

Gemeinde Weisenheim am Berg



Bebauungsplan

„Im Ewignest ; Änderung 2 gem.§ 13 BauGB“



Städtebaulicher Beitrag:

Verbandsgemeinde Freinsheim, Bauamt, Bahnhofstrasse 12, Freinsheim

Landespflegerischer Beitrag:

INPLUS Umweltplanung GmbH, Weinstrasse 79, 67434 Neustadt

Entwässerungskonzept:

Neumüller Ingenieur GmbH, Sonnenwendstrasse 2, 67098 Bad Dürkheim

Weisenheim am Berg

Textliche Festsetzungen

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch**
(BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts**
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58).
4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz**
(LBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. Nr. 8 S. 105).
5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz**
(GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Oktober 1999 (GVBl. S. 325).
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I 2007, S. 2873).
7. **Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege**
(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387).
8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz**
(Landeswassergesetz – LWG)
in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2005 (GVBl. Nr. 13 S. 191).

10. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler**
(Denkmalschutz- und -pflegegesetz – DSchPflG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Landesnaturschutzgesetz (§ 59) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387).

11. **Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz**
(LNRG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

13. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**
(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

14. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**
(BBodSchV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758).

15. **Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch**
(TrinkwV 2001)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 363 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

1.2 Dorfgebiet § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 5 + 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit den im folgenden genannten Einschränkungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude - mit der Einschränkung, daß die Tierhaltung nicht zulässig ist
2. Kleinsiedlungen einschliesslich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe und **Schank und Speisewirtschaften**), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO genannten Anlagen und

Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

Die in § 5 Abs. 2 Nr 5 (**Betriebe des Beherbergungsgewerbes**) und Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt an der breiteren Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden, für die eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt ist, ist das II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude darf auf den den anbaufähigen Strassen zugewandten Gebäudeseiten an keiner Stelle mehr als 0,60 m betragen.

Als Sockelhöhe wird das Mass des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Strassenoberfläche bezeichnet.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene bzw. abweichende Bauweise im Plangebiet festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an bis zu zwei Grundstücksseiten ohne Grenzabstand

errichtet werden (Grenzbauten). Im Plangebiet sind entsprechend des Planeintrages nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

5. **Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Firstrichtung (in ihrem jeweiligen Bezug zur Strassenbegrenzungslinie) zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen und Garagen.

6. **Grösse der Baugrundstücke** § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgrösse der Baugrundstücke beträgt bei einer Bebauung mit Einzelhäusern 400 qm und 200qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.

7. **Grundstücksteilung** (§19 BauGB i.V.m. §10Abs.3 BauGB u. §23 GemO)

Auf der Grundlage der o.g. Paragraphen des Baugesetzbuchs i.d.F: vom 01.01.98 und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.94 sind Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anzeige- und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Ortsgemeinde Weisenheim am Berg zur Genehmigung vorzulegen.

8. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0 m vorzusehen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Sammelgaragen sowie Einzelgaragen im Verbund von mehr als 2 Stück auf einem Grundstück ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bis zu 4 Einzelgaragen im Verbund auf einem Grundstück zugelassen werden.

9. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Einzelgebäude und eine Wohnung pro Doppelhaus begrenzt.

10. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich ausgebaut werden.

Die als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussweg" ausgewiesenen Flächen sind als wassergebundene Decken auszuführen.

11. **Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers** §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken bei der Randeinfassung eine Rückenstütze (Betonfundament) von 0,2m Breite und 0,6m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

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

12.1 **Streuobstwiese**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:

Apfelsorten:

Danziger Kantapfel
Schöner aus Nordhausen
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Croncels
Jakob Lebel
Bittenfelder
Juglans regia
sowie alle Prunus - Arten

Birnensorten:

Köstliche von Charneu
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Gute Graue
Grüne Jagdbirne
Schweizer Wasserbirne
Oberöstr. Weinbirne
Walnuss
Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Mandel

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

- 25 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß eine Pflanzfläche von mindestens 4 qm zur Verfügung stehen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) notwendig wird.

14.4 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume, 3. Ordnung + Sträucher, 1. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide

Sträucher, 2. Ordnung:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix - Strauchformen in Sorten	Strauchweiden

Weitere einheimische Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise können Fassaden in Holzbauweise zugelassen werden, sofern die Aussenhaut nicht aus groben Bohlen oder halbrunden Stämmen besteht.

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sowie Verkleidungen aus Marmor oder Kunststeinplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen zum öffentlichen Strassenraum ist unzulässig.

Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassade harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig.

1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

1.3 Dachgestaltung

Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Wohngebäude nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer (d.h. z.B. versetzte Pultdächer, wobei der Versatz max. 1.20 m betragen darf) sowie Walmdächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung von 30 - 40° auszuführen und mit unglasierten naturroten bis dunkelbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Weitere Farben, wie insbesondere schwarz, anthrazit, grau, blau und grün sind unzulässig.

Der Dachüberstand muss an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie haben sich in Lage, Grösse, Material und Farbgebung in die Dachlandschaft einzufügen. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte sind unzulässig.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,4 m gemessen von OK Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Außenseite der Aussenwand, nicht überschreiten. Als Kniestock gilt jede traufseitig in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung oder Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschoßfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten soll mindestens ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

2.2 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zulässig. Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B Ökopflaster, Rasengittersteine, etc.)

