

2. Ausfertigung

Amtsplan

STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Neustück-Süd"

Textliche Festsetzungen
Anhang
Begründung



braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt Speyerer Straße 50 67202 Frankenthal Tel.:06233/21008 Fax.:06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

**STADT WACHENHEIM BEBAUUNGSPLAN "NEUSTÜCK SÜD"****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

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



0. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 4776/1, 4778/1, 4779/1, 4780/1, 4781/3, 4781/4, 4785, 4786, 4789, 4790, 4790/2, 4783, 4783/2, 4787, 4787/2, 4788, 4791/3, 4791/4, 4791/5, 4791/6, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4784/6, 4784/7 teilweise.

Ausgleichsflächen: 4572, 4573

1. 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 störende 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. 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 die Bereiche A, C und D:
Firsthöhe als Höchstgrenze: 7,50 m

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

Für alle Bereiche gilt:
Die Firsthöhe der Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den seitlichen Abstandsflächen darf nicht höher als maximal 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.



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

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschreiten.

4. **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.

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

5.1 Für die im Plan mit "A" und "B" 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, das die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben muß - am First höher sein als im § 8 Abs. 10 LBauO beschrieben. Die Festsetzungen unter Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.
§ 66 LBauO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

5.2 Im Bereich "D" gelten die Festsetzungen der Bereiche "A" und "B". 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 "b²" bezeichnet).

5.3 Im Bereich "C", wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Doppelhäuser zulässig.

5.4 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

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

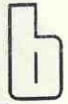
Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
Nebenfirstrichtungen sind zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

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

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.



- 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 8.2 Baumscheiben von Straßenbäumen sind in einer Größe von mind. 4 m² (2x2m) je Baum offenzuhalten und mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 a))
- 8.3 Straßenbäume sind mit entsprechenden Abstandhaltern, Gestaltungsmaßnahmen oder Sicherungssystemen gegen Anfahren und Beschädigungen zu sichern.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 b))
- 8.4 Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.2 auszuführen, zu unterhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 c))
- 8.5 Die Fußwege, die im Plan mit "F" gekennzeichnet sind, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.1 d))
- 9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (siehe hierzu Punkt 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 a))
- 9.2 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 b))
- 9.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.2 c))
- 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- 10.1 In den im Plan begrenzten Flächen zur L 525 und zur Bahnlinie ist eine lückenlose Bepflanzung auf den jeweiligen Grundstücken mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Für diese Bepflanzungen sind Bäume und Gehölze der Pflanzliste 2.1.1 zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.42 1.3 a) u. b))
- 10.2 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten Grundstücken untereinander in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind mit Abweichungen von bis zu 3 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1 (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 c))



- 10.3 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen (Standorte verbindlich). Für diese Bepflanzungen sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1. (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 d))
- 10.4 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Gehölze auf öffentlichen Grundstücken zu pflanzen (Standorte verbindlich). Für diese Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste 2.1.2.2 (Grünflächen - Gehölze) zu verwenden.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 e))
- 10.5 Diese Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2.1.1.3 und 2.1.2.2 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 f))
- 10.6 Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm , gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.3 g))
- 11. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 11.1 In den im Plan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 100 m² Fläche jeweils ein Obstbaum-Hochstamm in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 a.))
- 11.2 Für die Ansaat ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll.
(S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen)
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 b.))
- 11.3 Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd nach dem 1. August).
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 c.))
- 11.4 Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.43 1.4 d.))
- 11.5 Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.4 e.))
- 11.6 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste 2.1.2 und 2.1.1.2 (Obstgehölze) zu verwenden.
Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang mind. 14 cm in 1m Stammhöhe.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.4 f.))

