

STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Auf der Höhe II"



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wachenheim
Frankenthal, April 1997 /mb/S022W

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 10. März 1998
AZ.: 610-13/13/Wa-29/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 II"****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 geändert 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. Versorgungsflächen



1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 3312, 3311, 3309 teilw., 3310 teilw., 3110/4 teilw., 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292 teilw., 3293, 3306/1, 3304, 3303, 3302, 3301, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3295, 3294, 3650/2, 3650/3 teilw..

Ersatzflächen: 4587, 4588, 4589, 4547 teilw., 3688/4 teilw..

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

2.1 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.

2.2 MD1 = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude, jedoch nur dann, wenn sie nicht mehr als 50% der für das Grundstück zulässigen GRZ ausnutzen.
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
3. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungstätten



2.3 MD2 = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
2. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten

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:

Bereich A:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 7,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Bereiche B, C:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Bereich D u. E: (MD 1/ MD 2)

- Grundflächenzahl: 0,4, ausnahmsweise ist für landwirtschaftliche Nutzungen eine höhere GRZ bis maximal 0,6 möglich.
Die Festsetzungen nach 2.2.3 gelten für den Bereich E und bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Für alle Bereiche gilt:

Die Firsthöhe der 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)

Für die Bereiche A,B,C u. D gilt:
Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.
Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschreiten.

Im Bereich E dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 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 "B, C, D und E" gekennzeichneten Bereiche wird eine besondere Bauweise (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b¹" 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 A gelten die Festsetzungen 6.1. Hier sind jedoch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in einer der beiden seitlichen Grundstücksflächen zulässig (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b²" bezeichnet).

6.3 Im Bereich "A, B u. E" sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Bereichen C und D sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Hier ist an der freistehenden Seite einer Doppelhaushälfte ein seitlicher Grenzabstand von 6 m zur Nachbargrenze einzuhalten, Garagen und Nebenanlagen dürfen hier nur 3 m von der Nachbargrenze entfernt errichtet werden. Unbefestigte Stellplätze sind innerhalb der Fläche zwischen möglicher Nebenanlage/Garage und Nachbargrenze erlaubt.

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.



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.

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

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

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. Die Festsetzungen zur besonderen Bauweise sind zu beachten.

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

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.

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. 4587, 4588, 4589 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 der zeichnerischen Festsetzungen umzusetzen:

- Erweiterung der Schwabenbachniederung durch Geländemodellation
- Initiierung einer typischen Bachbegleitvegetation
- Anlegen einer Strauch-/Baumpflanzung
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Brachflächen in eine mehrjährige, extensiv gepflegte Brache
- Anlegen eines Krautsaumes

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



3. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs 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.
- 3.4 Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs 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.
Die anzupflanzenden Arten sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 3.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des Dorfgebiets 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.
- 3.6 Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
- 3.7 Die Flachdächer der Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Die Höhe der Substratschicht muß mindestens 6 cm betragen.
- 3.8 Für Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:
- Ortsrandbepflanzung (Pkt. 13.3, 13.4)
- 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 pupurea `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)
- Bäume
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus



petrea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

- Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet
(Pkt. 13.1, 13.2, 13.5 u. 3.1 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 exelsior `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. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 14.1 Die Fläche mit der Flächensignatur "Zweckbestimmung Elektrizität" ist für die Trafostation vorzuhalten. Die Gestaltung der Trafostation ist entsprechend der Vorschriften des Bebauungsplans für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vorzunehmen.
- 14.2 Entsprechend der Plandarstellung befindet sich im Plangebiet eine Gasfernleitung. Zu beiden Seiten der Leitung ist ein je 4 m breiter Schutzstreifen entsprechend der geltenden Vorschriften einzuhalten.
- 14.3 Die Versorgungsfläche im Nordosten ist für die bestehende Gasstation ausgewiesen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****Rechtsgrundlage**

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

Inhalt

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
- Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
- Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachgestaltung****1.1.1 Dachform**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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) in den seitlichen Grundstücksflächen eines Grundstücks müssen gleich sein.

Nebenanlagen in den Bereichen E u. D in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung bis zu 22 Grad haben.

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 9. 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.

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 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.7 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 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/S022W/tf970423



WACHENHEIM a.d. WEINSTRASSE 25. MRZ. 1998



Nagel

Stadtbürgermeister

M. Braun



Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Wachenheim

Bebauungsplan "Auf der Höhe II"