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht ist unzulässig.

2.4 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen.

Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

3. Stellplätze § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Es sind 2 Stellplätze (als Garagen, Stellplatz oder Carport) pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

4. Behandlung des Niederschlagswassers

a.) Privatflächen

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wieder zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Strasse anzuschließen.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen.

Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche. Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100qm befestigter Fläche von 4 cbm nachzuweisen.

Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. §67 LBauO vom 24/November/98.

b.) Öffentliche Flächen:

Das auf die öffentliche Flächen der Strassen anfallende Niederschlagswasser wird durch die Strasseneinläufe in einen Regenwasserkanal geleitet, dieser führt die Wassermengen zu einem aufgeweiteten Graben, der im Süden des Plangebietes kaskadenförmig angelegt wird.

Die nicht versickernden Regenwassermengen werden über den bestehenden verrohrten Sommerbach dem RRB III zugeleitet.

6. Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen im Plangebiet wird ausdrücklich gewünscht und wird von der Gemeinde Weisenheim am Berg begrüßt.

Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

Erdaushub soll auf den notwendigen Umfang beschränkt werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

4. Grünordnung

Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumassnahmen (z.B. im angrenzenden Strassenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmassnahmen nach RAS-LG 4 durchzuführen. Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen. Bei allen Pflanzungen sind die Regelungen des Nachbarrechtes zu beachten.

5. Versorgungsleitungen

Zur Erschließung des Baugebietes sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bereits auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit der Pfalzwerke AG in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bebauungsplan "Im Ewignest, Änd.II gem. § 13 BauGB "

Ausgefertigt:

Weisenheim am .Berg. den 23.08.2013


.....
(Ortsbürgermeister)



Gemeinde Weisenheim am Berg



Begründung

„Im Ewignest ; Änderung 2 gem.§ 13 BauGB“



Weisenheim am Berg

Städtebaulicher Beitrag:

Verbandsgemeinde Freinsheim, Bauamt, Bahnhofstrasse 12, Freinsheim

Landespflegerischer Beitrag:

INPLUS Umweltplanung GmbH, Weinstrasse 79, 67434 Neustadt

Entwässerungskonzept:

Neumüller Ingenieur GmbH, Sonnenwendstrasse 2, 67098 Bad Dürkheim

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Im Ewignest und 1. Änderung Verlegung der Landesstraße 517 zur Entlastung des Ortskerns“ ist seit dem 13.12.2001 rechtskräftig.

Nachdem der Winzerverein Weisenheim am Berg 2005 an die Winzergenossenschaft Herrenberg – Honigsäckel verkauft war, wurde am 3.8.2009 ein neues Schalltechnisches Immissionsgutachten zur Fortschreibung des Gutachtens von 1998 erstellt. Als Ergebnis dieses Gutachtens war der Lärmschutzwall zu streichen.

Der entsprechend überarbeitete Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Im Ewignest Änd. 1 gem. § 13 BauGB“ ist seit dem 13.5.2010 rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Ewignest, Änd. 2 gem. § 13 BauGB wurde erforderlich, weil im Bodenordnungsverfahren des Gebietes die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im zwischen den Baugrundstücken (rückwärtiger Bereich der Grundstücke) den privaten Baugrundstücken zugeordnet wurde.

Die Flächen sollten ursprünglich zur Anlegung einer öffentlichen Mulde zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen. Im Rahmen der technischen Ausführung erfolgte die Ableitung im Trennsystem mittels Regenwasserkanal in den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Festsetzung als „Öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ war deshalb zu korrigieren.

2. Änderungen des Änderungsplans 2

Auf die beigefügten Begründungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Ewignest und 1. Änderung Verlegung der Landesstraße 517 zur Entlastung des Ortskerns“ und „Teilbebauungsplan Im Ewignest Änd. 1 gem. § 13 BauGB wird verwiesen.

Folgendes wird geändert:

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen – auch in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung – und der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erscheint aus Gründen des Ortsrandbildes erforderlich.

Das Nutzungsmaß orientiert sich auch an dem angrenzenden Bestand entlang der Herxheimer Straße. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die Bauweise ist überwiegend als offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich 5 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Gebäude an bis zu zwei Grundstücksseiten ohne Grenzabstand errichtet werden (Grenzbauten) dürfen. Im Plangebiet sind entsprechend des Planeintrages nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll eine einheitliches, an der Straßenführung orientiertes Erscheinungsbild des Neubaugebietes erreicht und ein harmonischer, die Wohnbaufläche – mit traufständigen Gebäuden – abschliessender Ortsrand geschaffen werden.

Gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates Weisenheim am Berg vom 28. Januar 2009 kann die Firstrichtung aus energetischen Gründen (Solarenergie) auf Antrag der Bauherren geändert werden, die Entscheidung über den Antrag erfolgt als Ausnahme bzw. Abweichung im jeweiligen Einzelfall im Ortsgemeinderat.

Die Festsetzung über Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurde insoweit ergänzt, dass gem. § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Sammelgaragen ausgeschlossen ist.