12. **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 12.1 In den im Plan gekennzeichneten Bereichen, sind Wohngebäude mit Außenbauteilen der Schallschutzklasse 2 auszustatten.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 12)
- 12.2 Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß lärmempfindliche Räume (vor allem Schlafräume im südlichen Baugebiet) auf den schallabgewandten Seiten der Häuser angeordnet werden.
- 12.3 Die Terrassen und Freisitze des im Plan gekennzeichneten Bereichs sind an der Süd-Westseite der Gebäude anzuordnen.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 11)
- 12.4 Für die betroffenen Grundstücke ist das Aufstellen von gegliederten, lärmabschirmenden Wandelementen (unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) im Bereich der Terrassen und Freisitze, die im nach 12.3 festgelegten Bereich liegen, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden erlaubt.
(siehe Lärmtechnische Untersuchung Stand April 94 Blatt 12)

Die lärmtechnische Untersuchung (Stand April 94) 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 Landstraße und an die Stadt keine Forderungen gestellt werden können. Dies gilt auch in Hinsicht auf die Unterschreitung der Bauverbotszone.

13. **Versorgungsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 13.1 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.
- 13.2 Die Versorgungsfläche im süd-östlichen Bereich des Plangebietes dient der Unterbringung von Versorgungsleitungen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118) in Kraft seit 1. April 1991.

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.

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

Bei Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind und kein geneigtes Dach besitzen, ist das Dach 100-% ig zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 6 cm Substrat betragen.

Mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenlauben und Geräteschuppen ist entsprechend zu verfahren.

(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44/45 1.6 a.) u. b.))

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

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 Firsthöhe des Daches einer Nebenanlage (§ 14 BauNVO) bzw. einer Garage darf bis maximal 2m unter die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes gehen. (siehe hierzu auch Punkt 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

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



1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel zulässig. Die Farbgebung hat für alle geeigneten Dächer in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

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 1,50 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.

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 anzubringen. Ein Abstand zwischen der Solaranlage und der Dachhaut ist unzulässig.

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 Stellplätzen 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.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 a.))
- 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.
(vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 d.))
- 2.3 Größere Aufschüttungen sind nur entlang der L 525 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m - gemessen ab gewachsener Geländeoberfläche - möglich. Das Sichtdreieck darf nicht beeinträchtigt werden.
(vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 e.))
- 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.
(vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 f.))
- 2.5 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume der Pflanzliste 2.1.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
Hiervon unberührt bleiben die Festsetzungen von Punkt 10.1
(vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 c.))
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 30 % dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste / Anhang).
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.44 1.5 b.))



3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen; bei diesen sind Hecken - soweit sie nicht den Festsetzungen zum Sichtdreieck widersprechen - mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 b.))
- 3.2 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, vorwiegend aus Holz bestehen und nicht das Sichtdreieck beeinträchtigen.
Drahtzäune sind unzulässig.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 c.))
- 3.3 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.4 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
(siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand April 94, 8. Erg. textl. Fests. S.45 1.7 a.))

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.

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

*Ausgefertigt:
Wachenheim, den 10. Mai 1995*

Nagel

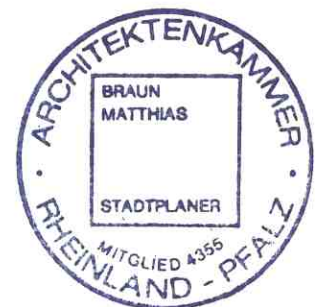


Nagel, Stadtbürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim

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

Frankenthal, im Juni 1994/S001/tf940608





2.1 Pflanzenliste - Auswahl (Vorschlagsliste)

2.1.1 Hausgarten - Auswahl

2.1.1.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata i. S.	Weißdorn
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Klarapfel"
	"Roter Berlepsch"
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"

2.1.1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Caryopteris clandonensis	Bartblumenstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
u.a.	

2.1.1.4 Kletterpflanzen

Aristolochia macr.	Pfeifenwinde
Clematis - Arten	Waldreben in Arten
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Lonicera - Arten	Geißblatt Arten
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

2.1.2 Grünflächen - Auswahl2.1.2.1 Bäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.2.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 20 % der Anzahl der Gehölze betragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986
(BGBl. I S. 2253) zuletzt geänd. durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und
WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)
BGBl. III 213-1.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
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.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
Vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S.58),
sowie die Anlage der PlanzVO 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, 1987 S.48), geändert durch § 40 des
Gesetzes vom 4. April 1989 (GVBl. S 71, 98), BS 213-1 und
Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118) in Kraft seit 1. April 1991.
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419),
zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungs-
vereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-
gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 481).
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflegegesetz - LPfIG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36)
geändert durch Landesgesetz vom 04. März 1983 (GVBl. S. 66), zuletzt geänd.
durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März
1987 (GVBl. S. 70).

8. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
Zuletzt geändert durch Art. 8 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 483)

9. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986
(BGBl. S. 1529, ber. S. 1654, geändert durch G. v. 12. 2. 1990, BGBl. I S. 205).

10. **Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970**

Begründung zum Bebauungsplan

**Stadt Wachenheim
Bebauungsplan "Neustück Süd"**

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 gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauflächen machte es für den Stadtrat der Gemeinde Wachenheim notwendig, weitere Wohnbaulandreserven als bebaubare Wohnbauflächen auszuweisen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt sind nur noch wenige Bereiche für die Wohnbebauung vorgesehen.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, die bestehenden Wohnbaugebiete im Osten Wachenheims zu arrondieren und den zur Zeit sehr inhomogenen Ortsrand neu zu gestalten.

Den beiden vorgenannten Zielen zufolge ist die Fläche zwischen

- Bahnlinie
- L 525 (Friedelsheimer Str.)
- Römerweg

geeignet, die bauliche Entwicklung der Stadt Wachenheim zu ergänzen.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faßte der Stadtrat der Stadt Wachenheim am 09.11.1992 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nach dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Ausweisung des Flächennutzungsplans. Er beinhaltet folgende Flurstücke:

4776/1, 4778/1, 4779/1, 4780/1, 4781/3, 4781/4, 4785, 4786, 4789, 4790, 4790/2, 4783, 4783/2, 4787, 4787/2, 4788, 4791/3, 4791/4, 4791/5, 4791/6, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4784/6, 4784/7 teilweise.

Ausgleichsflächen:

4572, 4573



4. Bestandsituation

Derzeitige Nutzung

Der Bereich ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau genutzt.

Durch das Gebiet führt ein Wirtschaftsweg, der die zur Bahnlinie gelegenen Weinbauflächen erschließt.

Angrenzende Flächen und Nutzungen

Im Osten des Gebietes verläuft die nur noch schwach frequentierte Bahnlinie. Im Süden grenzt die Fläche an die L 525 (Friedelsheimer Straße). Jenseits der Landesstraße liegt das Baugebiet Judenacker. Nördlich schließt das allgemeine Wohngebiet "Im Neustück" an. Die westliche Begrenzung der Fläche erfolgt durch eine Ortsstraße (Römerweg) und das sich daran anschließende allgemeine Wohngebiet und Dorfgebiet "In der Altenbach Ost".

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle zur etwas tiefergelegenen Bahnlinie. Nur im westlichen Bereich der Fläche, etwa 20 - 30 m östlich des Römerwegs, befindet sich ein kleinerer Geländeversprung von etwa 0,70 bis 1,00 m Höhe. Die L 525 liegt im süd-westlichen Bereich der Fläche niveaugleich mit dem Römerweg. Sie fällt in Richtung Osten bis zur Bahnlinie gleichmäßig ab, sodaß sich entlang der Straße in Richtung der süd-östlichen Spitze des Baugebietes eine bis zu etwa 1,00 m hohe Böschung entlangzieht. Die Straße liegt daher in diesem Bereich tiefer als das Baugebiet. Außerhalb des geplanten Baugebiets "Neustück - Süd", im Grenzbereich zum Baugebiet "Im Neustück" befindet sich ebenfalls ein kleinerer Geländeversprung (bis zu ca. 1,20 m Niveauunterschied).

