

STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Auf der Höhe I"



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wachenheim
Frankenthal, April 1997 /mb/S010W

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 10. März 1998
AZ.: 610-13/13/Wa-28/Ei-De



braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

**STADT WACHENHEIM****BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HÖHE I"****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Stellung der baulichen Anlagen
8. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
10. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
11. Grünflächen
12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
15. Versorgungsflächen



1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 3388, 3389, 3390, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3308/2, 3409/3 teilw., 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3129/1 teilw., 2815/15 teilw., 2815/13 teilw., 3387 teilw., 2600/1 teilw., 2601 teilw., 2064 teilw., 2063 teilw., 2062/1 teilw., 2062 teilw., 2061/1 teilw., 2061 teilw., 2060 teilw., 2059 teilw., 2058 teilw., 2057 teilw., 2056/1 teilw., 2056 teilw., 2055/2 teilw., 2055/1 teilw., 2055 teilw., 2054/1 teilw., 2054 teilw., 2053 teilw., 2600 teilw., 3311 teilw..

Ersatzflächen: 4591 teilw., 4592, 4593, 4547 teilw., 3688/4 teilw..

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:
WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Für den Bereich A und A1:
Firsthöhe als Höchstgrenze: 7,50 m

Für den Bereich B:
Firsthöhe als Höchstgrenze: 8,50 m

Für alle Bereiche gilt:



Die Firsthöhe von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den seitlichen Abstandsflächen darf nicht höher als 2 m unter der maximal zulässigen Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

4. Grundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten. Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschreiten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage des Sockels:

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie) darf maximal 0,80 m betragen.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

6.1 Für die im Plan mit "A" und "B" gekennzeichneten Bereiche wird eine besondere Bauweise (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b" bezeichnet) festgesetzt.

Die besondere Bauweise entspricht mit folgenden Ausnahmen der offenen Bauweise:

- Gebäudeeinheiten dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten;
- Garagen und Nebenanlagen (§14 BauNVO) in den seitlichen Abstandsflächen eines Grundstücks, die in einer überbaubaren oder einer im Plan als Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Grundstücksfläche liegen, dürfen (sofern sie ein geneigtes Dach haben, das die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben muß) am First höher sein als im § 8 Abs. 10 LBauO beschrieben. Die Festsetzungen unter Punkt 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten. § 66 LBauO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

6.2 Im Bereich "A1" gelten die Festsetzungen der Bereiche "A". Hier sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO jedoch nur in einer der beiden seitlichen Grundstücksflächen zulässig (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b^{A1}" bezeichnet).

6.3 Im Bereich "A1" sind nur Einzelhäuser zulässig.
In den Bereichen "A" und "B" sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.4 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.



8. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.

10. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

10.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (siehe hierzu Punkt 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

10.2 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

10.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

11. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, soweit im B-Plan nicht anderweitig festgesetzt, ist nur ausnahmsweise innerhalb der Grünflächen zulässig und bedarf der Genehmigung.

11.2 Innerhalb der Grünflächen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen unzulässig. Ein zeitweises Abstellen von Kraftfahrzeugen im Rahmen der Grünflächenpflege und -unterhaltung ist zulässig.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Innerhalb der Grünflächen und der Privatgärten ist der Einsatz pestizidhaltiger Pflanzenschutzmittel bzw. Krautbekämpfungsmittel unzulässig. Der Einsatz der o.g. Mittel ist innerhalb der genannten Flächen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig und im Bedarfsfall im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.

12.3 Als Ersatzflächen im Außenbereich werden die gemeindeeigenen Grundstücke mit der Flur-Nr. 4592, 4593, 4591 (anteilig 162 m²) und die Flur-Nr. 4547 auf der Grundstücksbreite der vorgenannten Flurstücksnummern sowie auf gleicher Länge der Böschungsbereich des Schwabenbaches festgesetzt.

Es sind folgende Maßnahmen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen umzusetzen:

- Erweiterung der Schwabenbachniederung durch Geländemodellation
- Initiierung einer typischen Bachbegleitvegetation
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Brachfläche in eine mehrjährige, extensiv gepflegte Brache
- Anlegen eines Krautsaumes

Im Rahmen der Objektplanung sind die geplanten Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen



- 12.4 Der im Ortseinfahrtbereich sich ergebende Höhenversatz zwischen dem Baugebiet bzw. den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Kreisverkehr ist als Erdböschung auszumodellieren und entsprechend den Pflanzvorgaben zu bepflanzen. Nur im Bereich des Baugebietsanschlusses (vom Kreisverkehr in Richtung Osten abgehender Stich) sind zur Überwindung des Höhenversatzes neben Erdböschungen ausnahmsweise auch Trockenmauern aus Naturstein erlaubt. Unzulässig ist die Errichtung von Betonmauern und die Errichtung von Mauern aus Betonfertigteilen (Mauersteine) oder Holzpalisaden.
- 13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- 13.1 Die Wandfläche der Gebäude ist zu 10% der fensterlosen Fassadenabschnitte dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.2 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind die vorgesehenen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Hierfür ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan zu erstellen.
- 13.3 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches auf der mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche für die Ortsrandgestaltung eine dichte, mindestens 4-reihige Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches für die Ortsrandgestaltung eine Baumreihe mit mittelgroßen Bäumen zu pflanzen. Die vorgegebenen Standorte sind verbindlich; ein Verrücken der Bäume in der Längsachse ist bis zu maximal 3,00 m zulässig. Der einzuhaltende Schutzstreifen der verlegten Gasleitung ist bei der Pflanzung von Bäumen freizuhalten. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.5 Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen sind im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches im Bereich der B 271 für die Ortsrandgestaltung mittelgroße Bäume mit Ersatzverpflichtung zu pflanzen. Die exakte Lage der Baumstandorte ist im Rahmen der weiteren Objektplanung zu bestimmen. Es ist nur eine Baumart zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind in der Pflanzenliste aufgeführt.
- 13.6 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im westlichen Abschnitt des Geltungsbereiches auf der mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche für die Ortsrand/Ortseinfahrtsgestaltung eine dichte, mindestens 5-reihige Strauchpflanzung und bodendeckende Unterpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.7 Die im Bereich der B 271 offenen Bodenflächen sind gärtnerisch vorrangig mit Bodendeckern mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Die maximale Wuchshöhe beträgt 0,60 m. Punktuell sind höher wachsende Sträucher zulässig (Solitär). Auf die einzuhaltenden Sichtdreiecke ist entsprechend den Vorschriften der Straßenbaubehörde zu achten. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. der zeichnerischen Festsetzung im Straßenraum klein- oder mittelkronige Bäume mit Ersatzverpflichtung zu pflanzen. Die exakte Lage der Baumstandorte sowie ergänzende Gliederungen durch standortgerechte Pflanzungen sind im Rahmen der weiteren Objektplanung zu bestimmen. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 13.9 Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.

13.10 Die Flachdächer der Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Die Höhe der Substratschicht muß mindestens 6 cm betragen.

13.11 Für Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

-Ortseingangsbepflanzung (Pkt. 13.5, 13.7)

Sträucher / Bodendecker

Rosa in Sorten, Stauden/Gräser in Sorten

Solitär

Rosa `Nevada`, Rosa hugonis, rosa `Marguerite Hilling`, Rosa omeiensis pteracantha, Buddleia alternifolia, Buddleia davidii in Sorten, Cytisus in Sorten, Genista in Sorten, Tamarix in Sorten

Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus (Echte Mandel), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata `Erecta`,

- westliche Ortsrandbepflanzung (Pkt. 13.6)

Bodendecker

Cytisus scoparius (Besenginster), Genista sagittalis (Flügel-Ginster), Genista tinctoris (Färber-Ginster), Hedera helix (Efeu), Hydrangea androsaemum (Mannsblut), Potentilla fruticosa (Fünffingerstrauch), Rosa arvensis (Kriechrose), Salix purpurea `Nana`, Salix rosmarinifolia (Lavendel-Weide), Vinca major/minor (Immergrün), Stauden/Gräser in Sorten

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), Colutea arborescens (Blasenstrauch), Cornus alba (Hartriegel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen), Ilex aquifolium (Stechpalme), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Malus sylvestris (Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Kreuzdorn), Rosa canina (Gemeine Heckenrose), Rosa majalis (Zimtrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa tomentella (Flaumrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Salix in Sorten, Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- nördliche Ortsrandbepflanzung (Pkt. 13.3, 13.4)

Bodendecker

siehe westliche Ortsrandbepflanzung

Sträucher

siehe westliche Ortsrandbepflanzung

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

- Allgemeines Wohngebiet (Pkt. 13.1, 13.8 u. 3. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

Bäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides `Columnare`, Acer Platanoides `Emerald Queen`, Carpinus betulus `Fastigiata` (Säulenhainbuche), Corylus colurna (Baumhasel), Crataegus in Sorten, Fraxinus excelsior `Westhaof's Glorie`, Gleditsia triacanthos `Inermis`, Pyrus calleryana `Chanticleer`, Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus macranthera (Persiche Eiche), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia `Bessoniana`, Robinia pseudoacacia `Monophylla`, `Sorbus intermedia` `Brouwers`, Tilia cordata `Greenspire`, Ulmus x hollandica `Lobel`

Heckenpflanzen für Vorgarten

Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Gemeine Liguster)

Rankpflanzen für Fassadenbegrünung

Actinidia arguta (Strahlengriffel), Aristolochia durior (Pfeifenwinde), Campsis radicans (Trompetenblume), Clematis in Sorten, Clematis tangutica (Goldwaldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera Arten, Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Selbstklimmer), Vitis vinifera (Wein), Wisteria sinensis (Glycinie), Kletterrosen in Sorten

14. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 14.1 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen, sind Wohngebäude mit Außenbauteilen der Schallschutzklasse 2 auszustatten.
- 14.2 Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß lärmempfindliche Räume (vor allem Schlafräume im westlichen Bereich des Baugebiets) auf den schallabgewandten Seiten der Häuser angeordnet werden.
- 14.3 Bei den Grundstücken, die direkt an die Weinstraße angrenzen, ist im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf das zur Zeit anstehende Gelände (oberes Niveau / nicht Straßenniveau) ein 1 m hoher durchgängiger Erdwall als Schallschutz anzuschütten. Auf der Walloberkante ist ein 1,50 m hoher begrünter durchgehender Steilwall als Lärmschutz in Form eines Weidengeflechtlärmschutzwalls, einer Trockenmauer aus Naturstein oder ähnlichen natürlichen Materialien anzulegen. Beim nördlichsten Grundstück sind diese Maßnahmen ebenfalls entlang der Nordgrenze bis zum ausgewiesenen parallel zur Weinstraße verlaufenden Wirtschaftsweg durchzuführen. Beim südlichsten Grundstück sind die Maßnahmen entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs bis 10 m ins Grundstück hinein umzusetzen. Entlang der Baugebietszufahrt vom Kreisverkehr aus sind die Maßnahmen auf den nördlich und südlich direkt angrenzenden Grundstücken bis in die Höhe der westlichen Gebäudekante zu ziehen. Der Wall und der Steilwall / Trockenmauer etc. kann in diesem Bereich von der Einmündung in Richtung Osten von der erforderlichen Höhe (s.o.) auf das anstehende Geländeniveau höhenmäßig verzogen werden.