Dies würde zum Einen dem Planungsziel der Ortsgemeinde - Deckung des langfristigen Bedarfs an Wohnraum – widersprechen, zum anderen soll eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung mit Nachteilen wie z.B. erhöhter Lärm durch vermehrte An- und Abfahrtsfrequentierung verhindert werden.

5.8.1 Öffentliche /private Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr.25 a BauGB)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen zwischen den Baugrundstücken wurden im Zuge der Baulandumlegung den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Deshalb sind diese Flächen als private Flächen mit Pflanzbindung ausgewiesen.

5.9 Gestaltung

Im Bebauungsplan wurden verschiedene Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen getroffen. Diese betreffen vor allem Form, Farbe und Material der Dachlandschaft, die äußere Gestalt, Farbe und Material von Wohngebäuden und Garagen sowie Art und Dimension der Einfriedungen der Baugrundstücke zum Nachbarn und zum Straßenraum.

Begründung:

Diese Festsetzungen tragen der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Garagengestaltung und der verwendeten Einfriedungen Rechnung.

Trotz der zu erwartenden gestalterischen Vielfalt bei den künftigen Einzelbauvorhaben soll durch o.g. gestalterische Festsetzungen ein harmonisches Straßen – und Ortsbild gewährleistet werden.

Neben dem einprägsamen städtebaulichen Grundgerüst soll durch einheitliche Gestaltungselemente ein neues Ortsgebiet mit unverwechselbarem Charakter entstehen.

Bestandteile der Begründung

1. Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Ewignest „Im Ewignest und 1. Änderung Verlegung der Landesstraße 517 zur Entlastung des Ortskerns; Änderung 1“
2. Schalltechnisches Immissionsgutachten vom 03.08.2009
3. Begründung zum rechtskräftigen Teilbebauungsplan Im Ewignest Änd. 1 gem. § 13 BauGB

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB teilgenommen.

Weisenheim am Berg, den 24.06.2013

Blaul

Blaul,
Ortsbürgermeister



Begründung zum

Bebauungsplan

„Teilbebauungsplan Im Ewignest und 1.
Änderung Verlegung der
Landesstraße 517 zur Entlastung des
Ortskerns; Änderung 1 gem.§ 13 BauGB“

Gemeinde Weisenheim am Berg

Landesstraße 517 zur Entlastung des Ortskerns“ wird verwiesen.

Folgendes wird geändert:

4.2 Heutige Nutzung

Im Norden des Gebietes schließen sich die Nutz- und Ziergärten der Bebauung an. Die Bebauung selbst besteht aus zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. An der östlichen Grenze des Plangebietes liegt das Wohn- und Betriebsgebäude eines Winzers. Im Nordwesten des Plangebietes schließt sich der alte Ortskern von Weisenheim am Berg an. Die Bebauung besteht hier noch aus engen Gehöften mit zahlreichen Nebengebäuden. Auch hier liegen zum Plangebiet zu die Nutz- und Ziergärten dieser Gehöfte. Im Westen liegt die Winzergenossenschaft Sonnenberg mit ihren rückwärtigen Lagerflächen sowie dem Parkplatz, der auch vom benachbarten Hotel bzw. Gaststätte genutzt wird.

5.7 Immissionsschutz

-entfällt-

5.9 Vermeidbare Eingriffe

A1

Die ursprünglich für den Lärmschutzwall vorgesehene Fläche von ca. 1300 m² wird geringfügig größer (ca. um 83 qm) Mindestens 40 % dieser Fläche soll mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß den Festsetzungen für die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die übrige Fläche soll eingesät und mit Obstbaumhochstämmen ergänzt werden. Die Fläche ist mit fast 1.300 m² zwar nicht sehr groß, im Zusammenhang mit den angrenzenden Gärten, den Gehölzstreifen und der Fläche A2 ist aber sichergestellt, dass sich hier mehr als die üblichen kulturfolgenden Arten ansiedeln können. Ebenso wie die Fläche A2 muss die Verinselung aber negativ berücksichtigt werden.

Begründung zum

Bebauungsplan

**„Im Ewignest und 1. Änderung Verlegung der
Landesstraße 517 zur Entlastung des Ortskerns**

Gemeinde Weisenheim am Berg

Verbandsgemeinde Freinsheim

Stand September 2001

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde Weisenheim a.B., Verbandsgemeinde Freinsheim, Landkreis Bad Dürkheim.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes
Ausschnitt aus der TK 25, Blatt Nr. 6414 Grünstadt-West

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der bestehenden Bebauung an der Leistadter Strasse und südlich der Bebauung an der Hauptstrasse bzw. Herxheimer Strasse. Im Süden und Osten wird das Gebiet von der Ortsumgehung begrenzt (entsprechend des Bebauungsplanes "Verlegung der Landesstrasse 517 zur Entlastung des Ortskerns"). Die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 30.265 qm.