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**

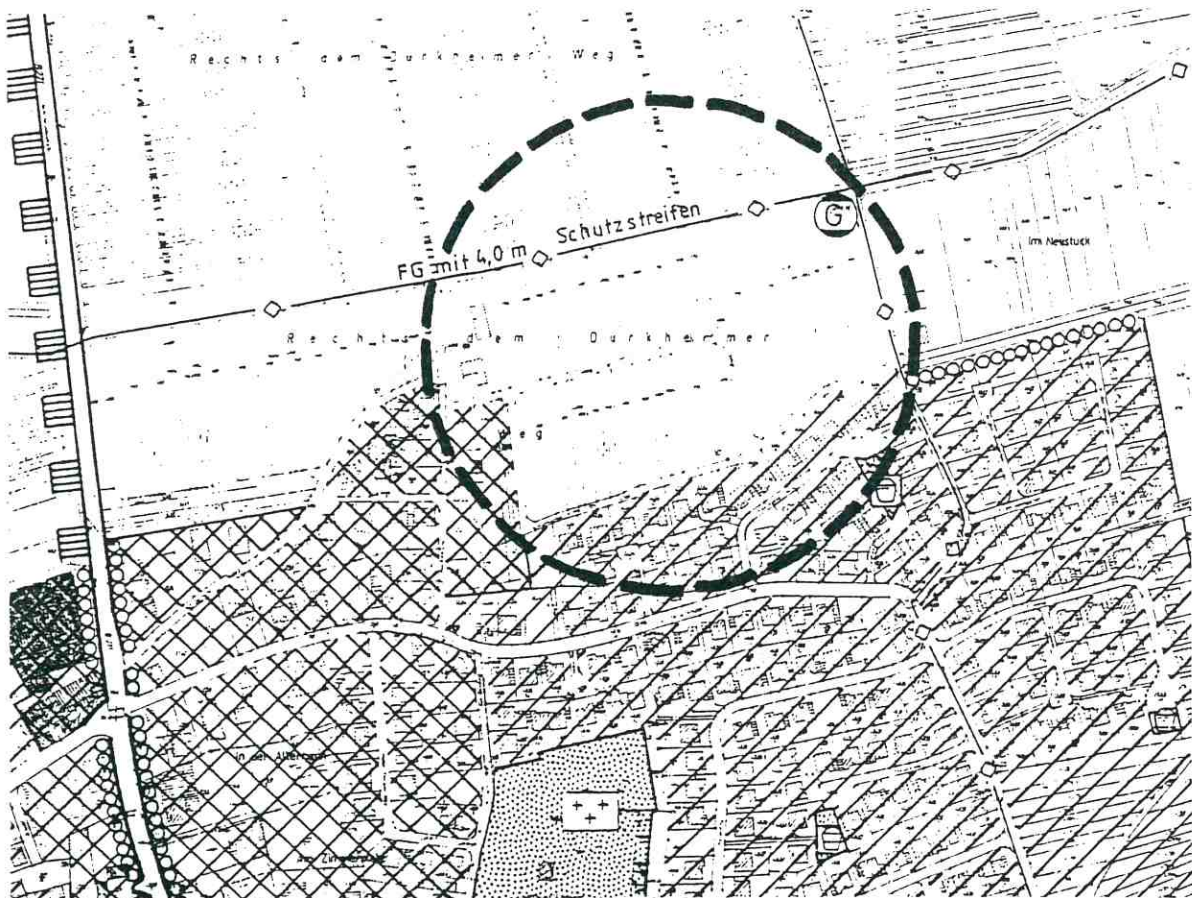
Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

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 22.04.1996 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.



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 bei der Planung zu berücksichtigen.

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 3312, 3311, 3309 teilw., 3310 teilw., 3110/4 teilw., 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292 teilw., 3293, 3306/1, 3304, 3303, 3302, 3301, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3295, 3294, 3650/2, 3650/3 teilw..

Ausgleichsflächen: 4587, 4588, 4589, 4547 teilw., 3688/4 teilw.

Bestandssituation

4.1 Baugebiet

Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist fast ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau genutzt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein Gashäuschen. Im Bereich des Flurstücks 3296 hat sich eine junge Brache entwickelt.

Im östlichen Bereich wird das Gebiet nördlich durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 3309), in dem eine Gasleitung liegt, begrenzt. Die westliche Nordgrenze schließt noch die beiden Flurstücke 3312 und 3311 jenseits des Wirtschaftswegs mit in den Geltungsbereich ein. Die westliche Grenze im Norden bildet der Portugieserweg. Das Anwesen Gleber (landwirtschaftlicher Aussiedlungsbetrieb mit Gast- bzw. Straußwirtschaft) ist komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Weiter südlich springt die Ostgrenze in Richtung Osten entlang der Grenzen des Bebauungsplans



„In der Altenbach Ost“ 2. Änderung und 1. Erweiterung. Im Süden ist der Wirtschaftsweg „Rechts dem Dürkheimer Weg“ und im Osten war in der ersten Planungsphase der Römerweg die Grenze. Nach der 1. Offenlage des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich in Richtung Osten erweitert. Das Anwesen Kley (landwirtschaftliche Aussiedlung) wurde teilweise mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch konnte u.a sichergestellt werden, daß keine nur einseitig angebaute öffentliche Straße entsteht (Verlängerung Römerweg) und außerdem konnte ein Anschluß an die östlich des Baugebiets gelegenen Flächen sichergestellt werden.

Die beiden Aussiedlungsbetriebe Gleber und Kley sollen künftig nicht mehr als Aussiedlerhöfe geführt werden.

Randnutzungen

In den nördlich und östlich angrenzenden Randbereichen befinden sich Wingertflächen.

Nordöstlich grenzt ein Graben mit West/Ost-Fließrichtung an. Südöstlich des Plangebiets wurde ein ehemals vorhandener Graben zugeschüttet.

Im Süden schließt sich die bebaute Ortslage an den Geltungsbereich an. Westlich des Plangebiets grenzt im Süden das Anwesen Stetter an, welches durch den Bebauungsplan „In der Altenbach Ost“ 2. Änderung und 1. Erweiterung überplant ist. Durch diesen Bebauungsplan wird u.a. die Erschließung für den hier vorliegenden Bebauungsplan gesichert und die Verknüpfungsmöglichkeit zur umgebenden Bebauung hergestellt.