Grün

Außer den Weinberglagen, die eine geringere ökologische Wertigkeit besitzen, sind nur im Bereich des Baugebiets "Im Neustück" zur Eingrünung der privaten Gärten Pflanzungen vorhanden. Auf der Fläche bei der Einmündung Römerweg, L 525 und Wirtschaftsweg befinden sich einige wildwachsende Pflanzen (Wildrose, Zwetschen, Bergahorn). Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung kann dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen werden.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist über die neu ausgebaute L 525 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die L 525 soll später an die geplante B 271 Neu angebunden werden.

Das Ortsdurchfahrtschild steht zur Zeit nicht weit entfernt östlich der Kreuzung Römerweg - L 525. Das Baugebiet kann somit nicht direkt an die Friedelsheimer Straße angeschlossen werden; es muß über den Römerweg von Westen her erschlossen werden.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Planung

Durch den steigenden Wohnraumbedarf und die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen wird es notwendig, neue Baugebiete auszuweisen. Die derzeitige Gesetzgebung unterstützt diese Erfordernisse, gleichzeitig fordert sie jedoch, "mit Grund und Boden sparsam umzugehen". Hieraus ergab sich das Ziel der Stadt, auf kleineren Parzellen kleinere Einzelhäuser unterzubringen.

Für den Geltungsbereich wurden drei alternative Erschließungssysteme unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele entwickelt.

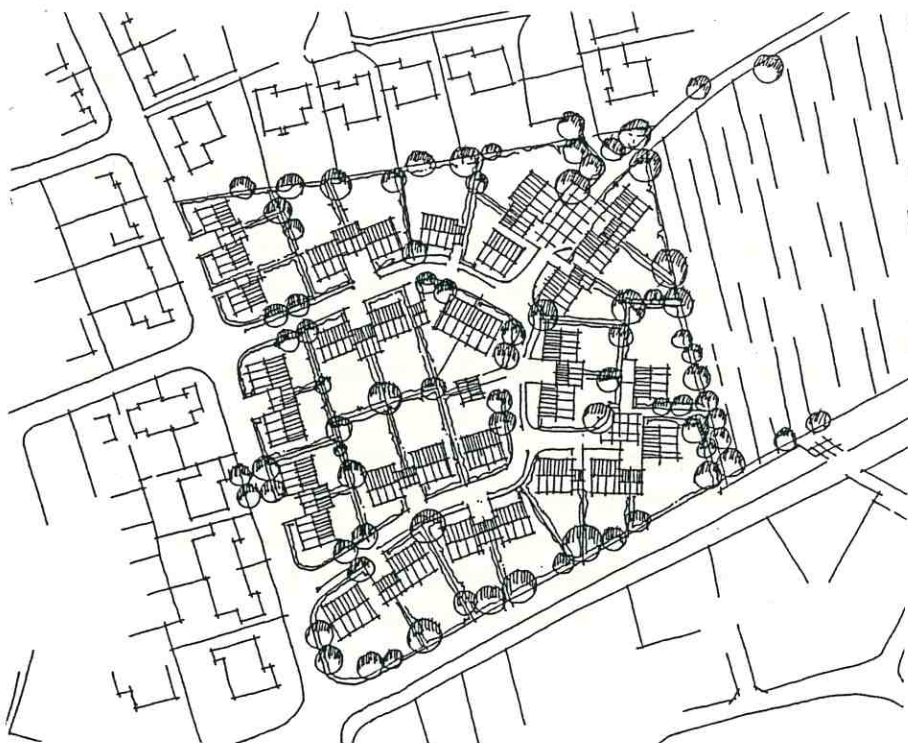
1. Ringerschließung mit nur einer Anbindung an den Römerweg.



2. Stickerschließung mit Wendehämmern.



3. Ringerschließung mit Wendehämmern unter Einbeziehung des Römerwegs.



Nach intensiver Beratung und Abwägung der Vor- und Nachteile entschloß man sich, die Alternative1 weiterzuentwickeln und in einen detaillierten Entwurf umzusetzen.