Ersatzfläche:

Zum Nachweis des Ausgleichs der landespflegerisch relevanten Eingriffe wird auf einen Flächenbestand des Ökokontos zurückgegriffen. Die Fläche liegt ca. 300 m von der geplanten Bebauung entfernt am südlich Ortsrand von Weisenheim a. B.. Es handelt sich um das Grundstück FlStNr. 1593/1, das sich südlich des Regenrückhaltebeckens II, an der L 517 Richtung Leistadt befindet. Hier sind Strukturverbesserungsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese) in einem vergleichbaren Landschaftsraum bereits realisiert. Die landespflegerische Ersatzfläche wurde als Exklave in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Ersatzfläche hat eine Flächengröße von 7.078 qm.

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit (...)
- die Sicherung und Entwicklung dieser walddreichen Mittelgebirgslandschaft für die Erholung (...)
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich."

Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen.

Die Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Naturpark Pfälzer Wald beinhaltet vor allem die Forderung nach besonderer Berücksichtigung der landespflegerischen Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Die Anforderungen bezüglich der Vermeidung von Eingriffen bzw. deren Ausgleich, sollten vollständig erfüllt werden und gleichwertig neben anderen Belangen stehen.

Die Berücksichtigung der Lage im Naturpark erfolgt insbesondere durch die Art der Erschließung, die Auswahl heimischer Gehölzarten bei allen Pflanzmassnahmen und der Begrenzung der das Landschaftsbild beeinflussenden Faktoren.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1998 weist keine Aussagen für das direkte Plangebiet aus. Im weiteren Umfeld werden Entwicklungsaussagen für (magere) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und für Sand- oder Halbtrockenrasen und Weinbergsbrachen genannt. Ziel ist dabei die Entwicklung von entsprechenden Biotoptypen. Dieser Forderung soll im Zuge der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen besondere Beachtung geschenkt werden.

4.2 Heutige Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit vollständig als landwirtschaftliche Nutzfläche (Reb-land). Innerhalb der Nutzfläche befindet sich nur noch ein Obstbaumhochstamm.

Im Norden des Gebietes schliessen sich die Nutz- und Ziergärten der Bebauung entlang der Herzheimer Strasse an. Die Bebauung selbst besteht aus zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. An der östlichen Grenze des Plangebietes liegt das Wohn- und Betriebsgebäude eines Winzers. Im Nordwesten des Plangebietes schliesst sich der alte Ortskern von Weisenheim a.B. an. Die Bebauung besteht hier noch aus engen Gehöften mit zahlreichen Nebengebäuden. Auch hier liegen zum Plangebiet zu die Nutz- und Ziergärten dieser Gehöfte. Im Westen liegt die Winzergenosenschaft Sonnenberg mit ihren rückwärtigen Lager- und Produktionsflächen sowie dem Parkplatz, der auch vom benachbarten Hotel bzw. der Gaststätte genutzt wird.

Ersatzfläche

Die Ersatzfläche wurde bis vor 3 Jahren weinbaulich genutzt. Parallel zum Bau des RRB wurde die Bewirtschaftung stillgelegt, die natürliche Entwicklung zugelassen und im Herbst 1999 durch die Pflanzung von 42 Obstbaumhochstämmen ergänzt. Das Grundstück ist 7.678 m² groß. Der (geschotterte) Busparkplatz umfasst ca. 600 m², so daß 7.078 m² für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, von denen nach Bilanzierungssaldo 4.204 qm benötigt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da aufgrund des unverhältnismäßigen Flächenverbrauchs die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen am Ortsrand der Erholungsgemeinde Weisenheim a.B. planerisch nicht sinnvoll ist.

Die im Nordosten unmittelbar an die Grundstücksflächen eines Winzers angrenzende Fläche ist als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 1 - 5 und 7 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit den im folgenden genannten Einschränkungen: Keine Tierhaltung, keine Anlage für örtliche Verwaltungen und keine Schank- und Speisewirtschaften. Die Anlagen und Nutzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe); Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen), sowie die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig. Bei letzteren handelt es sich um Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebietes allgemein zulässig sind. Alle o.g. Anlagen sind im Dorfgebiet unzulässig, da in diesem Bereich die verkehrliche Anbindung und die Lage am Rand des Allgemeinen Wohngebietes derartige Nutzungen nicht zulässt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen - auch in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung - und der Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe erscheint aus Gründen des Ortsrandbildes erforderlich.

Das Nutzungsmaß orientiert sich auch an dem angrenzenden Bestand entlang der Herzheimer Strasse. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Es sind im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren. Lediglich entlang der Hauptachse sind durch Planeintrag Doppelhäuser zulässig, um diese Hauptachse städtebaulich zu betonen.

In den meisten Bereichen des Bebauungsplanes ist die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt. Das II. Vollgeschoss muss in diesen Bereichen vollständig im Dachraum liegen. Am nordwestlichen Wendehammer ist diese Höhenbegrenzung aus Lärmschutzgründen erforderlich (siehe auch Ziffer 5.7 der Begründung). Im Süden des Plangebietes wurde die Höhenbeschränkung festgesetzt, um einen zur freien Landschaft hin abgestuften Ortsrand zu erhalten.

Des Weiteren ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelgebäude und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt worden. Mit diesen Vorschriften soll einerseits eine zu starke Bevölkerungszunahme verhindert und andererseits eine zu hohe Verdichtung des Gebietes und die bei einer grösseren Zahl von Wohneinheiten anfallenden Stellplätze vermieden werden.