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 Römerweg (Wirtschaftsweg) und über den Portugieserweg. Durch die Erschließung des Baugebiets „Auf der Höhe I“ wird die Erschließung der neuen Baufläche umfassend gesichert.

Topographie

Die Fläche fällt in Richtung Osten ab.

1.2 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 4587 und 4589 werden derzeit noch für den Weinbau genutzt. Die Parzelle 4588 ist teilweise für den Obstbau und teilweise als Wingertfläche angelegt.

Der nördlich der o.g. Flurstücke 4587, 4588 u. 4589 befindliche Grasweg (Flurstück 4547) und die Uferböschung des Schwabenbachs, gehören ebenfalls zu der Ersatzfläche des Bebauungsplans.

Die Umgebung der Ersatzfläche ist von Weinanbauflächen geprägt. Im Süden wird die Ersatzfläche von einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Östlich des Geltungsbereichs hat sich auf den



Flurstücken 4491 und 4592 nach Aufgabe der Nutzung und nach Rodung der Weinstöcke eine Brache eingestellt.

(siehe auch Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Auf der Höhe I“)

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. Neben der unter Punkt 1. bereits ausführlich beschriebenen Nachfrage nach Wohnbauflächen (dringender Wohnbedarf) strebt der Rat der Stadt Wachenheim eine Einwohnerzahl von ca. 5000 an. Die grundsätzlichen Überlegungen zur im Rat diskutierten Thematik „Wachenheim 2000“ sind dabei zu berücksichtigen. Diese Einwohnerzahl ist notwendig, um die Versorgungsfunktionen der Stadt zu sichern und die bestehende Infrastruktur auszulasten (Schwimmbad, Schule, Kindergarten etc.).

In der Planung 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 vorgegeben.

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

Zunächst wurde hierbei der westliche Bereich („Auf der Höhe I“) beplant. Aus erschließungstechnischen Gründen war es jedoch dann notwendig, die Planungen „Auf der Höhe I“ und „Auf der Höhe II“ gleichzeitig voranzutreiben.

Da das gesamte nördliche Gebiet im Wesentlichen über Wirtschaftswege nur ungenügend erschlossen ist, wurden im Vorfeld dieser qualifizierten Bauleitplanungen die Änderungen der Bebauungspläne „In der Altenbach Ost“ (2. Änderung und 1. Erweiterung) und „Altenbach West“ (2. Änderung) zur Sicherung der Erschließung über den Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“, den Portugieserweg, den Wirtschaftsweg Flurstück 3292 und über die Westverlängerung des Wirtschaftswegs „Rechts dem Dürkheimer Weg“ betrieben.

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

Somit ist zur Erschließung der beiden Bauflächen im Norden die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der Weinstraße unumgänglich, zumal durch diese Maßnahme deutliche Verkehrsverlangsamungseffekte für die Ortseinfahrt erreicht werden können.

Neben der Verkehrserschließung ist im Rahmen der Erweiterung der Stadt in Richtung Norden die Anlage eines Kinderspielplatzes für die beiden Baugebiete erforderlich.

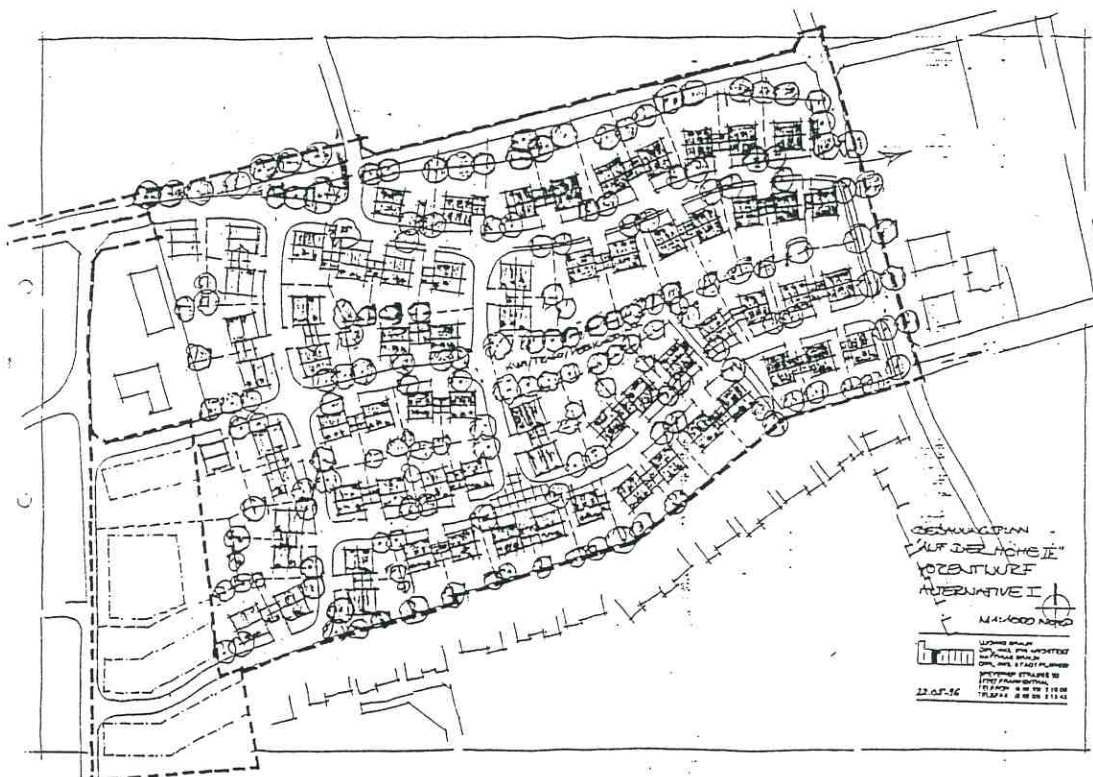
Außerdem ist die Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Planung von besonderer Bedeutung gewesen. Der Eingriff soll so gering wie möglich gehalten werden, unvermeidbare