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

6.1 Verkehrerschließung

Der Bereich Mandelring - Römerweg soll als Kreuzung ausgebildet werden. Über diese Kreuzung soll das gesamte Baugebiet verkehrstechnisch erschlossen werden. Von einer weiteren Anbindung des Gebiets an den Römerweg weiter südlich wurde Abstand genommen, weil dadurch im Bereich Kreuzung Römerweg - L 525 Stauungen bei Ausfahrvorgängen auftreten könnten.

Die Anliegerstraße ist in Form eines Rings geplant. Durchgangsverkehr wird dadurch vermieden. Der Ring ist an den im nord-östlichen Bereich bestehenden Wirtschaftsweg angebunden.

Die Anbindung des Wirtschaftswegs wurde so geplant, daß bei einer eventuellen Erweiterung des geplanten Wohngebietes in Richtung Osten zur Bahnlinie dieses über den geplanten Anschluß an den Wirtschaftsweg erfolgen könnte. (Eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Osten hätte eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge.)

Im süd-westlichen Bereich des Rings ist das Gebiet durch einen Fußweg an den Römerweg angeschlossen; im süd-östlichen Bereich ist ein Fußweg der die landwirtschaftliche Nutzfläche erschließt geplant. Die Anbindung eines möglichen Erweiterungsgebietes ist somit gewährleistet.

Von der Spitze dieses Fußweges geht in Richtung Süden eine Versorgungsfläche ab die der Unterbringung von Leitungen dient.

Außerdem soll der den Römerweg bekleidende Fußweg, der aus Richtung Norden ankommt, weiter bis zur L525 geführt werden.

Dimensionierung der Erschließung

Die gesamte Gebietserschließung soll als Verkehrsberuhigte Zone in niveaugleichem Ausbau angelegt werden. Die Straßen sollen Spielstraßen für Kinder und Kommunikationsräume für Erwachsene sein.

(Auf die Anlage öffentlicher Spielplätze im Gebiet wurde aus o.g. Grund und weil umfangreiche private Grünflächen vorhanden sind verzichtet. Außerdem ist im Nachbargebiet, "Im Neustück", ein Spielplatz vorhanden. Des weiteren wird überlegt, ob das Gelände des Schwimmbades nach dessen Schließung im Spätjahr als Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt werden kann.)

Die verkehrsberuhigten Straßenräume haben eine Breite von 5,50 m. Die Straßen und deren Kurven und Kreuzungsbereiche sind auf die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug und auf die Benutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen abgestimmt. Die zugrundegelegte Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Der Wirtschaftsweg hat ebenfalls eine Breite von 5,50 m (Befahrbarkeit landwirtschaftlicher Fahrzeuge und eventuelle Erweiterung der Wohnbaufläche).

Die Fußwege, die nicht entlang der Straße geführt sind, sollen 3 m breit und mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Durch die Breite des Fußweges zum Römerweg ist



es bei eventuellen Ausnahmesituationen z.B. Bauarbeiten im Bereich Kreuzung Römerweg - Mandelring möglich, den Verkehr kurzfristig über den geplanten Fußweg abzuleiten. Für den straßenbegleitenden Fußweg entlang des Römerwegs ist eine Breite von 2 m vorgesehen.

Sichtdreieck

Über den Römerweg ist das Gebiet an eine klassifizierte Straße, die L 525, angeschlossen. Die Richtlinien zur Ausbildung von Sichtdreiecken müssen deshalb besonders beachtet werden. Der Abschnitt 1.6.2 der Ras-Q ist beim Anpflanzen der Bäume entlang der L525 zu berücksichtigen.

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.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche das Längsparken am Straßenrand erlaubt.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen dargestellt, daß die Energie-, und Wasserversorgung, sowie die Abwasser- und Müllentsorgung für das Baugebiet sichergestellt werden können.

Zur Versorgung werden jedoch verschiedene Flächen benötigt. Diese Flächen wurden in die Planung eingearbeitet und koordiniert.

Zur Energieversorgung ist eine Trafostation vorgesehen, welche an der nord-östlichen Spitze des Gebietes liegen soll. Dort kann sie, bei einer evtl. möglichen Erweiterung der Bauflächen, auch einer Versorgung eines Erweiterungsgebietes dienen.