Die lärmtechnische Untersuchung ist Teil des Anhangs zur Begründung des Bebauungsplans.

Die zukünftigen Anlieger seien an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bezüglich des Lärmschutzes an den Baulastträger der Bundesstraße und an die Stadt, keine Forderungen gestellt werden können.

15. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

- 15.1 Die Fläche mit der Flächensignatur "Zweckbestimmung Elektrizität" ist für die Trafostation vorzuhalten. Die Gestaltung der Trafostation ist entsprechend der Vorschriften des Bebauungsplanes für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vorzunehmen.
- 15.2 Die Versorgungsfläche im süd-östlichen Bereich des Plangebietes dient der Unterbringung von Versorgungsleitungen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Nebenfirste sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von zwei Dritteln des Hauptfirstes zulässig, sofern die Nebenfirste nicht über die Traufe des Hauptdaches (Schnittlinie zwischen Außenhaut der Fassade und Hauptdachhaut) hinaus geführt werden.

- 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Die Dachneigungen von Hauptgebäude, Garage und/oder Nebenanlage (§ 14 BauNVO) eines Grundstücks müssen gleich sein.

- 1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

Sofern Flachdächer zulässig sind, sind diese zu begrünen

- 1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.



1.1.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur in Form von Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Eine Dreiecksgaube darf nicht breiter als 2,50 m sein, gemessen am Fuß der Gaube. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Zwerchhäuser sind innerhalb eines Gebäudes symmetrisch anzuordnen.

Die Breite eines Zwerchhauses darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptgebäudes - gemessen an der dem Zwerchhaus zugeordneten Gebäudeseite - einzeln oder als Summe betragen. Die Festsetzungen aus Punkt 1.1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auch bei Zwerchhäusern anzuwenden.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m² Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, flächenbündig mit der Dachhaut oder mit einem Abstand von maximal 10 cm parallel zur Dachfläche anzubringen.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang. Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneele, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

1.3.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen in Fassaden so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

1.4 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.



2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

(siehe hierzu Punkt 10. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 In den in Punkt 2.1 genannten Bereichen und für Stellplätze, Zufahrten und Garagen sind Abgrabungen, außer für außenliegende Kellertreppen in flächenmäßig untergeordneter Form, unzulässig.
- 2.3 Größere Aufschüttungen sind nur entlang der B 271 und entlang des nördlichen Wirtschaftswegs (Flurstück 3309) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m - gemessen ab gewachsener Geländeoberfläche - möglich. (siehe auch Punkt 14. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 3. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) Das Sichtdreieck darf nicht beeinträchtigt werden.
- 2.4 Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks, eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Zur Einfriedung der Vorgärten ist auf der Straßenseite der Grundstücke nur die Pflanzung von Laubholzhecken zulässig. Die Höhe der Hecke darf maximal 0,80 m betragen, gemessen ab OK. Wegebelag der Verkehrsflächen. Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 3.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, sofern sie nicht als Mauern ausgeführt werden.
- 3.3 Mauern in diesem Bereich sind nur auf einer Länge von höchstens 5,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m - zur Abschirmung eines Sitzbereiches zulässig.
- 3.4 Einfriedungen nach Punkt 3.2 sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Verbretterung, als Maschendrahtzäune oder als Laubhecken auszuführen.
- 3.5 Für die Ausführung von Mauern nach 3.3 gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden.
- 3.6 Durch Einfriedungen dürfen Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.
- 3.7 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.8 Die Festsetzungen nach Punkt 14. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von diesen Festsetzungen (Punkt 3. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) unberührt. Einfriedungen sind dort entsprechend der Festsetzungen nach 14.3 auszuführen. Einfriedungen nach 3.2 sind hier nur im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen erlaubt. Einfriedungen nach 3.1 sind im Bereich der Vorgärten zulässig.
- 3.9 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

4.2 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

Sie müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepaßt sein.

Der landespflegerische Planungsbeitrag, die Schalltechnische Untersuchung und das Baugrundgutachten sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im April 1997/S010W/tf970423



WACHENHEIM a.d. WEINSTRASSE

25. MRZ. 1998



Ludwig Braun
Stadtbürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Wachenheim

Bebauungsplan "Auf der Höhe I"

Inhalt

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**
2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
4. **Bestandssituation**
5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
6. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten der Erschließung**
10. **Empfehlung**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Eine gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, sowohl aus den Reihen der eigenen Gemeinde (Eigenentwicklung) als auch von Seiten Ortsfremder, machte es für den Rat der Stadt Wachenheim notwendig, Wohnbauflächen zu erschließen.

Die hohe Nachfrage und der Bedarf begründen sich damit, daß die Stadt durch ihre besondere Lagegunst an der Weinstraße und mit der unmittelbaren Nähe zum Mittelzentrum Bad Dürkheim einen hohen Wohnwert mit nahegelegenen Arbeitsplätzen (Oberzentrum Ludwigshafen-Mannheim) und Versorgungseinrichtungen bieten kann.

Der Rat der Stadt hat sich deshalb entschlossen, die bauliche Entwicklung der Stadt in Richtung Norden weiterzuführen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen ausgewiesen.

Lageplan / Ausschnitt Flächennutzungsplan



Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faßte der Rat der Stadt Wachenheim am 10.05.1996 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.



2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 weist für den bezeichneten Bereich „Fläche für Weinbau“ und „Bereich für Fremdenverkehr und Naherholung“ aus.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen dem bestehenden nördlichen Ortsrand der Stadt und dem nördlich davon gelegenen Wirtschaftsweg nicht als Baufläche ausgewiesen.

Die Aussagen von Regionalem Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsträgern wurde die vorgesehene Erweiterung abgestimmt. Von Seiten der Regionalplanung ist eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Norden bis maximal zum Wirtschaftsweg (Flurstück 3309) möglich. Innerhalb dieser nördlichen Begrenzung muß die Bildung eines harmonischen und organisch gestalteten Ortsrands gewährleistet werden. Die im Regionalen Raumordnungsplan und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gasfernleitung ist mit einem Schutzstreifen von je 4 m zu beiden Seiten der Leitung bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Baufläche soll im Rahmen des beschleunigten, qualifizierten Baufreitplanverfahrens erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern und der neuen Planung anzupassen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 3388, 3389, 3390, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3308/2, 3409/3 teilw., 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3129/1 teilw., 2815/15 teilw., 2815/13 teilw., 3387 teilw., 2600/1 teilw., 2601 teilw., 2064 teilw., 2063 teilw., 2062/1 teilw., 2062 teilw., 2061/1 teilw., 2061 teilw., 2060 teilw., 2059 teilw., 2058 teilw., 2057 teilw., 2056/1 teilw., 2056 teilw., 2055/2 teilw., 2055/1 teilw., 2055 teilw., 2054/1 teilw., 2054 teilw., 2053 teilw., 2600 teilw., 3311 teilw..

Flächen für Ersatzmaßnahme: 4591 teilw., 4592, 4593, 4547 teilw., 3688/4 teilw.

4. Bestandssituation

4.1 Baugebiet

Derzeitige Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau genutzt.

Im Norden ist das Gebiet durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 3309) begrenzt. Die östliche Grenze bildet der Portugieserweg. Im Süden ist der Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“ die Grenze und im Westen, noch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ist die Weinstraße (B 271 Alt) mit den westlich davon befindlichen Wingertflurstücken mit einer Grundstückstiefe von bis zu maximal ca. 25 m gelegen.

Im Bereich der Trasse des Wirtschaftswegs (Flurstück 3309) befindet sich eine Gasfernleitung. Über den Weg „Auf der Höhe“ sind Versorgungsleitungen für einige Grundstücke des Portugieserwegs geführt.

Randnutzungen

In den nördlich und westlich angrenzenden Randbereichen befinden sich Wingertflächen. Im Osten ist ein landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb angesiedelt. Im Süden schließt sich die bebaute Ortslage an den Geltungsbereich an.

Es handelt sich dabei um das Baugebiet „Altenbach West“, ein Dorfgebiet, für das in einigen Teilbereichen die Änderung des Bebauungsplans betrieben wird. Durch diese Planung soll die Erschließung des Baugebiets „Auf die Höhe I“ gesichert und die Verknüpfungsmöglichkeit der Bebauung beider Baugebiete sichergestellt werden.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist über den Wirtschaftsweg (Flurstück 3309) an die B 271 (Weinstraße) angebunden. Außerdem erreicht man die Planfläche über den Weg „Auf der Höhe“ und über den Portugieserweg. An die öffentliche Erschließung ist das Gebiet nur mangelhaft angeschlossen.

Topographie

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan wurde u.a. auch ein grobes Nivellement erstellt. Daraus ergibt sich, daß die Fläche von Westen nach Osten um ca. 5,60 m und von Süden nach Norden um ca. 1,00 m abfällt. Die Weinstraße liegt im Norden ca. 0,50 m und im Süden ca. 1,50 m tiefer als das übrige Gelände. Zwischen den Weinbergflächen und der Weinstraße befindet sich eine ca. 3 m breite Böschung.





4.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen

Die Fläche für die Ersatzmaßnahmen befindet sich im Bereich der Flur „Links dem Friedelsheimer Weg“ und liegt direkt am Schwabenbach. Die Flurstücke 4592 und 4593 werden zur Zeit nicht genutzt. Es hat sich eine junge Brache entwickelt. Noch vor einiger Zeit wurde hier Weinbau betrieben.