Eingriffe sind auszugleichen. Die Erarbeitung eines Landespflegerischen Planungsbeitrags wurde beauftragt und liegt vor. Besonders die Versickerungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer wurden überprüft. Ein Bodengutachten wurde nach ersten Vorplanungen erstellt.

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 sein. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden folgende Planungsalternativen entwickelt:

Alternative I



Die Erschließung des Gebiets erfolgt über geschwungene 6,5 m bzw. 5,5 m breite Erschließungsstraßen, die im Westen an die Erschließungen aus den vorbereitenden Planungen „In der Altenbach Ost“ 2. Erweiterung und 1. Änderung angebunden sind. Die geplante Haupterschließung ist vom Römerweg in Richtung Norden und von da nach Westen abknickend auf die Haupterschließungsstrasse aus dem Baugebiet „Auf der Höhe I“ geführt.

Die Planung sieht weiterhin vor, den nördlichen Wirtschaftsweg im westlichen Bereich zu entfernen und dadurch die ohnehin unrechtmäßige Benutzung des Wirtschaftswegs unattraktiver zu machen. Zur Wartung der Gasleitung muß die Trasse weiterhin zugänglich sein.

Nach Norden sind die bestehenden Wirtschaftswegen an das Baugebiet angeschlossen.

Eine Anbindung der Flächen östlich des Plangebiets ist möglich.

Als Nutzung für das Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Westen wird ein Mischgebietsbereich in der Nachbarschaft der bestehenden Aussiedlungen projektiert. Der nördliche Teil soll dabei hauptsächlich für landwirtschaftliche Betriebe vorbehalten werden. Das Anwesen Gleber soll durch den Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert werden. (Gleiches gilt für die Erweiterungsfläche Kley im Osten.)

Als Bebauung sind maximal 1,5 bis 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Im Randbereich 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 69 Grundstücke bzw. Häuser untergebracht.

In Mitten des Baugebiets ist eine Versickerungsfläche zusammen mit einer Fläche für einen Kinderspielplatz und der evtl. erforderlichen Trafostation vorgesehen. Eine Ableitung des nicht versickerten Oberflächenwassers wäre über einen Graben in Richtung Südosten zu dem ehemals vorhandenen Graben, der wieder reaktiviert werden könnte, möglich. (Ein Bodengutachten lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser ersten Planungsalternativen noch nicht vor.)

Das gesamte Baugebiet ist von einem unterschiedlich breiten Grünsaum umgeben (Ortsrandeingrünung).

Alternative 2



Die v.g. Rahmenbedingungen sind in Alternative 1 und 2 weitgehend gleich. Lediglich in der Erschließung bestehen einige Unterschiede. Die Haupterschließung verläuft diagonal durch das Plangebiet. Die Straßen können dadurch stärker geschwungen angelegt werden. In einigen Bereichen ist dadurch ein größerer Abstand zu der bestehenden Ortsrandbebauung möglich.

Insgesamt sind in dieser Alternative ebenfalls 69 Grundstücke bzw. Häuser möglich.

Nach Vorstellung der beiden Planungsalternativen im Rat und nach Beratung der Vor- und Nachteile der Planung beschloß der Rat, die Alternative 1 weiterzuentwickeln und in eine detailliertere Rechtsplanzeichnung umzusetzen. Gründe hierfür waren die Verkehrsführung (das Plangebiet wird durch die Haupterschließung nicht mittig durchschnitten), die Nutzungszuordnung (der Kinderspielplatz liegt inmitten des Baugebiets und wird nicht, wie in Alternative 2 durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, tangiert) und ökologische Aspekte (eine Versickerungsfläche ist vorhanden und eine gleichmäßige Ortsrandeingrünung ist möglich).

Bei der Diskussion der Planungsalternativen im Rat und bei der Bürgerbeteiligung wurde außerdem angeregt, den Abstand zwischen bestehender Stadtrandbebauung so groß wie möglich zu halten und eine Planungsvariante zu entwickeln, die eine lockerere Bebauung vorsieht.