Breitflächige Sickermulden sind allerdings innerhalb der Flächen der anzulegenden Streuobstwiesen zulässig. Erfolgt die Anlage von Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken, kann der Notüberlauf an den Regenwasserkanal der Straße erfolgen. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Regenwasserkanäle mit Einleitung in die kaskadenförmig angelegte Sickermulde im Süden des Plangebietes.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über ein Trennsystem. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers wird in dem südlichen Grüngürtel die Herstellung von Versickerungsmulden vorgesehen (s.o.). Die Mulden erhalten einen gedrosselten Ablauf in den Sommerbach, der in diesem Bereich über ausreichend Kapazität verfügt.

5.7 Immissionsschutz

Das Neubaugebiet Ewigneste grenzt unmittelbar an verschiedene lärmemittierende Anlagen an. Dies sind im Westen zum einen die Winzergenossenschaft Sonnenberg mit ihren Lagerflächen und Abfüllanlagen, zum anderen der nördlich der Betriebsgebäude liegende Parkplatz, der von der Winzergenossenschaft und dem benachbarten Hotel / Gaststätte genutzt wird.

Des Weiteren verläuft im Süden und Osten des Neubaugebietes die L 517 neu, die derzeit gebaut wird.

Zur Klärung der in den Bebauungsplan einzuarbeitenden immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Auftrag der Verbandsgemeinde Freinsheim vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim im Februar 1998 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt ist. Das Gutachten erstellt auf der Grundlage des damals aktuellen Gestaltkonzeptes eine Immissionsprognose für die o.a. Schallquellen. Mittlerweile wurde das Gestaltkonzept zwar vollkommen überarbeitet, da es sich bezüglich der Abstände zu den Schallquellen allerdings an dem der Begutachtung zugrunde liegenden Entwurf richtet, sind die Ergebnisse des Gutachtens auf das neue Konzept übertragbar. Die Immissionsberechnungen haben insgesamt zu folgendem Ergebnis geführt:

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes an den Baufenstern im Osten des Parkplatzes muss an dessen Ortsrand ein Lärmschutzwall errichtet werden. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung im Nordosten ist an der Nordgrenze des Parkplatzes eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand geht an der Nordostecke des Parkplatzes in den Wall über. Beide Abschirmeinrichtungen sind in der Höhe so anzulegen, dass deren Oberkante 2,5 m über dem Parkplatzniveau liegt (...).

Im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an den Sommerbachweg und die L 517 neu werden die geltenden Immissionsrichtwerte ohne Zusatzmaßnahmen unterschritten."

Die Verkehrslärmimmissionen der Umgehungsstrasse L 517 neu überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an dem Süd- und Ostrand des Plangebietes. Die an diesen Gebäuden berechneten "Massgeblichen Aussenlärmpegel" sind jedoch nicht so hoch, daß besondere Massnahmen zum Schutz gegen Aussenlärm nach den baurechtlichen Forderungen der DIN 4109 vorgesehen werden müssen. Die nach DIN 4109 geforderten Schalldämm-Masse der Aussenbauteile werden von allen heute üblichen Baukonstruktionen erfüllt (Aussenwände, Fenster, Dächer).

Im Bereich der Randbebauung sollte jedoch durch entsprechende Grundrissgestaltungen für einen zusätzlichen Schallschutz gesorgt werden (Anordnung von Schlafzimmern an den der Strasse abgewandten Gebäudeseiten).

Mit diesen Massnahmen erfüllt die Planung des Bebauungsplangebietes "Ewignest" aus schalltechnischer Sicht die immissionsrechtlichen Anforderungen" (Ing.büro für Bauphysik, Schalltechnisches Immissionsgutachten, Feb. 1998, S. 3 und 4).

Entsprechend des Gutachtens ist im Westen des Plangebietes eine Fläche für die Anlage und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Hier ist als aktiver Lärmschutz ein Wall mit einer Höhe von mindestens 231 m ü. NN zu errichten.

Die am nördlichen Rand des Parkplatzes erforderliche Lärmschutzwand liegt ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann hier nicht festgesetzt werden. Für die Gebäude nördlich dieser Lärmschutzwand wurde die Gebäudehöhe allerdings auf 4,5 m Traufhöhe begrenzt.

Zum passiven Lärmschutz wurde entlang der südlichen Baugrenzen eine den Vorschlägen des Gutachtens entsprechende Grundrissorientierung festgesetzt.