Das Flurstück 4591 wird nur zu 162 m² zur Unterbringung von Ersatzmaßnahmen für diesen Bebauungsplan beansprucht. Der Rest dieser Parzelle wird als Ersatzfläche für das Vorhaben „Am Hauenstein“ benötigt. Zur Zeit ist auf dieser Fläche ein Wingert angelegt.

Der nördlich der o.g. Flurstücke 4592 u. 4593 befindliche Grasweg (Flurstück 4547) und die Uferböschung des Schwabenbaches, gehören ebenfalls zu der Ersatzfläche des Bebauungsplans.

Die Umgebung der Ersatzfläche ist vom Schwabenbach und den umliegenden Weinanbauflächen geprägt. Im Süden wird die Ersatzfläche von einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Entlang des Schwabenbaches, im direkten Anschluß an die Fläche sind bereits weitere Ausgleichsflächen geplant bzw. bereits ausgewiesen.

5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**

Grundsätzliches Ziel der Planung war es, weitere Wohnbauflächen für die Stadt Wachenheim auszuweisen und dabei die übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen. Hierbei stand bei einer Erweiterung der Ortslage in Richtung Norden die Schaffung eines organischen und harmonischen Ortsrands im Vordergrund. Als absolute Grenze der nördlichen Ausdehnung war dabei der Wirtschaftsweg (Flurstück 3309) von Seiten der Regionalplanung gegeben.

Bei der Vor- und Entwurfsplanung sollte dabei der gesamte nördliche Erweiterungsbereich von Weinstraße bis Römerweg erschließungsmäßig in die Planung einbezogen werden (Vorplanung für den Bebauungsplan „Auf der Höhe II“).

Zunächst sollte hierbei der westliche Bereich („Auf der Höhe I“) zur Planreife gebracht werden.

Da dieses Gebiet im wesentlichen über Wirtschaftswege nur ungenügend erschlossen ist, wurde im Vorfeld dieser qualifizierten Bauleitplanung die Änderung der Bebauungspläne „In der Altenbach Ost“ (2. Änderung und 1. Erweiterung) und „Altenbach West“ (2. Änderung) zur Sicherung der Erschließung des Gebiets über den Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“ und über den Portugieserweg betrieben.

Ein weiterer Anschluß des Gebiets über den östlichen Teil der nördlichen Erweiterungsfläche vom Römerweg her ist dabei nur nördlich des Anwesens Gleber möglich, da die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die bestehende Bebauung keine andere Anbindung des Gebiets aus Richtung Osten zulassen.

Eine weitere Vorgabe von Seiten der Straßenbauverwaltung ist die Einhaltung der „Anbaufreien Zone“ entlang der B 271 Alt (Weinstraße) von 20 m. Da die B 271 Neu geplant und bereits im Bau ist, kann von einer Abstufung der Bundesstraße (40 m Anbaufreie Zone) zur Landstraße (20 m Anbaufreie Zone) ausgegangen werden (abgestimmt mit Straßenbauamt Speyer). Zusätzlich kann von einer Reduzierung der Verkehrsbelastung (insbesondere Schwerverkehr) im Bereich der Weinstraße (B 271 Alt) ausgegangen werden.

Der Kreuzungsbereich Weinstraße, Weg „Auf der Höhe“, Straße „An der Altenbach“ und Königswingert, stellt wegen seiner Unübersichtlichkeit (in spitzem Winkel aufeinander treffende Straßen) einen Gefahrenpunkt dar, der durch die Ausfahrt des nördlich gelegenen Supermarktparkplatzes noch verschärft wird.

Von Seiten der Gemeinde wurde deshalb die Einplanung von Verkehrsverlangsamungsmaßnahmen im Bereich der Ortseinfahrt Weinstraße im Rahmen der Planung für dieses Baugebiet gewünscht.

Da man zunächst davon ausging, daß von Seiten der Straßenverwaltung eine direkte Anbindung des Gebiets an die Weinstraße nicht erlaubt würde (außerhalb OD), sollten die Möglichkeiten eines Fahrbahnverschwenks in Richtung Osten überprüft werden, da eine Beanspruchung der westlichen Wingertflächen auch wegen der vorhandenen topographischen Gegebenheiten als ungünstig und zu aufwendig erschien.

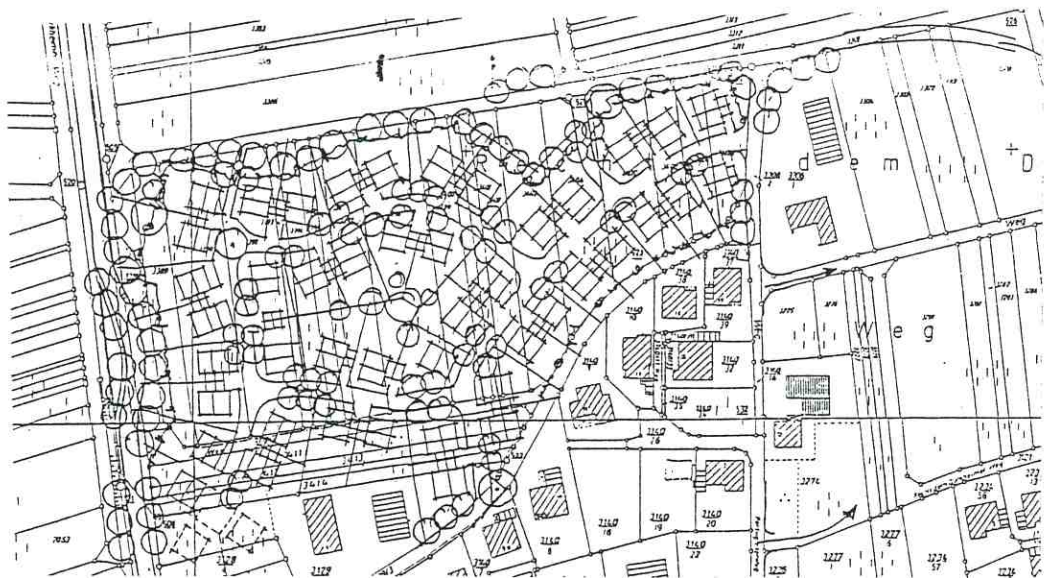
Wegen der geplanten Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zur Weinstraße wurde ein lärmtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Von besonderer Bedeutung bei der Planung ist die Berücksichtigung ökologischer Belange. Der Eingriff soll so gering wie möglich gehalten werden, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Die Erarbeitung eines Landespflegerischen Planungsbeitrages wurde beauftragt und liegt vor.

Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien wurden in die Planung aufgenommen - die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Dimensionierung der Gebäude etc.. Unter anderem soll dadurch eine günstige Energiebilanz der Gebäude gewährleistet werden. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden folgende Planungsvarianten entwickelt:

Variante I



Die Erschließung des Gebiets erfolgt über geschwungene 6,5 m breite Erschließungsstraßen, die im Süden an den Weg „Auf der Höhe“ und im Nord-Osten an den Wirtschaftsweg, der nördlich des Anwesens Gleber verläuft, angebunden sind. Über eine Stichstraße wird die nord-westliche Baufläche des Bebauungsplans „Altenbach West“ angeschlossen.

Die Planung sieht weiterhin vor, den nördlichen Bereich des Wirtschaftswegs „Auf der Höhe“ abzuhängen und diese Fläche den anliegenden Grundstücken zur Nutzung zu überlassen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Flächen, in denen Ver- u. Entsorgungsleitungen untergebracht sind, jederzeit zugänglich gemacht werden müssen. Durch diese Planung könnte eine Doppelschließung einiger Grundstücke im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplans „Altenbach West“ verhindert werden.

Nach Norden sind die bestehenden Wirtschaftswege an das Baugebiet angeschlossen.

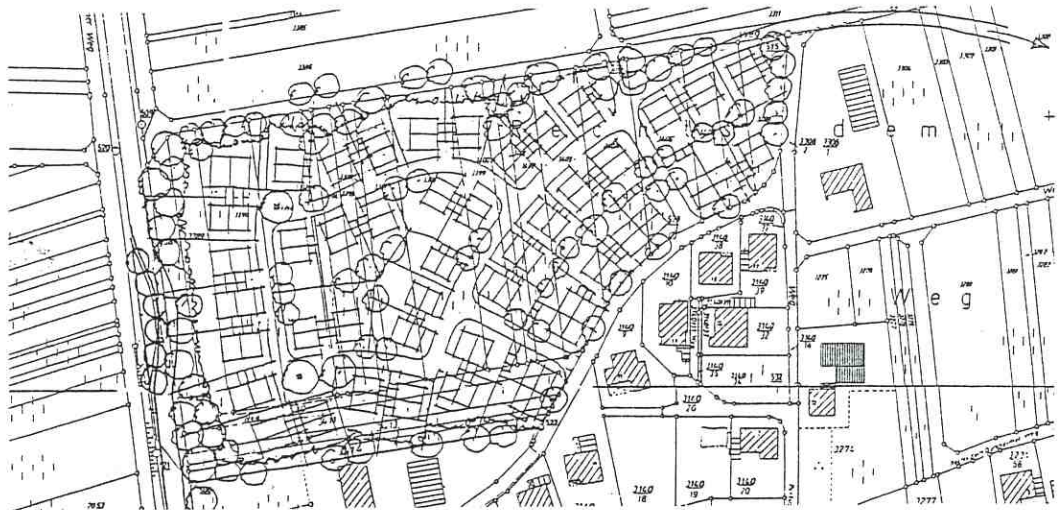
Die Weinstraße ist mit einem Fahrbahnschwenk versehen, durch den der aus Richtung Bad Dürkheim einfallende Verkehr gebremst wird.

Der Plan sieht entlang der Weinstraße und im Norden des Baugebiets eine intensive Eingrünung der Bebauung vor. Im Norden an der Kreuzung zum östlich gelegenen Wirtschaftsweg ist eine Grünfläche geplant, die als Versickerungsmulde für Oberflächenwässer dienen kann.

Als Bebauung sind maximal 1,5 bis 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Im Randbereich zur Weinstraße und zur freien Landschaft hin sollen diese Gebäude nicht höher als 7,50 m sein. In den übrigen Bereichen ist eine Höhe von 8,50 m geplant.