Die Leitungsführungen zur Ver- und Entsorgung können in den Straßenverkehrsflächen und in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen untergebracht werden.

Bei der Anlage des Baugebietes ist auf eine Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

Bei der Erstellung der Kanalisationsplanung wird den Wünschen des Isenach-Eckbach-Verbandes bezüglich einer wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen. Die Oberflächenabflußproblematik und die Frage des zusätzlichen Rückhalteriums sollte im Einleiteerlaubnisverfahren für die Regenwasserkanalisation geklärt werden.



6.3 Nutzung des Gebiets

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

Die festgesetzten Nutzungen lassen so unter Berücksichtigung der Wohnnutzung weitere Nutzungen zu, die den Wohnwert des Gebietes unterstützen und trotzdem die Möglichkeit einer verträglichen Mischung erlauben. Den Problemen der weiten Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs soll vorgebeugt werden. Eine Versorgung im Gebiet soll möglich sein.

Nicht zugelassen werden sollen:

Anlagen für Verwaltung, weil diese zentral im Kern der Stadt Wachenheim gebündelt untergebracht werden sollen, um einer Stärkung des Ortskerns nicht entgegen zu wirken,

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

Tankstellen, weil gerade im Ortseingangsbereich der Gestaltung eine hohe Beachtung zukommt und eine Tankstelle weiteren Verkehr anziehen würde. (Außerdem ist eine Tankstelle, die nur im Bereich L 525 sinnvoll wäre, durch den vorhandenen Geländeversprung schwer anfahrbar.)

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 eingegrenzt werden.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung gewählt. Von einer Reduzierung der Grundflächenzahl wurde abgesehen, weil einerseits in Anbetracht des Ziels, die Grundstücke möglichst klein zu halten, und andererseits unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft die Versiegelung auf ein Maß reduziert werden muß, welches - unter Abwägung ökologischer Interessen - so abgesichert ist.

Die gewählte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze erklärt sich in Verbindung mit der Größe der Baufenster, der Firsthöhe und der Dachneigung. 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 einfügen soll.

Aus Gründen der Gestaltung der Ortssilhouette und unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie wurden Bereiche (Bereich A, C, D und Bereich B) mit einem unterschiedlichen



Höchstmaß für die Firsthöhe gebildet. Die festgesetzten Höhen wurden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und unter Beachtung der Möglichkeiten der Ausnutzung der zu bebauenden Grundstücke gewählt.

Die Mindestgröße der Grundstücke wurde auf 350 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 entstehen würde. Aus dem gleichen Grund wurde die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude auf 2 begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

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 soll eine positive Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebietes mit sich bringen.

Die Bauweise wird in den Bereichen A B (b¹) und D (b²) als besondere Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich sollten, unter Beachtung der vorgenannten generellen Ziele, kleinere freistehende Einzelhäuser möglich sein (offene Bauweise). Da die offene Bauweise jedoch Gebäude bis zu einer Länge von 50 m erlaubt und dadurch eine ausreichende Gliederung des Baugebietes nicht möglich wäre (für die Dimension des Gebietes sehr lange Baukörper), wurde die Länge einer Gebäudeeinheit auf 30 m begrenzt.

Die weiteren Festsetzungen zur besonderen Bauweise (Punkt 5.1 und 5.2 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 "b²" wurde zusätzlich festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen nur in einer der beiden seitlichen Grundstücksflächen möglich sind. Damit soll eine Riegelbildung zum Baugebiet "Im Neustück" verhindert werden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen wird dieses Gestaltungsprinzip unterstützt.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde hauptsächlich 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.

Im Bereich C wurden einerseits wegen des Grundstückszuschnitts und -Größe, andererseits zur Betonung des Kreuzungsbereichs Mandelring - Römerweg ein Doppelhaus geplant.

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.

Bei den Festlegungen wurden immer die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken (Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen) und der Gestaltungsfreiheit 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 wurden.