5.8 Landespflege

Allgemeines

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet, der die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Gemeinde im allgemeinen und den Planungsraum im besonderen darstellt sowie Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und Ersatz der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgibt. Im folgenden werden die wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes dargelegt:

6.1 Allgemeine landespflegerische Zielvorstellungen

Die von den geplanten Baumaßnahmen ausgehenden Wirkungen sind als Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nach § 4 LPfIG Rhl.-Pf. aufzufassen. Vermeidbare Eingriffe sind gemäß § 5 LPfIG zu unterlassen unvermeidbare Eingriffe sind zu mindern. Das Vorhaben kann als zweckmäßig und vertretbar im Sinne des Allgemeinwohls angesehen werden. Es entspricht den fachplanerischen Rechts- und Verwaltungsgrundlagen und stimmt mit den Absichten der Entscheidungsträger überein. Als vermeidbare oder minderbare Eingriffe werden demnach nur diejenigen Beeinträchtigungen bewertet, die zur geordneten Bebauung des Gebietes nicht zwangsläufig notwendig sind. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund:

- Anpasste Verkehrsführung und Ausbaubreite;
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zum Schutz des Landschaftsbildes + der Nah-
- Möglichst geringer Versiegelungsgrad (private Grundstücksfläche, Fusswege);
- Zentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Eingriffe, soweit möglich, dahingehend vermieden oder gemindert.

zusätzliche und wertvolle Akzente in diesem Lebensraum setzen. Zusammenfassend ist eine mittlere-hohe Bewertung gerechtfertigt. Durch die umfassende Ortslage und die Umgehungsstrasse ist diese Fläche allerdings nur eingeschränkt mit dem Umland vernetzt.

Ein besondere Bedeutung erhält diese Fläche durch ihre visuelle Funktion für die Gestaltung des Ortsrandes. Zusammen mit den angrenzenden Gärten und den dortigen Pflanzgebotsflächen entsteht hier am südlichen Ortsrand ein mind. 30 m tiefer, durch gestaffelte Gehölzpflanzungen gegliederter Grüngürtel vor der Bebauung.

5.10 Ersatzmaßnahme

E1 Ersatzmaßnahme

Die obigen Ausführungen zu Streuobstwiesen gelten entsprechend. Im Gegensatz zu den Flächen im Kernbereich ist hier allerdings eine Vernetzung mit der Landschaft gegeben. Der Boden wurde nach Absprache mit der Kreisverwaltung nicht flächig vegetationstechnisch "verbessert" und nicht eingesät. Da kaum mit Einschwemmungen aus den umgebenden Wingertflächen zu rechnen ist, wird sich hier auch langfristig ein in unseren Landschaften seltener Magerrasenbiotop ausbilden können. Die Sukzession ist jetzt bereits 3 Jahre alt und wird sich stetig stabilisieren. Da auch die Obstbaumpflanzungen bereits ausgeführt worden sind, ergibt sich die allgemein wünschenswerte Situation, daß bis zur Realisierung des Baugebietes, die landespflegerische Kompensation bereits in ein erkennbares Stadium getreten ist.

(...)

6. Ökobilanz

Als Resümee kann festgestellt werden, daß ein vollständiger Ausgleich der mit dem Vorhaben geplanten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (einschliesslich Ersatzfläche) herbeigeführt wird.

Von der für die Ersatzmaßnahme zur Verfügung stehenden Fläche von 7.078 m² des "Ökokontos" werden 4.204 m² Fläche benötigt. Für weitere Maßnahmen stehen somit noch 2.874 m² zur Verfügung.

Zur Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurden zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Hochstämmen, Bepflanzung des Lärmschutzwalles) und die Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage von Streuobstwiesen) erarbeitet, die in den Bebauungsplan vollständig übernommen wurden.

Die Übernahme der Ersatzmassnahmen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Massnahmen bereits ausgeführt sind, d.h. in diesem Fall auf den Flächenbestand des Ökokontos zurückgegriffen wurde. Die Ersatzfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um diese rechtlich abzusichern und eine Kostenumlage auf das Baugebiet selbst zu ermöglichen.

Für alle Pflanzungen sind zur optimalen Einbindung in die umgebende Landschaft einheimische und standortgerechte Arten vorgegeben worden.

Zuordnung der Massnahmen zu den Eingriffen

Der Ausgleich für die Bebauung und für den Strassenausbau erfolgt durch die Anlage der Streuobstwiese und der Massnahmen auf der Ersatzfläche. Die entstehenden Kosten sind anteilmässig auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

Es sind bodenordnende Maßnahmen in Form der freiwilligen Umlegung zur Verwirklichung der Festsetzungen vorgesehen und erforderlich.

7.5 Kostenschätzung und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung ist innerhalb dieses Bebauungsverfahrens mit folgenden Kosten (ohne Grundstückserwerb) zu rechnen:

* Innere Erschließung	
Straßenbau	ca. DM 870.000,--
Kanalisation	ca. DM 1.000.000,--
Wasserversorgung	ca. DM 350.000,--
* Pflanzmaßnahmen	

Anlage Streuobstwiese (ca. 30,-- DM / H, ca. 2,-- /qm) ca. DM 7.000,--
Ausführungsplanung möglich)

8. Verfahrensvermerke

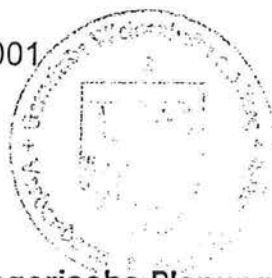
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.06.1996 beschlossen.

9. Bestätigungsvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 16.2.2000 gebilligt.

Weisenheim am Berg, den 20.09.2001


Ortsbürgermeister



Hinweis: Der beigegefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Schalltechnisches Immissionsgutachten

Untersuchung der Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet „Ewignest“
der Ortsgemeinde Weisenheim am Berg

Fortschreibung des Gutachtens 97.1004 vom 06.02.1998

1. Aufgabenstellung und örtliche Situation

Die Verbandsgemeinde Freinsheim stellt im Auftrage der Ortsgemeinde Weisenheim am Berg den Bebauungsplan „Ewignest“ auf. Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde.

In dem Gutachten 97.1004 vom 06.02.1998 sind schalltechnische Berechnungen bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche und der dadurch hervorgerufenen Geräuschemissionen durchgeführt worden.

Die Situation bezüglich des Gewerbelärms hat sich deutlich geändert, da die Winzergenossenschaft Weisenheim am Berg vor Ort nur noch Flaschenwein verkauft, jedoch keine Traubenannahme, Kelterbetrieb etc. mehr stattfindet.

In diesem Gutachten wird der gegenüber dem damaligen Gutachten reduzierte Gewerbelärm

- Parkiergeräusche auf dem westlich des Plangebietes bestehenden Parkplatzes,
- Anlieferungsgeräusche der Winzergenossenschaft Weisenheim am Berg

berechnet, die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung prognostiziert und nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 und TALärm beurteilt.

Weiterhin wird überprüft, inwieweit die im Gutachten 97.1004 festgelegten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschirm) entlang der westlichen Plangebietsgrenze erforderlich sind bzw. in der Höhe reduziert werden können.

2.2 Normen, Richtlinien und behördliche Vorschriften

Den Berechnungen und Beurteilungen liegen folgende Regelwerke zugrunde:

- | | |
|------------------------|---|
| [1] BImSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl I, S. 2470) |
| [2] DIN 18005 | Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002 |
| [3] DIN 18005 | Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren Juli 2002, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987 |
| [4] TALärm | Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm- TALärm), vom 26.08.1998 |
| [5] 16. BImSchG | Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl I, S. 1036) |

[12] DIN ISO 9613-2 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren 1999

[13] ZTV - Lsw 06 Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Verkehrsblatt-Dokument-Nr. B 6508, Ausgabe September 2006

[14] BauNVO Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung vom 22.01.1990, (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

2.3 Gebietseinstufung, schalltechnische Orientierungswerte, Immissionsrichtwerte

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO [14] eingestuft. Einzig das Teilgebietsteil im Norden des PKW-Parkplatzes wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO eingestuft. Hier gelten für das Plangebiet folgende schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 [3]:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

SOW tags = 55 dB(A)
SOW nachts = 40 (45) dB(A)

Dorfgebiet (MD)

SOW tags = 60 dB(A)
SOW nachts = 45 (50) dB(A)

Überschreitungen der geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.

Eine eventuell erforderliche Schallpegelminderung soll entsprechend der heranzuziehenden Lärmschutzsystematik des Bundesimmissionsschutzgesetzes in erster Linie durch aktive Schallschutzmaßnahmen herbeigeführt werden, da nur diese in der Lage sind, auch den Außenwohnbereich angemessen zu schützen.

Unabhängig von den Festsetzungen der DIN 18005 müssen Geräusche **gewerblicher Anlagen** die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TALärm [4] erfüllen. Dabei gelten am Tage folgende Beurteilungszeiten:

- 06.00 bis 22.00 Uhr mit dem Zuschlag für Tagezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit für Gebiete d bis f nach Punkt 6.1 der TALärm
- werktags von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.
- sonn- und feiertags von 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Entgegen den Festlegungen der DIN 18005, bei der in der Nachtzeit eine Beurteilungszeit von 8 Stunden gilt, muss nach TALärm in der **Nacht** die für die Lärmimmissionen **ungünstigste Stunde** betrachtet werden.

Die maximal einmal täglich stattfindende LKW-Anlieferung an bis zu 2 Tagen im Monat, erhöht mit Sicherheit nicht die Verkehrsgeräusche an der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden L 517 um mehr als 3 dB. Gleiches gilt für die den Parkplatz nutzenden PKW. Zudem sind die Verkehrsgeräusche auf der Leistadter Straße durch die östlich angrenzende Wohnbebauung bezüglich des Plangebietes abgeschirmt.

Damit ist die Bedingung des Spiegelstriches 1 der o. g. Bedingungen nicht erfüllt. Organisatorische Maßnahmen in Bezug auf den Kunden- und Lieferverkehr hinsichtlich des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße sind somit nicht vorzusehen.

3. Annahme für die Immissionsberechnung

3.1 Winzergenossenschaft, Anlieferung

Der Produktionsbetrieb ist in der Winzergenossenschaft Weisenheim am Berg seit der Fusion mit der Winzergenossenschaft Ungstein eingestellt worden.

Es findet nur noch der Verkauf von Flaschenweinen statt. Hierzu wird die Genossenschaft Weisenheim am Berg zweimal monatlich mit maximal einer LKW-Anlieferung am Tag außerhalb der Ruhezeit von Ungstein aus angefahren. Der LKW fährt von Süden über die L 541 und den Sommerbachweg die Winzergenossenschaft Weisenheim am Berg an.