Insgesamt sind in dieser Variante 44 Grundstücke bzw. Häuser untergebracht.

Variante 2



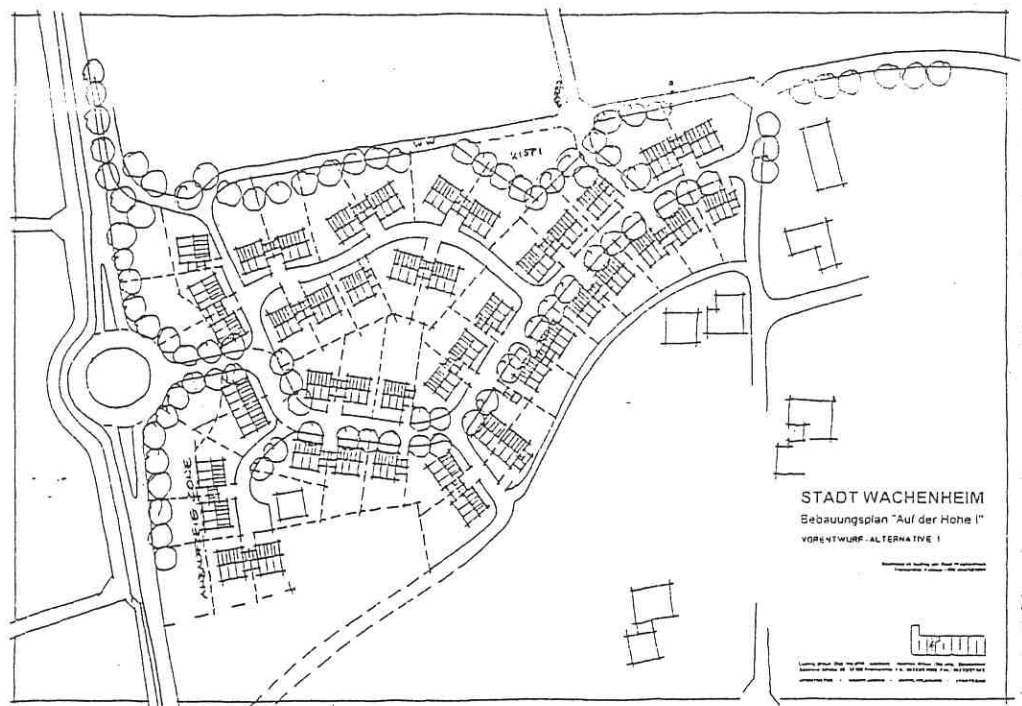
Die v.g. Rahmenbedingungen sind in Variante 1 und 2 weitgehend gleich. Lediglich in der Erschließung bestehen einige Unterschiede. Die nord-westliche Baufläche des Bebauungsplans „Altenbach West“ ist nicht an die Gebietserschließung angebunden. An den Eckbereichen der westlichen zur Weinstraße parallel verlaufenden Erschließungsstraße sind kleine Platzbereiche mit großkronigen Bäumen untergebracht. Außerdem bleibt die Trasse des Wegs „Auf der Höhe“ bis an den Portugieserweg erhalten. Er ist in dieser Variante als vollwertige Erschließungsstraße geplant. Die nord-östlichen Grundstücke des Bebauungsplans „Altenbach West“ würden dadurch eine vollwertige rückwärtige Erschließung erhalten.

Insgesamt sind in dieser Variante 48 Grundstücke bzw. Häuser möglich.

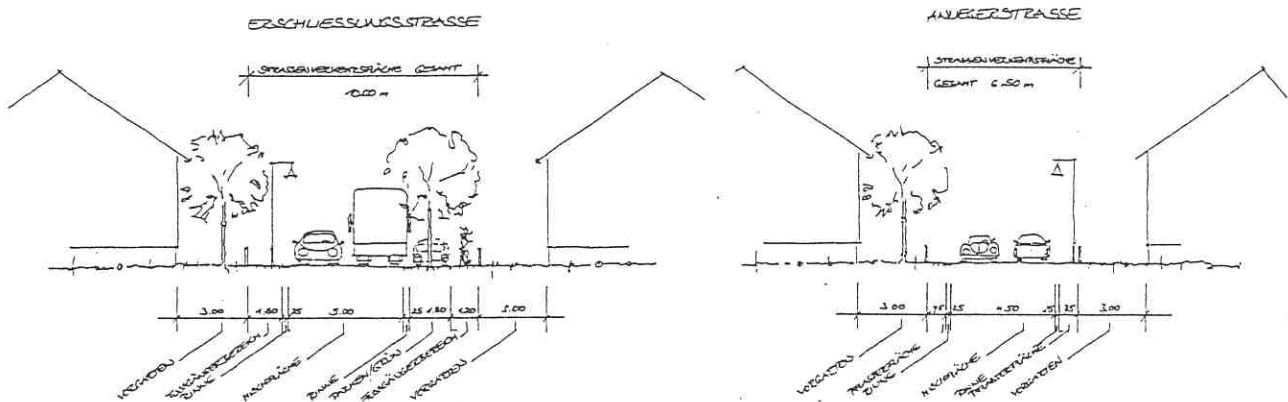
Da der ca. 3 ha große Geltungsbereich rund 45 Grundstücken Platz bietet, und die Erschließung aus verkehrsplanerischer Sicht - gerade wenn man bedenkt, daß auch das Plangebiet „Auf der Höhe II“ noch mit erschlossen werden muß - ungenügend erscheint, wurden nach der Erarbeitung der ersten Planungsvarianten mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer Gespräche geführt. Hierbei wurde die Anbindung der Baugebiete (nördliche Erweiterung Wachenheims) zur Diskussion gestellt. Es besteht die Möglichkeit, im Bereich der Weinstraße eine Linksabbiegespur einzuplanen und das Baugebiet nicht hauptsächlich über die Wegetrasse „Auf der Höhe“ zu führen, sondern nördlich davon eine eigene übersichtliche Anbindung des Gebiets zu schaffen. Durch einen Fahrbahnteiler und eine Linksabbiegespur wäre die erforderliche Verkehrsverlangsamung im Ortseingangsbereich noch nicht ausreichend bewältigt. Eine verkehrstechnisch stärkere Wirkung hätte ein Kreisverkehr. Dieser dürfte nach Vorgaben des Straßen- und Verkehrsamtes jedoch nicht zu weit im Norden liegen, da sonst die Verkehrsverlangsamungsfunktion für die Ortsdurchfahrt (Supermarkt- Ein- u. Ausfahrt / Anbindung Weg „Auf der Höhe“) nicht mehr gegeben wäre. Die Distanz zwischen Ausfahrt aus dem Kreisverkehr und folgenden Kreuzungen wäre zu groß; ein Beschleunigen auf dieser längeren Strecke wäre zu befürchten. Würde man den Kreisverkehr zu weit nach Süden verlagern, so wären sehr große Eingriffe in die Topographie (Böschungen zu beiden Seiten der Weinstraße) notwendig. Aus diesem Grund wurde der Kreisverkehr ungefähr in der Mitte zwischen nördlicher und südlicher Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt.

Auf Grundlage dieser Gespräche mit dem Straßen- und Verkehrsamt wurden die folgenden Planungsalternativen unter Zugrundelegung der vorher entwickelten Varianten erarbeitet.

Alternative 1



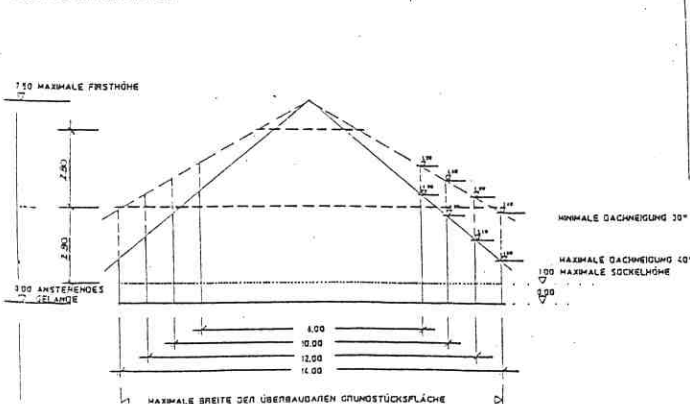
Ausgehend vom Kreisverkehr ist eine Erschließungsstrasse in Richtung Osten vorgesehen. Als Maßnahme der Verkehrsberuhigung knickt diese Trasse nach Süden ab und wird dann gleich wieder nach Osten verschwenkt. Am Südknick geht eine Anliegerstraße mit einem geplanten Querschnitt von 6,50 m in Richtung Norden ab; im Bereich des Ostschwenks ist eine Stichstraße angebunden, die die nord-westliche Baufläche des Bebauungsplans „Altenbach West“ erschließt. Die Erschließungsstrasse führt mit einem Querschnitt von 10 m weiter in Richtung Süd-Osten bis zur Einmündung des neutrassierten Weges „Auf der Höhe“. (Die Erhaltung der alten Wirtschaftswegetrasse ist nicht mehr erforderlich, da keine landwirtschaftlichen Flächen mehr erschlossen werden müssen.) Von dort aus ist die 10 m breite Erschließungsstraße in Richtung Nord-Osten parallel zur alten Trasse „Auf der Höhe“ bis zum Anschluß an den Portugieserweg geführt. Nördlich des Anwesens Gleber wird die Straßentrasse in das Plangebiet „Auf der Höhe II“ geführt.



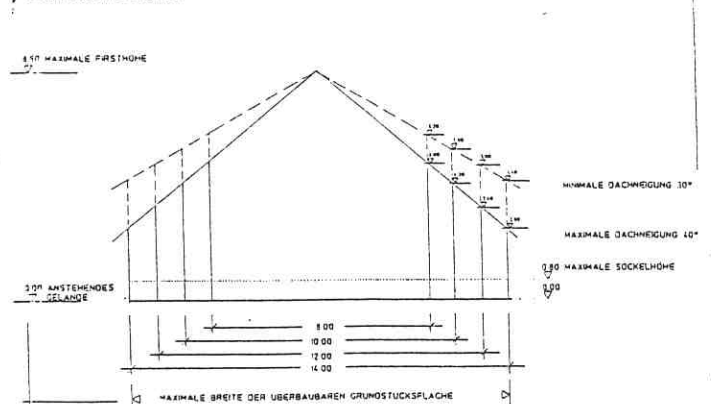
Entlang der Weinstraße ist die „Anbaufreie Zone“ berücksichtigt.