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 wurden erörtert und nach umfangreicher Abwägung weitgehend in der vorgegebenen Form übernommen. Hierdurch ist eine starke Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen die gewünschte Gestaltung im Gebiet. Es kann so ein hoher Wohnwert erreicht werden.

Die für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatzflächen im Bereich des Schwabenbaches sind im Bebauungsplan förmlich festgelegt.

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Da die in Richtung Osten direkt an das Baugebiet anschließende Fläche später evtl. ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, hat man sich nach reiflicher Überlegung entschieden als Ausgleichsfläche für das geplante Baugebiet die beiden Flurstücke 4572 u. 4573 zu benennen. Die beiden Flurstücke sind Eigentum der Stadt. Die Fläche ist derzeit für die Weinbau genutzt und liegt direkt am Schwabenbach für den ein Gewässerpflegeplan erarbeitet ist. Die Aufwertung dieser Fläche ergänzt diesen Gewässerpflegeplan. Wenn diese Fläche auch keine direkte Verbindung zum



geplanten Baugebiet hat, so ist sie doch von indirekter Bedeutung bezüglich des Wasserhaushaltes für das Gebiet.

(siehe hierzu auch Grünordnungsplan Stand April 1994 / Anhang der Begründung)

6.6 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte ergeben sich im Bereich L 525 und angrenzender Wohnbebauung. Der Rat der Stadt Wachenheim hat dieses Problem erkannt und ein lärmtechnisches Gutachten erstellen lassen. In diesem Gutachten ist die bestehende und die zu erwartende Lärmsituation im geplanten Wohnbaugebiet dargestellt. Die Lärmwerte sind auf Basis der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) errechnet. Die Lärmwerte wurden dann mit den empfohlenen Richtwerten verglichen. Es stellte sich heraus, daß die zu erwartenden Ist-Werte etwas höher als die Soll-Werte sind. Es wurde errechnet, daß durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) auf der Böschungskante entlang der Friedelsheimer Straße (L 525) die prognostizierten Ist-Werte den Soll-Werten angepaßt werden könnten.

In der Abwägung wurde man sich klar, daß der Gestaltung der Ortseinfahrt eine hohe Bedeutung beigemessen werden muß.

Da die 2,50 m hohe Lärmschutzwand auf einer, im östlichen Bereich des Baugebietes, ca. 1 m hohen Böschungskante stehen müßte, würde man bei der Annäherung an den Ort durch eine bis zu 3,50 m hohe Schlucht gehen bzw. fahren.

Aus diesem Grund ließ die Stadt durch den Fachplaner überprüfen, ob durch eine Reduzierung der Lärmschutzwand auf 1 m oder durch die Anschüttung eines ca. 1 m hohen Lärmschutzwalls eine Verbesserung der Lärmsituation für die Freibereiche der angrenzenden Grundstücke gewährleistet wäre.

Die Berechnungen des Fachplaners erbrachten, daß dies nicht der Fall sei.

Der Rat der Stadt Wachenheim entschloß sich deshalb, alternative Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Das Leitziel war, einen maximalen Lärmschutz unter Berücksichtigung der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Gestaltung der Ortseinfahrt zu erreichen sowie die Erschließungskosten bzw. -beiträge niedrig zu halten.

Auf eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall mußte somit verzichtet werden.

In die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind deshalb wirksame aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor dem zu erwartenden Lärm, die auf privater Ebene durchzuführen sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen, aufgenommen worden. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind Bauteile der Schallschutzklasse 2 zu verwenden. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß die über Tag am meisten benutzten Räume auf der schallabgewandten Seite

10. Empfehlung

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in Ihren Kompetenzen tangiert werden können, 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 lärmtechnisch Gutachten sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anhang zur Begründung).

*Ausgefertigt:
Wachenheim, den 10. Mai 1995*

Diese Begründung ist Bestandteil
des am *04.04.1995* angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den *03.05.1995*

N. Nagel
Nagel, Stadtbürgermeister



Im Auftrag
Eichner
(Eichner)

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim

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

Frankenthal, im Juni 1994/S001/bg940608

MB