Variante A

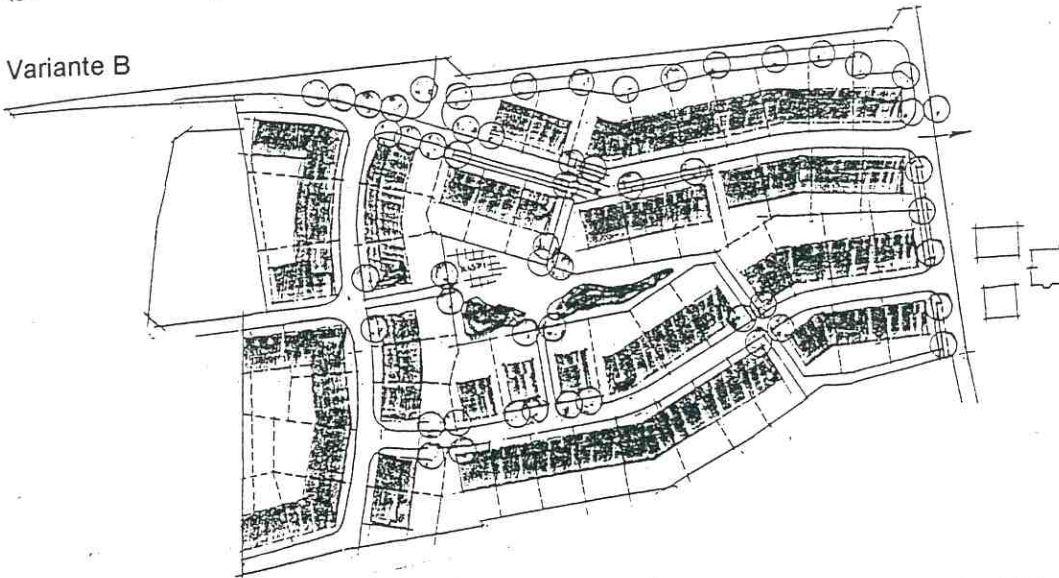


Die Planung zeigt im wesentlichen die Rechtsplanzeichnung entsprechend der Alternative 1. Die Grundstücke sind allerdings etwas größer geworden (mindestens 400 m²). Im nördlichen Mischgebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² geplant. Es sind nur noch 61 Grundstücke möglich.

Die nördliche Mischgebietsfläche soll ausschließlich für landwirtschaftliche Aussiedlungen vorgehalten werden. Bei der südlichen Mischgebietsfläche sind auch „sonstige Wohngebäude“ erlaubt. Die Bauhöhe im Norden soll mit 8,50 m als Firsthöhe begrenzt werden. Im Süden sind 9,50 m möglich.

Die Südbebauung ist unter Beachtung des Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1 Abs.5 BauGB), so weit wie möglich nach Norden gerückt.

Variante B



Hier ist die Südbebauung noch weiter nach Norden verschoben. Dadurch ist im Mittelbereich des Baugebiets keine 6-reihige Bautiefe mehr möglich. Eine sehr lockere Bebauung mit einer extrem groß dimensionierten Grünfläche (Versickerungsfläche, Kinderspielplatz) ist in den rückwärtigen Bereichen der Mittelbebauung entstanden.

Der Mittelbereich wird nicht mehr von öffentlichen Straßen tangiert, sondern ist über Fußwege aus vier Richtungen erschlossen.

Außerdem war durch diese Reduzierung der Bebauung die Möglichkeit gegeben, die Haupteinfahrtsstraße in ihrem Westbereich weiter nach Süden zu führen und dadurch ungefähr in der Mitte des Baugebiets einen stärkeren Knick einzuplanen, der Verkehrsberuhigungsfunktion übernehmen soll.

Nach eingehender Diskussion im Rat entschied man sich für die Alternative B als Grundlage für die weitere Planung. Es sollte eine aufgelockerte Bebauung, in der auch Doppelhäuser im südlichen Teil des Baugebiets möglich sind, entstehen. Bei Doppelhäusern soll sichergestellt werden, daß seitlich zwischen den Baukörpern noch private Grünflächen vorhanden sind (Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Nach Vorlage des erarbeiteten Bodengutachtens wurde festgestellt, daß der vorhandene Untergrund im Baugebiet nicht versickerungsfähig ist. Die groß dimensionierte Versickerungsfläche in der Mitte des Baugebiets hatte dadurch weitgehend ihren Sinn verloren. Außerdem wurde in der Diskussion der hohe Anteil von öffentlichen Flächen im Baugebiet als problematisch bezüglich der Erschließungskosten gesehen. Zusätzlich war dadurch die Lage des Kinderspielplatzes zu



überdenken. In den rückwärtigen Bereichen und in Korrespondenz zu den Versickerungsflächen wäre wegen Nutzungskonflikten (Wohnbebauung - Kinderspielplatzlärm - Wassermulden) eine Anordnung des Kinderspielplatzes an einer öffentlichen verkehrsberuhigten Straße (soziale Kontrolle) besser.

Aus vorgenannten Gründen entschied sich der Rat der Stadt Wachenheim, die vorliegende Planung diesen Vorgaben anzupassen und die überarbeitete Planung als Entwurf zu beschließen.

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

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist entsprechend der Ausführungen zu Alternative 1 verkehrsmäßig erschlossen. Die Anliegerstraßen haben weitgehend einen Querschnitt von 6,50 m; die HAUPTerschließung ist mit 8 m Breite vorgesehen. Ursprünglich war von planerischer Seite eine Breiten von 10 m vorgeschlagen worden. Um eine Reduzierung der Erschließungskosten für das Gebiet zu erreichen wurde der Straßenquerschnitt reduziert. Ungefähr in der Mitte des Baugebiets weitet sich die HAUPTerschließungstrasse zu einem kleinen Platz auf. Die besondere Gestaltung an dieser Stelle soll als Identifikationspunkt und zur Verkehrsverlangsamung (Knick in der Fahrbahn) dienen.

