0,0
Unbefestigte Verkehrsfläche (Feldweg)	76 m ²	x	0,2	=	15,2
Bach / Graben mit Erlenbewuchs	40 m ²	x	0,6	=	24,0
Gartenfläche mit einzelnen Obstbäumen	1.030 m ²	x	0,5	=	515,0
Ackerfläche	1.790 m ²	x	0,3	=	537,0
Gesamtfläche	3.595 m²			=	1.091,2

Voraussichtlicher Zustand nach der Bebauung

Teilfläche	Größe	x	Wertfaktor	=	Wertzahl
Befestigte Verkehrsfläche	659 m ²	x	0,0	=	0,0
Teilweise befestigte Verkehrs- fläche (Schottertragschicht)	76 m ²	x	0,1	=	7,6
Bach / Graben mit Erlenbewuchs	40 m ²	x	0,6	=	24,0
Fläche mit Pflanzbindung	96 m ²	x	0,6	=	57,6
Hausgartenfläche	1.596 m ²	x	0,4	=	638,4
Zulässige überbaubare Grundfläche	1.128 m ²	x	0,0	=	0,0
Gesamtfläche	3.595 m²			=	727,6

Die Berechnung ergibt einen Wertverlust von (1.091,2 - 727,6 =) 363,6.

Die Größe der Fläche, auf der die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, hängt davon ab, welche Aufwertung im ökologischen Sinne durch die Maßnahme erfolgt.

Um den Zusammenhang zu verdeutlichen, soll folgendes Beispiel aufgezeigt werden:

Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen auf kalkig-mergeligen Böden werden der Nutzung entzogen und als Brachfläche belassen oder als extensives Grünland genutzt. Mit der Extensivierung würde eine Entwicklung in Richtung Kalkmagerrasen einsetzen. Der Wertfaktor der Fläche könnte deshalb von 0,3 auf 0,7 heraufgesetzt werden. Es ergäbe sich also eine Aufwertung um 0,4.

Um den Wertverlust von 363,6 auszugleichen, wäre in diesem Fall eine Fläche von 909 m² erforderlich.
Eine Aufwertung um 0,3 würde dagegen eine Flächengröße von 1.212 m² erfordern, um den Wertverlust von 363,6 auszugleichen.

FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Die Ortsgemeinde Tiefenthal stellt eine Fläche von 1000 m² Größe für die Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche, die ca. 1100-1200 m nordöstlich von Tiefenthal liegt, ist auf dem Übersichtsplan M 1:25.000 und auf dem Lageplan M 1:1.000 dargestellt. Die Pläne sind der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan unter Nr. 10 Ersatzmaßnahmen beigelegt. Die Fläche liegt auf dem Flurstück 813. Dieses Flurstück wurde insgesamt von der Gemeinde erworben. Der verbleibende südliche Teil des Flurstücks soll bei anderen Bebauungsplanverfahren als Fläche für Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Es wird angestrebt, nach und nach die gesamte Fläche der Flurstücke 813 und 814 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft zu nutzen, um einen Zusammenhang zum östlich angrenzenden Naturdenkmal "Eiswiesen" herzustellen.

Das ND "Eiswiesen" stellt sich als Mulde am westlich geneigten Hang dar. Die Senke ist kleinräumig gegliedert. Es finden sich Bereiche mit unterschiedlichen Feuchtigkeitsstufen, eine Quelle speist einen kleinen Tümpel, davon ausgehend sind wechselfeuchte Zonen bis hin zu trocken-warmen Standorten auf kalkig-mergeligem Untergrund am Rand der Senke vorhanden. Dichte Gebüsche und mehrere Großbäume bilden den räumlichen Rahmen des Bereiches und tragen zudem zur Gliederung des ansonsten durch Gehölze wenig strukturierten Gebietes bei.

Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen sollte in Anlehnung an die Naturdenkmal-Fläche gestaltet werden. Da diese Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ist zunächst eine Extensivierung geplant. Dadurch wird es möglich, daß sich standortgerechte, heimische Vegetation ansiedeln kann. Zusätzlich sollte entlang des nördlich angrenzenden Weges auf einer Breite von 5 Metern eine freiwachsende Hecke mit drei Pflanzreihen mit standortgerechten heimischen Straucharten entsprechend der nachfolgenden Artenliste angelegt werden, um eine räumliche Gliederung des Bereiches zu erzielen.

Straucharten für die dreireihige Pflanzung:

Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Haselnuß	-	Corylus avellana

Bei anderen Vorhaben, die die Durchführung von Ersatzmaßnahmen erforderlich machen, sollte versucht werden, auch die angrenzenden Flächen zu erwerben. Die freiwachsende Hecke sollte dann nach Möglichkeit bis zur Fläche des Naturdenkmals fortgesetzt werden. Außerdem sollte auch die Westgrenze entlang des Weges mit einer

mehrreihigen Hecke bepflanzt werden. Entlang der Südgrenze sollte eine lückige Strauchreihe angepflanzt werden.

Die Fläche für Ersatzmaßnahmen sollte in den ersten 3-5 Jahren ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Um der Fläche einen Teil der Nährstoffe zu entziehen, soll das Mähgut abgeräumt werden. Nach diesen anfänglichen Pflegemaßnahmen sollte die Fläche nur noch alle zwei Jahre einmal gemäht werden oder entsprechend dem Entwicklungsstand nur noch nach Bedarf gepflegt werden.

Ziel der Maßnahmen sollte die Entwicklung und Erhaltung eines Kalkmagerrasens sein.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen erfolgt unter enger Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Kanalisation	ca.	60.000.--	DM
Wasserversorgung	ca.	12.000.--	DM
Straßenbau	ca.	30.000.--	DM.