Die Halte- und Startgeräusche des LKW werden nach [8] wie folgt angenommen:

Schalleistungspegel L_w

- Betriebsbremse $L_w = 108$ dB(A) Dauer 5 Sekunden
- Türenschnellen $L_w = 100$ dB(A) Dauer 2 x 5 Sekunden
- Anlassen $L_w = 100$ dB(A) Dauer 10 Sekunden
- Leerlauf $L_w = 94$ dB(A) Dauer 2 x 60 Sekunden

Die Ent- und Beladung des LKW wird mit einem Elektrostapler durchgeführt. Dabei wird davon ausgegangen, dass pro LKW bis zu 10 Paletten ausgeladen und die leeren Paletten mit einer Fahrt wieder eingeladen werden.

Die Fahrgeräusche des Elektrostaplers werden nach [9] wie folgt angenommen:

Leerfahrt $L'_{w,1h} = 68,5$ dB(A)

Vollfahrt $L'_{w,1h} = 58,5$ dB(A)

Das Festsetzen der Paletten in den LKW, der von der Seite be- und entladen wird, wird nach [8] mit einem Schalleistungspegel von

$L_{w,1h} = 79,5$ dB(A)

bei der Prognoserechnung berücksichtigt.

Aus durchgeführten Untersuchungen nach [7] an vergleichbaren Vorhaben werden bei Gaststätten außerhalb von Innenstädten je 10 m² Nettogasträumfläche folgende Fahrzeugbewegungen abgeleitet:

Tagzeitraum 06.00 bis 22.00 Uhr:

$$N = 0,75 \text{ Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde}$$

Nachtzeitraum 22.00 bis 06.00 Uhr, ungünstigste Stunde

$$N = 0,5 \text{ Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde}$$

Damit ergeben sich bei 257 m² Nettogasträumfläche und der Bezugsgröße 10 m² folgende Fahrzeugfrequenzen:

$$M_t = 0,75 \times 25,7 = 19,3 \text{ Bewegungen/Stunde}$$

$$M_{n,St} = 0,5 \times 25,7 = 12,9 \text{ Bewegungen/Stunde}$$

Bezüglich der Gaststätte wurde von dem Geschäftsführer Herrn Kales während des Ortstermins ausgeführt, dass die Hauptzeit des Restaurants zwischen 18.00 und 21.00 Uhr liegt. Dies gilt insbesondere für Werktage und Sonntage. An diesen Tagen ist der Parkplatz ab 21.00 Uhr leer.

An Samstagen und Sonntagen stehen sowohl zur Mittags- als auch zur Abendzeit etwa 35 bis 40 PKW auf dem hinteren Parkplatz. Südlich der Zufahrt können nochmals 15 PKW abgestellt werden.

Diese Angaben decken sich mit den Angaben der Parkplatzlärmstudie bzw. würden zu geringeren Fahrzeugfrequenzen führen.

4. Immissionsprognose

Für die Immissionsberechnung wird die Software Cadna/A der Datakustik GmbH München eingesetzt. Cadna/A ist ein anerkanntes Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien.

Gebäude, Schallquellen, Immissionsorte u. a. Objekte, die die Schallausbreitung in Bezug auf die gewählten Immissionsorte beeinflussen, werden in ein digitalisiertes Geländemodell in Höhe und Ausdehnung eingefügt. Danach wird die Schallausbreitung mit der Entfernung berechnet, unter Berücksichtigung von Reflexionen und Abschirmungen.

In dem digitalisierten Lageplan in **Anlage 4** sind die Geräuschquellen wie unter 4 beschrieben und die Immissionsorte an den geplanten Wohnhäusern im Plangebiet dargestellt.

Die Berechnungsparameter für die Immissionsberechnung nach TALärm können der **Anlage 5** entnommen werden.

Die flächenhafte Schallausbreitung der prognostizierten gewerblichen Geräusche, dargestellt mit dem Rechenprogramm Cadna/A, zeigen die Rasterlärmkarten in **Anlage 6.1** und **Anlage 6.2** für den Tag- bzw. Nachtzeitraum.

Aus dem Rechenprogramm können auch die Beurteilungspegel in Tabellenform ausgelesen werden. Sie werden in der nachfolgenden **Tabelle 1** für die gewerblichen Geräusche aufgelistet und mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TALärm verglichen.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Die Verbandsgemeinde Freinsheim stellt im Auftrag der Ortsgemeinde Weisenheim am Berg den Bebauungsplan „Ewignest“ auf. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sind in dem Gutachten 97.1004 vom 06.02.1998 berechnet und beurteilt worden.

Da die Winzergenossenschaft Weisenheim am Berg den Produktionsbetrieb nach Ungstein verlagert hat, ist aus schalltechnischer Sicht bezüglich des Gewerbelärms eine neue Situation entstanden.

Für die Einwirkung des Verkehrslärms der L 517 ergeben sich gegenüber dem Gutachten 97.1004 keine Änderungen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Parkier- und Anlieferungsgeräusche der Winzergenossenschaft sind neu zu berechnen und zu beurteilen. Das bestehende Gutachten konnte bezüglich der Berechnungsannahmen und Beurteilung des Gewerbelärms nicht übernommen werden, da sich die Berechnungsgrundlagen geändert haben.