Im Bereich von Nebenerschließungen und Wirtschaftswegen ist im Bebauungsplan eine Trassenbreite von 5,50 m bzw. 5,00 m projektiert. Der Fußweg zwischen Kinderspielplatz und der kurzen Nebenerschließung Nord/Süd 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, wurde dieser im Nordwesten des Baugebiets abgehängt und in Richtung Süden auf die HAUPTerschließungsstraße geführt. Im Baugebiet „Auf der Höhe I“ gelangt man von der HAUPTerschließung wieder auf die alte Wirtschaftswegetrasse. Eine Entsiegelung der nicht mehr benötigten Wegeteile wäre aus landespflegerischen Gesichtspunkten wünschenswert.

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 (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

In der HAUPTerschließungstrasse 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).



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 in Straßenverkehrsflächen, Wirtschaftswegen und sonstigen öffentlichen Flächen 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.

Die Fläche für die bestehende Gasstation ist zu sichern.

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.

Vom Ordnungsamt der Verbandsgemeinde sind bezüglich der Wasserversorgung folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:

- „1. Die Hauptversorgungsleitung ist so zu dimensionieren, daß die Wasserentnahme im Notfall mit B-Schläuchen erfolgen kann.
2. Es sind Unterflurhydranten in ausreichender Zahl vorzusehen.
3. Die erstmalige Installation von Hydrantenschildern sind vom Träger der Wasserversorgung schnellstmöglich anzubringen.“

(Quelle: Schreiben Ordnungsamt vom 10.10.96)



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 ein 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. $> 2,5 \times 10^{-5}$ m/sek.

<i>Bemessung der Regenspende: Wiederkehrzeit</i>	<i>T = 5,0</i>
<i>Niederschlagsdauer</i>	<i>D = 10 Min</i>
<i>Niederschlagshöhe</i>	<i>h_N = 13,8 mm</i>
<i>Faktor</i>	<i>11,111</i>
<i>Regenspende r₁₀₍₁₎</i>	<i>151 l/(sec. x ha)</i>

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. Gleichzeitig wäre zu vermerken, daß sich in Bezug auf Geologie und Topografie es jederzeit möglich wäre, daß sich im genannten Horizont zwischen gemischt- und feinkörnigen Böden bei punktueller Versickerung hier aufstauendes Sickerwasser sich zum fließenden Schichtwasser sich nach Süden hin ausbilden kann. Sicherlich würden dadurch tief einbindende Geschosse entlang des Straße „Rechts dem Dürkheimer Weg“ einem erhöhten Wasserzufluß ausgesetzt, was evtl. zu Bauschäden führen könnte.

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 II“ in Wachenheim a.d. Weinstraße, Proj.-Nr.: E 200.02-05.96, 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 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.