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.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben folgende Dienststellen keine Änderungswünsche vorgetragen:

- Handwerkskammer in Kaiserslautern
- Bischöfliches Ordinariat Speyer
- Gesundheitsamt Ludwigshafen/Rhein, Nebenstelle Frankenthal
- Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Neustadt/Weinstraße
- Wehrbereichsverwaltung IV Wiesbaden (vorsorgliche Bedenken nicht weiter im Nachtrag begründet)
- Katasteramt Grünstadt
- Ev. Kirche der Pfalz, Speyer (weil keine Interessen des Prot.Pfarramtes, vertreten von Wattenheim, berührt werden).

Kulturamt Neustadt/Weinstraße v. 23.01.1990

Die Anregung, an der östlichen Seite des geplanten Baugebietes bis zum Vorfluter 572 einen Wirtschaftsweg mit Wendemöglichkeit auszuweisen, sollte in dieser Bebauungsplanänderung nicht erfolgen. Einmal werden alle verbleibenden landwirtschaftlichen Flurstücke von Wegeflächen angedient (Parzellen 562 bis 1390/2 und des weiteren kann ein solcher Zuwegungswunsch im Rahmen der späteren Planung vorgesehen werden.

Oberpostdirektion Karlsruhe vom 20.02.1990

Die liegenden Fernmeldeleitungen werden berücksichtigt. Dem zuständigen Fernmeldeamt in Neustadt wird rechtzeitig vor Baubeginn mitgeteilt, daß die Tiefbau- und Versorgungsmaßnahmen koordiniert werden.

Pfalzwerke in Ludwigshafen vom 18.01.1990

Die beiden Starkstromkabel sind in ihrem Verlauf bekannt und werden beachtet. Die Eintragung ist im Bebauungsplan-Original vorgenommen worden. Die Pfalzwerke werden rechtzeitig von den anstehenden Erschließungsmaßnahmen unterrichtet.

Landwirtschaftskammer in Kaiserslautern vom 23.02.1990

Dem Vorschlag der Landwirtschaftskammer wird seitens der Gemeinde Tiefenthal zugestimmt.

Zu 1) Die Flurstücksnummern 563 - 569 bzw. deren Flächen werden nach Osten hin erweitert, um diesem Dorfgebiet die entsprechende Ausnutzungschance zu geben.

Zu 2) Demzufolge kann auch ein eingeschränkter Teilbereich festgesetzt werden, der sich mit der hinteren Bebauung befaßt, um landwirtschaftliche Nebengebäude zu errichten. Dadurch wird auch der Kontakt zum Aussiedlungsbereich im Nordosten von Tiefenthal funktional unterstützt. Der Vorschlag der Landwirtschaftskammer wird als wesentliche Verbesserung auch im Sinne der städtebaulichen Planung angesehen.

Zu 3) Die Zufahrt zum Grundstück 563 kann in den südlichen Bereich verlagert werden, ohne Festsetzungen zu verändern.

Zu 4) Die Grabenräumung der Parzelle 572 wird sichergestellt, soweit dieser noch offen ist und auch als solcher erhalten bleiben soll. Der westlich verrohrte Teil des Grabens ist nicht mehr revitalisierbar.

Zu 5) Die Flurstücke 570 - 1393 können eine Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,6 gemäß BauNVO vom 23.01.1990 erhalten, die erst nach Absendung der Unterlagen ins Anhörungsverfahren in Kraft getreten war. Die entsprechende Korrektur ist in den Rechtsgrundlagen dieser Planänderung erfolgt. Die Abstände zur vorhandenen Feldscheune im rückwärtigen Bereich regeln sich nach der zuständigen Landesbauordnung.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 28.02.1990

Grundsätzlich zwar keine Bedenken; jedoch waren bei dem Erstentwurf keine Aussagen über Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages gemacht worden. Dieser Planungsbeitrag ist auf den Seiten 3 - 5 der Begründung aufgeführt. Die Stellungnahme des Kreises korrespondiert in diesem Falle mit den Ergänzungswünschen seitens der Landwirtschaftskammer, so daß ein Kompromiß erreicht werden kann zwischen den Anliegen der landwirtschaftlichen Produktionsweise einerseits und der Ortsrandeingrünung - gemäß dem Vorschlag der Dorferneuerungsuntersuchung - andererseits.

Bei den textlichen Festsetzungen ist der Begriff "Bauwiche" herausgenommen worden. Der Begriff "Straßenoberkante" ist der klärenden Form "Straßenkrone Mitte Fahrbahn" gewichen.

Das Walmdach ist als Dachform gestrichen, weil im Zuge der Weedstraße diese Dachform noch nicht vorkommt und erst in der Erweiterung der Birkengärten zur Diskussion steht.

Des weiteren ist die Ziffer 6.4 herausgenommen worden, weil sie ausreichend mit Ziff. 5.2 abgedeckt ist.

Diese Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26. Okt. 1992 bis 27. Nov. 1992 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15. Okt. 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Tiefenthal, den ..3. März. 1993.....

Rüdiger Hagen
.....
Ortsbürgermeister

Während der öffentlichen Auslegung sind keinerlei Anregungen oder Bedenken weder von privater Seite noch von Trägern öffentlicher Belange gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom **3. Feb. 1993** zugrunde gelegen.

Tiefenthal, den **3. März 1993**

Rudolf Huppert
Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
des am **09.03.1993** angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den **10.05.1993**

Im Auftrag

Eichner
(Eichner)