Art und Maß der Bebauung sind entsprechend der Varianten 1 u. 2 vorgesehen. Die Bereiche A, bei denen die Bebauung eine Firsthöhe von bis zu 7,50 m haben darf, und die B-Bereiche, in denen eine Firsthöhe bis 8,50 m möglich ist, sind in der Planzeichnung dargestellt.

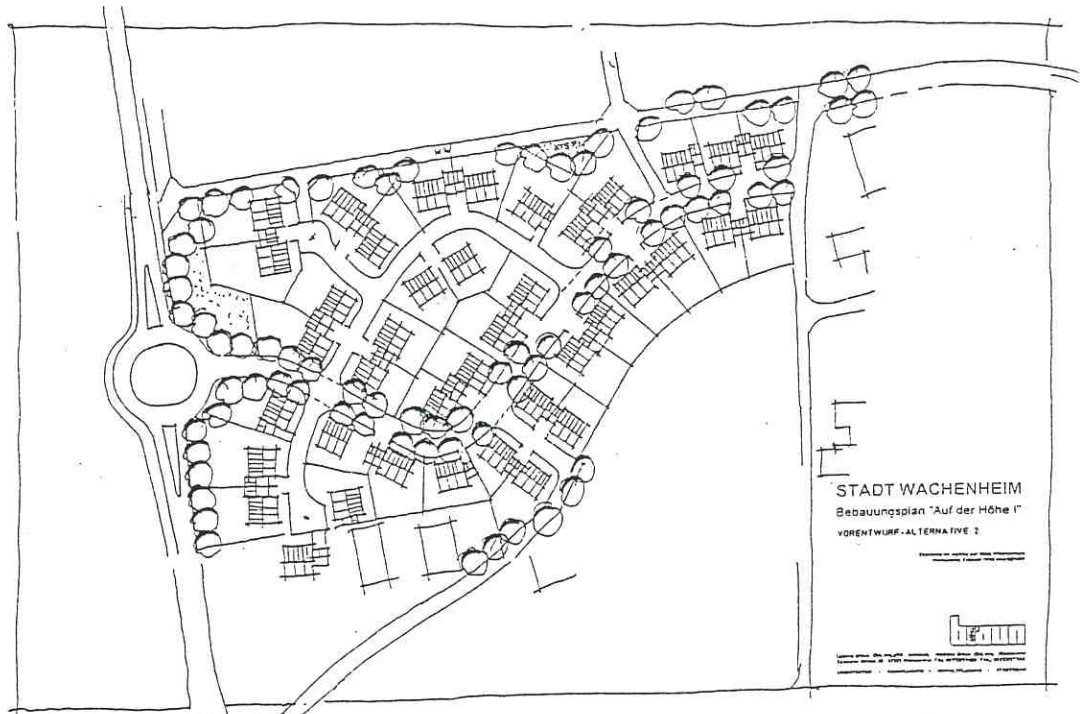
GEBÄUDEDIMENSIONEN



GEBÄUDEDIMENSIONEN



Alternative 2



Bei Alternative 2 ist eine geradlinigere Haupteerschließungstrassierung vorgesehen. Dadurch ist auch eine Veränderung der Führung der Anliegerstraßen bedingt. Durch diese Planung entsteht im Nord-Westen des Gebiets eine weitere Stichstraße, an die der im Norden gelegene Wirtschaftsweg angebunden ist.

Die Bebauung im Norden ist weiter nach Osten verschoben. Die „Anbaufreie Zone“ ist dadurch größer.

Nach der Vorstellung der beiden Vorentwürfe im Rat, wurde beschlossen, die Planung auf Grundlage der Alternative 1 weiterzuentwickeln.

Hauptargumente waren dabei, daß durch die Führung der Haupteerschließungstrasse ein zu schnelles Fahren im Gebiet unterbunden wird, und daß gleichzeitig die Attraktivität, die Trasse als Durchgangsstraße zu benutzen, erheblich sinkt. Dies wiederum ist dem Ziel der Schaffung eines ruhigen Wohngebiets mit hohem Wohnwert zuträglich.



6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist entsprechend der Ausführungen zu Alternative 1 Punkt 5 verkehrsmäßig erschlossen. Der geplante Kreisverkehr ist mit einem Innenradius von 12 m und einem Außenradius von 18 m vorgesehen. In seiner geplanten Ausführung dient er anteilig zur Verkehrsberuhigung der Ortseinfahrt und der Erschließung der Baugebiete „Auf der Höhe I“ und „Auf der Höhe II“. Der Kreisel erfüllt so eine Doppelfunktion. Der westlich geführte Wirtschafts- bzw. Radweg wird mit einer Trassenbreite von 4 m beibehalten, muß jedoch im Bereich des Kreisverkehrs verlegt werden. Auf der Weinstraße sind im Norden und Süden neben der Kreisverkehrsinsel Fahrbahnteiler vorgesehen. Die Detailplanung des Kreisels ist dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer vorzulegen. Vor Baubeginn ist eine Vereinbarung bezüglich Bau und Unterhaltung des Kreisels mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzuschließen. Gemäß Abschnitt 1.6.2 der RAS-Q ist beim Anpflanzen der Bäume im Bereich der klassifizierten Straße ein Abstand von mindestens 3,00 m vom Fahrbahnrand zu halten (siehe Planzeichnung).

Die Anliegerstraßen haben weitgehend einen Querschnitt von 6,50 m; die Haupteerschließung ist mit 8 m Breite vorgesehen. Ursprünglich war von planerischer Seite eine Breite von 10 m vorgeschlagen worden. Um eine Reduzierung der Erschließungskosten für das Gebiet zu erreichen wurde der Straßenquerschnitt reduziert. Im Bereich von Nebenerschließungen und Wirtschaftswegen ist im Bebauungsplan eine Trassenbreite von 5,50 m bzw. 5,00 m projektiert. Der im Nord-Osten gelegene Fußweg ist mit einer Breite von 3 m geplant.

Da von Seiten des Rats der Stadt Wachenheim befürchtet wurde, daß der im Norden des Gebiets gelegene Wirtschaftsweg verkehrswidrig als Erschließungsstraße genutzt wird, ist beabsichtigt, eine Schranke bzw. Poller am Kreuzungsbereich zur Weinstraße aufzustellen, die nur saisonbedingt, beispielsweise zur Zeit der Weinlese, geöffnet werden. Eine direkte Durchfahrt zum Römerweg wird durch eine Unterbrechung des bestehenden Wegs im Gebiet „Auf der Höhe II“ unterbunden. Außerdem wäre aus landespflegerischen Gesichtspunkten eine Entsiegelung des Wegs wünschenswert. Auch das Straßen- und Verkehrsamt fordert, daß sichergestellt werden muß, daß der Wirtschaftsweg nicht zur Baugebieterschließung genutzt wird.

Die vom Straßen- und Verkehrsamt geforderte „Anbaufreie Zone“ ist mit einer Breite von 20 m eingehalten.

Die Lärmsituation Weinstraße / Wohnbebauung wurde in Form eines Lärmgutachtens untersucht. Da durch den Bau der B 271 Neu und die zu erwartende Abstufung der Weinstraße zu einer Landesstraße eine Reduzierung des Verkehrs zu erwarten ist, wird sich die Lärmsituation nach Fertigstellung der neuen Straßen entscheidend verbessern. Die Höhenlage des Baugebiets gegenüber dem bestehenden Weinstraßenniveau wirkt sich günstig auf die Lärmsituation aus. Die Weinstraße liegt im Bereich des geplanten Baugebiets tiefer als das übrige Gelände. Die Lärmpegel, die auf Grundlage der im Gutachten gemachten Annahmen ermittelt wurden, überschreiten die Orientierungspegel wie sie in den zu berücksichtigenden Werken (DIN 18005 und TA Lärm) gegeben sind trotzdem leicht. Ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand entlang der



Weinstraße ist gestalterisch schwierig in diesem Ortseingangsbereich zu integrieren. Außerdem sind solche Maßnahmen, sofern sie im Rahmen der öffentlichen Erschließung hergestellt werden müssen, sehr kostenintensiv. Der Rat der Stadt Wachenheim kam in seiner Abwägung unter Beachtung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (insbesondere Kreisverwaltung und Gesundheitsamt) zu dem Ergebnis, daß Lärmschutzmaßnahmen durchgesetzt werden müssen. Passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch auf privater Ebene durchzuführen, da sie in diesem Fall kostengünstiger sind bzw. von den privaten Eigentümern sogar Kosten gespart werden können. Der zwingend anzulegende 1 m hohe Erdwall entlang der Weinstraße kann beispielsweise aus dem Kelleraushubmaterial für die Gebäude hergestellt werden. Die 1,50 m Hohe, auf dem Erdwall erforderliche begrünte Lärmschutzeinfriedung (Steilwall in Form von Trockenmauern mit Natursteinmaterial oder als Weidengeflechtlärmschutzwälle - natürliche Materialien) mit den vorgelagerten Baumpflanzungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, haben den Vorteil, daß einerseits die erforderliche Höhe der Lärmschutzmaßnahme nicht ausschließlich durch einen Wall zu bilden ist, der große Grundstücksflächen beansprucht, andererseits kann durch diese Art des Lärmschutzes die negative Auswirkung auf die Gestaltung des Ortseingangs gering gehalten werden und die Grundstückseigentümer haben gleichzeitig eine Einfriedung, die einen effektiven Lärmschutz für die Freisitze in Richtung Westen bringt. Eine öffentliche Maßnahme hätte hohe Erschließungskosten zur Folge.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

In der Haupteinfriedungstrasse ist ein Parkplatzstreifen angeordnet, der wechselweise Baumpflanzungen mit Pflanzbeeten und öffentliche Parkplätze aufnehmen soll. Bei der späteren Ausbauplanung sind die privaten Grundstückszufahrten mit dieser Planung zu koordinieren.

Innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche - Anliegerstraßen - ist das Längsparken am Straßenrand möglich (6,50 m Straßenbreite).

6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) sind im Bebauungsplanverfahren die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Die Leitungsführungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets können weitgehend in den Straßenverkehrsflächen untergebracht werden.