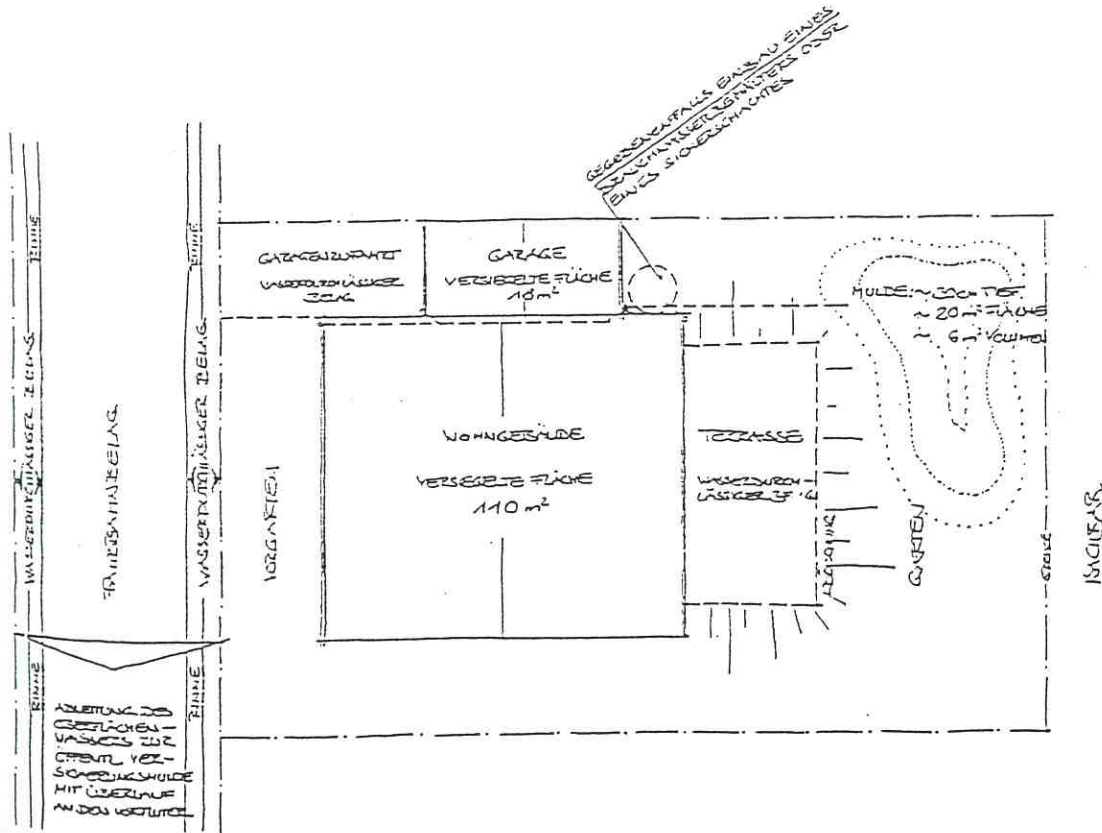
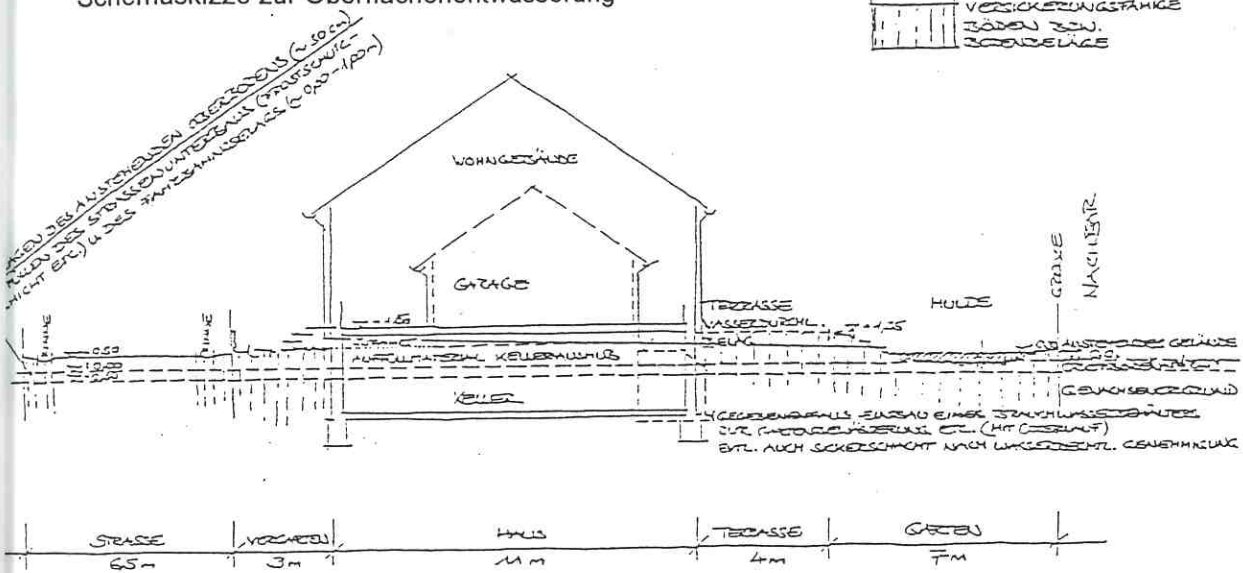
Neben der Vorteile, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Zur Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraßen könnten die öffentlichen, straßenbegleitenden Parkplätze in Form von großvolumigen Schotterpackungen angelegt werden, die einen Großteil des Wassers aufnehmen können. Straßen ohne seitlichen Grünstreifen oder

Parkplatzbereiche sollten entweder durch straßenbegleitende offene Rinnen oder durch Rigolen entwässert werden. Der Straßenbelag ist, soweit möglich, mit sickerfähigen Materialien herzustellen. Überschüssige Wassermengen könnten dann immer noch in Richtung Vorfluter abgeleitet werden. Auf dem Weg dahin sollte sichergestellt werden, daß auch da eine größtmögliche Versickerung und Verdunstung der Oberflächenwässer möglich ist.

Zur Verdeutlichung der Möglichkeiten wurde eine exemplarische Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung der Grundstücke und auch des öffentlichen Bereichs angefertigt.

Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung





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 I“ sind dabei unbedingt zu berücksichtigen. Für beide Baugebiete sollte ein Gesamtkonzept entwickelt werden. Die bestehende Bebauung, insbesondere südlich des Baugebiets ist bei der Planung der Entwässerungskonzeption zu sichern. Schäden die durch Änderungen im Bereich des Oberflächenwasserabflusses, des Schichtenwassers oder des Grundwassers entstehen könnten, sind unbedingt zu verhindern.

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.

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

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die Vorgaben des Gesundheitsamtes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gesundheitsamt folgende Forderungen formuliert, die, um hygienische Gefahrenquellen auszuräumen, in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

- „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 04.10.96)



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

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Durch die Ausweisung „Dorfgebiet“ wird den zukünftigen Anliegern klar dargestellt, welche Immissionen sie für ihre Grundstücke zu erwarten haben.

Als Gebietsart wird neben diesen differenzierten Mischgebietenutzungen, ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende 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.

In Korrespondenz zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sind differenziert Dorfgebiete ausgewiesen.

Nutzungskonflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der allgemeinen Wohnnutzung sollen durch die Ansiedlung dieser Betriebe auf Flächen mit möglichst direktem Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Lärmemissionen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen belasten so die Wohnbereiche am wenigsten. Außerdem wurde versucht die Distanz zwischen Dorfgebieten und allgemeiner Wohnnutzung so groß wie möglich zu halten, ohne jedoch größere Zäsuren in der Baustruktur zu erzeugen. Zwischen den beiden Nutzungsbereichen sind deshalb immer entweder mindestens Straßentrassen oder größere Grünbereiche (private) bis zur nächsten Bebauung. Die Orientierung der späteren landwirtschaftlichen Gebäude sollte, wie dies bereits bei den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben der Fall ist, so geplant werden, daß evtl. auftretende Emissionen von der Wohnbebauung abgehalten werden.