Energieversorgung:

Die Gasfernleitung, die im nördlichen Wirtschaftsweg verlegt ist, muß mit einem, zu beiden Seiten der Leitung, 4 m breiten Schutzstreifen freigehalten werden. Die „Anweisung zum Schutz von



Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas Aktiengesellschaft" werden dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

Bei den Leitungen der Thüga AG Erdgas Rheinpfalz sind die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie die DIN 1988 zu beachten. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den bestehenden Leitungen einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zur Elektrizitätsversorgung ist im Lastschwerpunkt des Gebiets eine Trafostation eingeplant. Die Lage ist mit den Stadtwerken und dem Elektrotechnischen Prüfamts abgestimmt.

Wasserversorgung

Gemäß der Stellungnahme des staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft ist das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens Wachenheim ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebiets sicherzustellen. Eine Änderung der Wasserrechte ist nicht erforderlich.

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

Abwasserbeseitigung:

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend. Erlaubnisänderungen der Kläranlage sind nicht erforderlich.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. von Gewerbebetrieben o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainangewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dez. 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz und das geltende Landeswassergesetz ist zu achten.

Oberflächenwasser:

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet. Deshalb ist es, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können, notwendig eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Für das Baugebiet wurde eine Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.



Das Gutachten der „Geo Control, Beratungsgesellschaft mbH für Erd- und Grundbau macht dazu folgende Aussage:

„Bemessungsgrundlage bezogen auf 0,1 ha

Durchlässigkeit des Untergrundes i.M.	> 2,5 x 10 ⁻⁵ m/sek.
Bemessung der Regenspende: Wiederkehrzeit	T = 5,0
Niederschlagsdauer	D = 10 Min
Niederschlagshöhe	h _N = 13,8 mm
Faktor	11,111
Regenspende r ₁₀₍₁₎	151 l/(sec. x ha)

Grundlage Station Neustadt Weinstraße Nr. 70746

Erforderliche Versickerungsfläche: $A_s = 1000 / ((10^7 \cdot 10^{-5}) / (2 \cdot 151) - 1) = - 894 \text{ m}^2$

Anhand des Minuswertes in der Berechnung ist ersichtlich, daß der Baugrund als wasserundurchlässig zu bezeichnen ist. Es würde fast die doppelte zu entwässernde Fläche notwendig sein, um eine Versickerung durchzuführen. Erfahrungswerte haben gezeigt, daß die Verdunstung größer ist als die Versickerung.

Die Bemessung zeigt auch, daß im Baugebiet selbst eine Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden-Rigolen-System oder Brunnen im wirtschaftlichen Rahmen auch nicht möglich ist.

Dies könnte nur durchgeführt werden, wenn sehr tiefreichende Schluckbrunnen niedergebracht würden, was jedoch nicht im wirtschaftlichen Rahmen liegt.

Hieraus ergibt sich die Empfehlung, für die Kanalbaumaßnahme wenn möglich ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser einzuplanen und das Oberflächenwasser z.B. über ein Regenrückhaltebecken in eine entsprechenden Vorflut einzuleiten.“

(Quelle: GEO Control, Beratungsgesellschaft mbH für Erd- und Grundbau, 67434 Neustadt - Diedesfeld, Baugrundgutachten Bauvorhaben Erschließung NBG „Auf der Höhe I“ in Wachenheim a.d. Weinstraße, Proj.-Nr.: E 200.01-05.96, Neustadt a.d. Wstr., 28.6.96)

In der Planung wurde versucht die Größe und Lage der Grundstücke so zu gestalten, daß die Umsetzung der rechtlichen Vorgaben unter Beachtung der negativen Ergebnisse des erstellten Bodengutachtens, trotzdem noch Möglichkeiten der Rückhaltung bzw. der dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers erlaubt.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte, soweit möglich, auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder auf dieser Fläche mindestens zurückgehalten (Teilwassermengen können auch Verdunsten) werden. U.a. könnten die nördlich ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Mulden-, Rückhalte- und Verdunstungsbereiche genutzt werden. In diesen Flächen könnte teilweise auch von den privaten Grundstückseigentümern ein Grabensystem angelegt werden, in dem das Wasser in Richtung Vorfluter geleitet wird und auf dem Weg dahin, die Möglichkeit der Verdunstung und Versickerung gegeben ist. Außerdem sollten diese Wässer als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Hierfür können auch technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Dies kann einerseits in Form von Mulden- und Rigolensystemen und andererseits durch die Herstellung von Zysternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung) geschehen.



Eine genaue Planung ist mit der Tiefbauplanung für das Gebiet unter Berücksichtigung des erstellten Bodengutachtens durchzuführen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Die Planungen für das Baugebiet „Auf der Höhe II“ sind dabei unbedingt zu berücksichtigen. Für beide Baugebiete sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden.

Auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger ist zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

Zwingend kann die Versickerung im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da u.a. das Bodengutachten bezüglich der Versickerung eher negative Aussagen macht. Bei Versickerungen ist immer darauf zu achten, daß keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke (Unterlieger etc.) entstehen.

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die Vorgaben des Gesundheitsamtes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gesundheitsamt folgende Forderungen zur Ausräumung hygienischer Gefahrenquellen formuliert:

- „1. Keine direkte Verbindung vom Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muß ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von ihrer Errichtung ist der Kunde gegenüber dem Wasserversorgungsunternehmen mitteilungsbedürftig (gem. AVB Wasser §3(2). Durch geeignete Maßnahmen hat der Kunde sicherzustellen, daß von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten werden, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter müssen gespült und die funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.“

(Quelle: Schreiben Gesundheitsamt Neustadt an der Weinstraße an die Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim vom 30.09.96)



Es ist darauf hinzuweisen, daß die Herstellung oder Veränderung von Gewässern vor der Genehmigung des Bebauungsplans vorrangig eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

Für Anlagen (dazu zählen auch Auffüllungen) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Schwabenbach ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, so ist eine fachtechnische Stellungnahme des StAWA für die Erteilung der Genehmigung erforderlich.

Abfall / Altlasten

Anhand vorliegender Unterlagen konnten vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft keine Ablagerungsflächen festgestellt werden.

Bei der weiteren Umsetzung des Baugebiets (Tiefbau und Hochbauplanungen) ist zu überprüfen inwieweit Flächen von Altstandorten innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.

Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, ist dies der Bezirksregierung mitzuteilen.

6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die festgesetzten Nutzungen lassen so unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung weitere Nutzungen zu, die den Wohnwert des Gebiets erhöhen und trotzdem die Möglichkeit einer verträglichen Mischung erlauben. Dem Problem der weiten Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs soll vorgebeugt werden. Eine Versorgung im Gebiet soll möglich sein. Zur Weiterentwicklung der Stadt als Fremdenverkehrsstandort sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes möglich.

Nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zur Zeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.



- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme (dem vorgenannten Ziel, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, würde entgegengewirkt)

- Tankstellen,
weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohngebietsnutzung und den südlich gelegenen Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsnutzungen von Seiten der Industrie- und Handelskammer problematisiert.

Da die Zufahrten der Betriebe von der Straße „Auf der Höhe“ bestehen und die Betriebe weniger betriebsbedingte, als vielmehr Ziel- und Quellverkehrsemissionen mit sich bringen, ist nach Beurteilung des Lärmtechnikers davon auszugehen, daß der Gewerbelärm gegenüber dem Verkehrslärm der Weinstraße untergeordnet ist. Außerdem ist die topographische Lage dieser Betriebe günstig, so daß eine Emissionsausbreitung in Richtung allgemeinem Wohngebiet gehemmt wird. Die Betriebe liegen rund 2,50 m tiefer als die nördliche Wohnbebauung. Ein natürlicher Lärmschutz ist dadurch gegeben. Die Gebäude sind vom Neubaugebiet weg, in Richtung Süden baulich orientiert. Von einer Erhöhung der Immissionen im allgemeinen Wohngebiet durch die gewerblichen Nutzungen, über das Maß der Immissionen von Seiten der Weinstraße ist deshalb aus Sicht des Gutachters nicht auszugehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (II) und über die Firsthöhe (7,50 m / 8,50 m) eingegrenzt werden.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung gewählt. Von einer Reduzierung der Grundflächenzahl wurde abgesehen. Dadurch ist eine vernünftige Bebaubarkeit kleinerer Grundstücke möglich. Da zusätzlich durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und durch die landespflegerischen Festsetzungen die Versiegelung beschränkt wird, kann aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung durchgesetzt werden.

Die gewählte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit II festgesetzt. In Verbindung mit der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe und der Dachneigung kann eine unverträgliche Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die mögliche Bebauung harmonisch in die umgebenden Baugebiete und die Landschaft einfügen soll.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird pro Doppelhaushälfte auf 350 m² festgesetzt. In einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern dürfen die Grundstücke nicht



kleiner als 400 m² sein. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus erlaubt. Die Festsetzungen wurden einerseits getroffen, um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen die eine extreme Verkehrsbelastung des Gebiets zur Folge haben könnte (Zielverkehr) und somit eine Verschlechterung des Wohnwertes bewirken würde. Andererseits sollte erreicht werden, daß keine ungewollten Teilungen der Grundstücke nach Wohnungseigentumsgesetz vorgenommen wird, die bei 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte die Möglichkeit einer reihenhausartigen Bebauung - die nicht gewünscht ist (einheitlicher Charakter des Wohngebiets) - zur Folge hätten.

6.4 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise, zur Höhenlage des Sockels und zur Stellung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine positive Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets erzeugen.

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur besonderen Bauweise (unter Punkt 3., Punkt 6.1 und 6.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) haben das Ziel, entgegen der allgemeinen Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und unter Berücksichtigung der Bestimmungen zur Beteiligung der Nachbarn (§ 66 LBauO), die Möglichkeit zu geben, die Garagen bzw. Nebengebäude in den Abstandsflächen zwischen zwei Gebäuden mit einem Dach zu versehen, das die gleiche Dachneigung besitzt wie das Hauptgebäude. Diese Festsetzung soll zu einer besseren räumlichen Begrenzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes führen. Da die Garagen und Nebenanlagen von ihrer Dimension als untergeordnete Baukörper geplant werden sollen, wurde festgesetzt, daß der First der Nebenanlagen bzw. Garagen mindestens 2 m tiefer liegen muß, als die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes.

Für den Bereich „A1“ (Punkt 6.2, 6.3) wurde zusätzlich festgesetzt, daß hier nur Einzelhäuser erlaubt sind, und daß Garagen und Nebenanlagen nur in einer der beiden seitlichen Grundstücksflächen möglich sind. Damit soll eine Riegelbildung verhindert werden.

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Hierfür müßte die Möglichkeit einer höheren Verdichtung im Gebiet gegeben sein. Dies war jedoch als grundsätzliche Entscheidung für dieses stark durchgrünte, den Ortsrand neu definierende Baugebiet nicht gewünscht. Eine Verzahnung von Landschaft und Bebauung soll erreicht werden.

Die Stellung baulicher Anlagen wurde gemäß der Eintragung in die Planzeichnung gewählt, um die Straßenräume klar zu definieren und in den Kreuzungsbereichen durch die Stellung der Gebäude auf die Richtungsänderung des Straßenverlaufs aufmerksam zu machen.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurden außerdem unter den Gesichtspunkten einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung geplant.



Der Energiebedarf kann so gesenkt werden. Die geplante Gebäudeausrichtung wirkt sich auf den Wohnwert günstig aus.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind wegen der relativ großen flächenmäßigen Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedung (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird außerdem von Seiten des Gesundheitsamts darauf hingewiesen, daß Mülltonnenstandplätze, insbesondere die der „Grünen Tonne“ abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorzusehen sind.

Bei den Festlegungen wurden immer die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken (z.B. Satellitenempfangsanlagen), der Gestaltungsfreiheit und ökonomischen Aspekten abgewogen. Deshalb sind die Gestaltungsforderungen, die an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich gestellt werden, oft höher als die Festsetzungen, die für die privaten Bereiche gestellt sind.

6.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen für das Baugebiet wurden erörtert und nach umfangreicher Abwägung weitgehend in der vorgegebenen Form übernommen. Hierdurch ist eine starke Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets sichergestellt.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen die gewünschte Gestaltung im Gebiet. Ein hoher Wohnwert kann so gewährleistet werden.

Besonderes wichtig ist dabei, da durch das Baugebiet ein neuer Ortsrand entsteht, daß eine intensive Ortsrandbegrünung festgeschrieben wurde und daß die Anlage der Pflanzungen gewährleistet werden muß. Das Ziel, einen neuen harmonischen und organischen Stadtrand herzustellen, muß unbedingt durchgesetzt werden.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Die für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen, außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets befindlichen Ersatzflächen und die darauf zu verwirklichenden Ersatzmaßnahmen, werden als Fensterplan im Bebauungsplan dargestellt und verbindlich festgesetzt (siehe hierzu auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan). Die Flächen liegen im



Bereich des Schwabenbaches. Direkt an diese Flächen anschließend und an den Schwabenbach angrenzend befinden sich noch weitere Kompensationsflächen anderer Bebauungspläne.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten des Gewässerzweckverbands Isenach-Eckbach angeregt, daß im Rahmen der Durchführung der Ersatzmaßnahmen die Betonhalbschalen des Schwabenbaches, zumindest im Bereich der Grundstücke 4587 bis 4593 entfernt werden sollten. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Entfernung könnte durch den Verband im Rahmen der Gewässerunterhaltung erfolgen.

Kinderspielbereiche

Für die beiden Baugebiete „Auf der Höhe I“ und „Auf der Höhe II“ ist im Baugebiet „Auf der Höhe II“ ein Kinderspielplatz vorgesehen. Außerdem sollen die niveaugleich ausgebauten Wohnstraßen Spielstraßen für Kinder und Kommunikationsräume für Erwachsene sein. Zusätzlich sind umfangreiche private Grünflächen vorhanden.

7. Bodenordnung

Für die Ordnung von Grund und Boden ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3,10 ha
Kreisverkehr und Bundesstraße	ca. 0,37 ha
Wirtschaftsweg	ca. 0,13 ha
Fläche für Versorgungsleitungen	ca. 0,04 ha
Verkehrberuhigte Bereiche	ca. 0,46 ha
private Grundstücksfläche	ca. 2,10 ha

9. Kosten der Erschließung (Stand Juni 1996)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 2,5 Mio DM.

**10. Empfehlung**

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Der landespflegerische Planungsbeitrag, die schalltechnische Untersuchung und das Baugrundgutachten sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim
Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner
Frankenthal, im April 1997/S010W/bg970423



WACHENHEIM a.d. WEINSTRASSE 2 5. MRZ. 1998



ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anweisung
zum Schutz unterirdisch verlegter
Gashochdruckleitungen der
Saar Ferngas Aktiengesellschaft

(gültig ab: 01. April 1995)



SAAR FERNGAS

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	2
2 Erkundigungspflicht	3
3 Sicherungsmaßnahmen	4
3.1 Kathodischer Korrosionsschutz	4
3.2 Kreuzungen, Parallelführungen	4
3.3 Bauwerke, Straßen	4
3.4 Wasserläufe	4
3.5 Bewuchs	4
3.6 Markierungen	4
3.7 Abwässer	4
3.8 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen	4
4 Durchführung der Arbeiten	5
4.1 Einweisung	5
4.2 Suchschlitze	5
4.3 Anzeige Baubeginn	5
4.4 Betriebsaufsicht	5
4.5 Erdarbeiten	5
4.6 Freilegen der Leitung	5
4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen	6
4.8 Verfüllen	6
4.9 Befahren des Schutzstreifens	6
4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse	6
5 Kosten, Haftung und Versicherung	7
5.1 Kosten	7
5.2 Schadensersatz	7
5.3 Versicherung	7
6 Vereinbarung	8
6.1 Anerkennung	8
6.2 Änderungen und Ergänzungen	8
7 Anhänge	
Anhang 1	
Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln	
Anhang 2	
Einweisung in die Lage von Leitungen der SAAR FERN GAS AG	

1 Allgemeines

Diese Anweisung gilt für Bau- und Bodenarbeiten im Bereich von Gashochdruckleitungen.

Grundlage dieser Anweisung sind insbesondere die in Anhang 1 aufgeführten Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technischen Regeln.

Die der öffentlichen Gasversorgung dienenden Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas AG sind grundsätzlich in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 4 m bis 8 m verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff BGB) bzw. durch Verträge gesichert ist.

Parallel zur Saar Ferngas-Leitung ist ein Nachrichtenkabel mitverlegt.

Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Saar Ferngas AG, die rechtzeitig vom Veranlasser bei der nachfolgenden Betriebsstelle einzuholen ist:

Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens, die ohne Genehmigung der Saar Ferngas AG vorgenommen werden, sind zivil- und/oder strafrechtlich verfolgbare Rechtsverletzungen.

Veranlasser im Sinne dieser Anweisung sind Bauherr, Bauträger, Unternehmer, Subunternehmer und/oder sonstige Personen, denen die Bauausführung oder Bauaufsicht obliegt oder übertragen ist.

Wer als Veranlasser Arbeiten im Schutzstreifenbereich durchführt oder durchführen läßt, erkennt die Anweisung als für sich verbindlich an (Abschnitt 6) und ist zu entsprechender Unterweisung und Überwachung der Bautätigkeiten verpflichtet.

2 Erkundigungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht bei der Durchführung von Arbeiten in Leitungsnähe ist von Veranlassern rechtzeitig vor Baubeginn der Arbeiten bei der Saar Ferngas AG aktuell Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Saar Ferngas-Anlagen einzuholen.

Wir verweisen als Träger öffentlicher Belange auf § 4, Abs. 1, des Bundesbaugesetzes vom 08.12.1986 (BGB. I, Seite 2255).

Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werk-tage vor Beginn der Arbeiten, bei Saar Ferngas AG schriftlich zu beantragen. Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauvorhabens muß eine neue Zustimmung eingeholt werden.

Saar Ferngas AG gibt hinreichend genaue Auskunft über die Lage ihrer im Baubereich vorhandenen Leitungen nebst Zubehör, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist.

Der Veranlasser hat die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage der angegebenen Saar Ferngas-Leitungen im Baustellenbereich durch Suchschlitze selbst Gewißheit zu verschaffen. (Abschnitt 4.2)

Auf Anforderung wird Saar Ferngas AG die Gashochdruckleitung auf Kosten des Veranlassers örtlich markieren.

3 Sicherungsmaßnahmen

3.1 Kathodischer Korrosionsschutz

Die Saar Ferngas-Leitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Um diesen Schutz nicht zu gefährden, muß der Veranlasser die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen beachten.

3.2 Kreuzungen, Parallelführungen

Rohrleitungen, Kabel und sonstige Anlagen sollen die Saar Ferngas-Leitungen möglichst rechtwinklig kreuzen. Der lichte Abstand zur Saar Ferngas Leitung darf ohne Sicherungsmaßnahmen 0,2 m nicht unterschreiten. Innerhalb des Schutzstreifens sollen sie weder Höhe noch Richtung ändern.

Parallelführungen müssen grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens verlegt werden. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme des Saar Ferngas Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung sowie des Abschlusses eines Interessenabgrenzungsvertrages bei mehr als 100 m Parallelverlauf.

Hochspannungskabel sind innerhalb des Schutzstreifens mit Betonplatten abzudecken oder durch vergleichbare Maßnahmen zu sichern.
Die einschlägigen VDE-Vorschriften und AfK-Empfehlungen sind zu beachten.

3.3 Bauwerke, Straßen

Bauwerke dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht errichtet werden. Der Bau von Straßen und Wegen sowie Bodenab- und -auftrag bedürfen der Zustimmung von Saar Ferngas AG.

3.4 Wasserläufe

Bei der Anlage neuer oder der Vertiefung vorhandener Wasserläufe muß eine Rohrdeckung von min. 0,60 m eingehalten werden.

Beträgt die Rohrdeckung im Kreuzungsbereich weniger als 0,80 m, muß die Grabensohle 2 m beiderseits der Leitung mit Betonplatten ausgelegt werden.

3.5 Bewuchs

Der Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

3.6 Markierungen

Markierungen sind zu schützen. Sie dürfen ohne Zustimmung von Saar Ferngas AG nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden.

3.7 Abwässer

Abwässer dürfen nicht in den Schutzstreifen eingeleitet werden.

3.8 Zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens bleiben zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorbehalten.