MD 1

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 Abs 2 BauNVO

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
Für landwirtschaftliche Nutzungen ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,6 erlaubt.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude, jedoch nur dann, wenn sie nicht mehr als 50% der für das Grundstück zulässigen GRZ ausnutzen.
Diese Festsetzung wurde getroffen, um für auslagerungswillige landwirtschaftliche Betriebe einen Anreiz zu schaffen, sich an dieser Stelle anzusiedeln, da diese Betriebe gemäß 1. die volle GRZ ausnutzen dürfen.
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,



Unzulässig sind:

1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Zum Schutz vor Emissionen bzw. Immissionen gegenüber dem direkt anschließenden allgemeinen Wohngebiet ist diese Nutzung ausgeschlossen.
2. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
siehe Begründung allgemeines Wohngebiet
4. Tankstellen,
siehe Begründung allgemeines Wohngebiet
5. Vergnügungsstätten.
Diese Nutzung entspricht nicht dem Gebietscharakter der umliegenden Bebauung bzw. der in diesem Bereich befindlichen Nutzungen.

MD 2

In diesem Bereich sollen die sonstigen Wohngebäude nicht bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4, im MD ausnahmsweise bis zu 0,6), 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 im allgemeinen Wohngebiet wurde abgesehen. Dadurch ist eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich. Ergänzend ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Versiegelung beschränkt. Dadurch kann auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung durchgesetzt werden.

Im Bereich der Dorfgebiete wurde die gemäß BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl nicht voll ausgeschöpft. Eine Orientierung an den Größenordnungen des „allgemeinen Wohngebiets“ erschien zur Herstellung einer harmonischen Baustruktur als sinnvoll. Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung soll ausnahmsweise eine höhere GRZ bis 0,6 möglich sein, sofern keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen und wegen der Betriebsorganisation eine größere Gebäudeflächen unbedingt benötigt wird. Die überbaubaren Gundstücksflächen und die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind einzuhalten.

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 wurde auf 400 m² bei Einzelhäusern bzw. 350 m² pro Doppelhaushälfte und im Bereich E auf 700 m² festgesetzt, 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. Aus dem gleichen Grund wurde die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in einem Einzelhaus auf 2 und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

6.5 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. und Punkt 6.1 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 Raums 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.

Die Begrenzung der Länge der Gebäudeeinheiten auf 30 m wurde vorgenommen, um eine lockere Bebauung ohne Riegelbildung zu erreichen.

Im Bereich A sind Garagen nur in einer der beiden seitlichen Grundstückflächen möglich. Diese Festsetzung soll zur Auflockerung des äußeren Ortsrands dienen. Hier ist die Firsthöhe auf 7,50 m begrenzt. Die Bebauung soll so harmonisch mit der Landschaft verzahnt werden.

In den Bereichen A, B und E sind nur Einzelhäuser erlaubt, dies soll die allmähliche Verzahnung weiterhin unterstützen.

In den Bereichen C und D sind auch Doppelhäuser zulässig. Zum Schutz vor einer Riegelbildung gegenüber des bestehenden südlich gelegenen Ortsrands wurde festgesetzt, daß an der freistehenden Seite einer Doppelhaushälfte ein seitlicher Grenzabstand von 6 m zur Nachbargrenze einzuhalten ist. Garagen und Nebenanlagen dürfen hier nur 3 m von der Nachbargrenze entfernt errichtet werden. Unbefestigte Stellplätze sind innerhalb der Fläche zwischen möglicher



Nebenanlage/Garage und Nachbargrenze erlaubt. Hierdurch wird erreicht, daß zwischen den Baukörpern grüne Korridore entstehen und ein Durchblick möglich ist.

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.

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 wurde 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. Die Möglichkeit der Errichtung von Energiesparhäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen sollte im Bebauungsplangebiet umgesetzt werden.

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.

6.6 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.

Besonders 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.

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 Ersatzflächen entfernt werden sollten. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Kinderspielbereiche

Für die beiden Baugebiete „Auf der Höhe I“ und „Auf der Höhe II“ ist im Baugebiet „Auf der Höhe II“ ein Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zum westlichen Baugebiet ausgewiesen. 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

Baugebiet

Gesamtfläche	ca. 4,88 ha
Verkehrsfläche u. Fußwege	ca. 0,67 ha
Wirtschaftswege	ca. 0,13 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,05 ha
nord-westliche Grünfläche	ca. 0,21 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,02 ha
private Grundstücksfläche	ca. 3,80 ha

Ausgleichsfläche

Gesamtfläche	ca. 0,56 ha
--------------	-------------

9. Kosten der Erschließung (Stand September 1996)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 4,0 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 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/S022W/bg970423

WACHENHEIM a.d. WEINSTRASSE 25. MRZ. 1998



ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anweisung
zum Schutz unterirdisch verlegter
Gashochdruckleitungen der
Saar Ferngas Aktiengesellschaft

(gültig ab: 01. April 1995)


SAAR FERNGAS

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 Werktage 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“