4 Durchführung der Arbeiten

4.1 Einweisung

Vor Beginn der Baumaßnahme weist ein Saar Ferngas-Mitarbeiter die verantwortliche Aufsichtsperson des Veranlassers in die Lage der Saar Ferngas-Leitung ein. Dabei wird der Bestandsplan des Baubereiches ausgehändigt. Die Einweisung wird im Formblatt (Anhang 2) dokumentiert.

4.2 Suchschlitze

Die Lage der Leitung muß in jedem Fall in Handschachtung festgestellt werden. Beim Herstellen der Suchschlitze muß die Gashochdruckleitung soweit freigelegt werden, bis die obere Hälfte der Leitung sichtbar wird. Nach Feststellung der Lage ist Saar Ferngas AG zu informieren.

4.3 Anzeige Baubeginn

Der Baubeginn ist der zuständigen Saar Ferngas-Betriebsstelle (Abschnitt 1) mindestens 3 Werktage zuvor mit Tag und Uhrzeit gesondert schriftlich oder fernmündlich anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch Saar Ferngas ist der Einsatz von Baumaschinen zulässig.

4.4 Betriebsaufsicht

Wo es nach Auffassung der Saar Ferngas AG zum Schutz der Leitung erforderlich ist, wird Saar Ferngas AG eine Betriebsaufsicht abstellen, deren Weisungen Folge zu leisten ist. Die Kosten der Betriebsaufsicht hat der Veranlasser zu erstatten.

4.5 Erdarbeiten

Bei Näherung in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zu unserer Gashochdruckleitung dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

4.6 Freilegen der Leitung

Saar Ferngas-Leitungen nebst Zubehör dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern. Ohne Aufhängung oder Unterstützung dürfen sie nicht weiter als 3 m freigelegt werden. Der Nachweis der unveränderten Lage der Leitung ist ggf. durch entsprechende Nivellements zu führen.

Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Werden Versorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so sind die Arbeiten in diesem Bereich unverzüglich zu unterbrechen und der Betreiber dieser Versorgungsanlage zu ermitteln und zu verständigen.

Saar Ferngas AG ist darüber zu informieren.

4.7 Durchpressungen, Durchbohrungen

Baugruben für Durchpressungen und Durchbohrungen sind grundsätzlich auf der Leitungsseite anzuordnen.

Sollte im Zielbereich eine weitere Leitung vorhanden sein, so ist diese unbedingt freizulegen.

4.8 Verfüllen

Der ursprüngliche Rohrgraben darf erst nach Freigabe durch Saar Ferngas AG verfüllt werden. Bei der Verfüllung des ursprünglichen Rohrgrabens muß die Gashochdruckleitung mindestens 20 cm mit steinfreiem neutralen Boden eingepackt werden. Die Weiterverdichtung hat lagenweise zu erfolgen.

In Abhängigkeit von der Rohrdeckung können Vibrationsplatten zur Bodenverdichtung eingesetzt werden, wenn deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche (N/cm^2) folgende Werte nicht überschreitet:

ab 0,3 m Rohrdeckung 8,5 N/cm^2 (z.B. ATS 2002)

ab 0,6 m Rohrdeckung 13,5 N/cm^2 (z.B. ATS 6002)

Zur weiteren Verfüllung dürfen keine Steine, kein schwer zu entfernendes Material und kein Bauschutt verwendet werden.

Bei Nichtbeachtung insbesondere der Freigabe wird Saar Ferngas AG die Leitung auf Kosten des Veranlassers freilegen lassen.

4.9 Befahren des Schutzstreifens

Das Überqueren des Schutzstreifens mit Fahrzeugen, die schwerer sind als die in der Landwirtschaft üblicherweise eingesetzten, ist nur an besonders geschützten Stellen statthaft. Bei unumgänglich notwendiger Überquerung an anderer Stelle sind Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit Saar Ferngas AG zu treffen.

4.10 Schadensanzeigen, besondere Vorkommnisse

Bei Beschädigungen der Saar Ferngas-Leitung (auch Umhüllung) einschließlich Zubehör oder bei sonstigen außergewöhnlichen, die Leitung betreffenden Ereignissen, ist unverzüglich die unter Abschnitt 1 genannte zuständige Betriebsstelle oder die Saar Ferngas Lastverteilung, Tel.: 0681/810500 (Tag und Nacht besetzt) zu benachrichtigen.

Die Arbeiten sind sofort einzustellen.

Sie dürfen erst mit Zustimmung der Saar Ferngas AG wieder aufgenommen werden.

Bei Gasaustritt sind außerdem Polizei und Feuerwehr unverzüglich zu verständigen sowie erste Sicherungsmaßnahmen einzuleiten; insbesondere:

- Motoren abstellen
- jede Funkenbildung vermeiden
- keine elektrischen Anlagen bedienen
- den Gefahrenbereich absichern
- Anwohner informieren (nicht klingeln!)

5 Kosten, Haftung und Versicherung

5.1 Kosten

Alle Kosten und Auslagen, die Saar Ferngas AG zum Schutz der Leitungen nach Maßgabe dieser Anweisung aufzuwenden hat, werden vom Veranlasser getragen.

5.2 Schadensersatz

Der Veranlasser haftet für sich, für seine Mitarbeiter sowie für Personen, die im Zusammenhang mit seinem Geschäftsbetrieb die Baustelle im Schutzstreifenbereich betreten, der Saar Ferngas AG und ihren Bediensteten für alle Schäden und etwaigen Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden) und mit der Maßgabe, daß im Schadensfall der Nachweis anderweitiger Schadensursachen oder anderweitigen Verschuldens von ihm zu führen ist.

Die Anwesenheit von Mitarbeitern oder Beauftragten von Saar Ferngas AG auf einer Baustelle, die Erteilung von Auskünften von Mitarbeitern oder Beauftragten der Saar Ferngas AG und die Zurverfügungstellung von Saar Ferngas-eigenen Unterlagen entbinden den Veranlasser nicht von seiner Verantwortung für angerichtete Schäden.

Der Veranlasser hat Saar Ferngas AG und ihre Mitarbeiter und Beauftragten von allen Ansprüchen Dritter, einschließlich etwaiger Rechtsstreitkosten, freizustellen. Entsteht der Saar Ferngas AG ein Schaden und haftet dem Veranlasser dafür ein Dritter, so kann die Saar Ferngas AG – unbeschadet der Haftung des Veranlassers ihr gegenüber – die Abtretung des Schadensersatzanspruches verlangen. Der Veranlasser wird nur dann von seiner Verpflichtung zur Leistung frei, wenn ein anderer, etwa ein Versicherer, die Verpflichtung sofort anerkennt und erfüllt.

5.3 Versicherung

Saar Ferngas AG behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung zur Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifenbereich von dem Bestehen einer Haftpflichtversicherung ausreichender Höhe und der Vorlage der Police abhängig zu machen.

6 Vereinbarung

6.1 Anerkennung

Mit Zugang bzw. Aushändigung dieser Anweisung in Verbindung mit Bau- und Bodenarbeiten im Schutzstreifen der Leitung gilt diese Anweisung als vorbehaltlos anerkannt.

6.2 Änderungen und Ergänzungen

Mündliche Nebenabreden kommt keine Verbindlichkeit zu.
Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebung dieser Anweisung bedürfen der Form einer schriftlichen Vereinbarung.

Anhang 1

Übersicht über Gesetze, Vorschriften, Bestimmungen und Technische Regeln die insbesondere für Erkundigungs- und Sicherungsmaßnahmen anzuwenden sind:

- **Gesetze**

BGB
Bundesbaugesetz

- **VOB**

- **Berufsgenossenschaftliche Vorschriften und Richtlinien**

VBG 1 „Allgemeine Vorschriften“
VBG 37 „Bauarbeiten“
VBG 40 „Erdbaumaschinen“

- **Technische Regeln**

DIN VDE 0150 „Schutz gegen Korrosion durch Streuströme aus Gleichstromanlagen“
DIN VDE 0298 „Verwendung von Kabeln und isolierten Leitungen für Starkstromanlagen“

DIN 4124 „Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“
DIN 18300 „Erdarbeiten“
DIN 18303 „Verbauarbeiten“
DIN 18304 „Rammarbeiten“
DIN 18307 „Gas- und Wasserleitungsarbeiten im Erdbereich“

DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“

AFK-Empfehlung Nr. 2 „Verwendung von metallenen Mantelrohren bei kathodisch geschützten Rohrleitungen“

AFG-Empfehlung Nr. 3 „Maßnahmen beim Bau und Betrieb von Rohrleitungen im Einflußbereich von Hochspannungs-Drehstromanlagen und Wechselstrom-Bahnanlagen“

Betriebsstelle _____ Telefon: _____
 _____ Telefax: _____

Einweisung in die Lage von Leitungen der SAAR FERN GAS AG

1.	Genaue Baustellenanlage: (z. B. Ort, Straße)		
	Betroffene Leitung:		
	Baustellen-Nr.:	/Lok.-Nr.:	
2.	Auftraggeber der Baumaßnahme: (Veranlasser)		
3.	Art des Bauvorhabens: (z. B. Verlegen v. Stromkabel, Kanal)		
4.	Entgegennahme der Meldung:	fernm. <input type="checkbox"/>	pers. <input type="checkbox"/> schriftl. <input type="checkbox"/>
5.	Ausführendes Unternehmen:		
6.	Verantwortliche Aufsichtsperson:		
7.	Voraussichtlicher Baubeginn:		
	Voraussichtliches Ende der Arbeiten:		
8.	Leitung markiert:	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
9.	Baustellenschilder vorhanden:	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
10.	Bestandspläne ausgehändigt:	Ltg.:	Blatt:
		Ltg.:	Blatt:
11.	Bemerkungen:		
12.	Ich wurde vor Ort von Herrn _____ eingewiesen. Es ist mir bekannt, daß die Lage der Leitungen in jedem Fall in Handschachtung festgestellt werden muß. Im Bereich von Leitungen dürfen Erdarbeiten nur in Handschachtungen durchgeführt werden. Jede Beschädigung ist unverzüglich an o. g. Betriebsstelle zu melden. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas AG“ (Fassung 04/95) wurde mir übergeben.		
13.	_____	_____	
	Ort, Datum	Ort, Datum	
	_____	_____	
	Unterschrift der verantwortlichen Aufsichtsperson	Unterschrift Saar Ferngas AG	