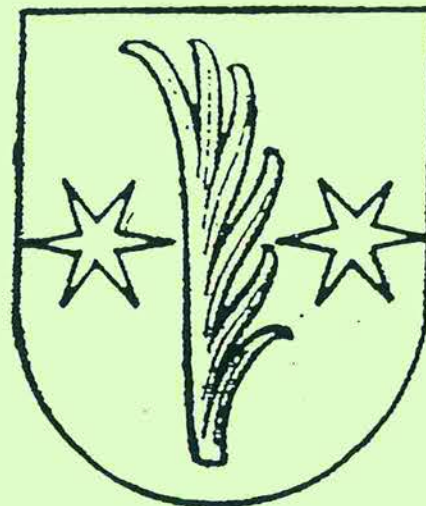


BEBAUUNGSPLAN

IM VORDEREN DIEHL II

DER ORTSGEMEINDE

WEISENHEIM AM SAND



Planung:
Städtebaulicher Beitrag: VG Freinsheim, Abt. 4
i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer
Landespflegerischer Beitrag: Ing. Büro Mu.T,
Garten- u. Landschaftsarch.
Entwässerungskonzept
Ing. Büro Dipl.Ing. J. Schmihing
Datum: Okt. 2000, Mai 2001, Okt.2001

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan,,Im Vorderen Diehl II“

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

- 1.1 Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet
- 1.2 Verkehrliche Anbindung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise
- 3.1.4 Anzahl der Wohnungen
- 3.1.5 Stellung der baulichen Anlagen
- 3.1.6 Mindestgröße von Baugrundstücken
- 3.1.7 Grundstücksteilung
- 3.1.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.11 Pflanzbindungen und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

- 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dach-eindeckung, Dachüberstand, Fassadengestaltung und Fensterformate)
- 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Zufahrten
- 3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 3.2.4 Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

4.0. Verfahrensdaten

5.0 Zeichnerische Festsetzungen

- Anhang:
- a) Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs. 4 BauGB
 - b) Presseberichte Rheinpfalz
 - c) Landespflegerischer Planungsbeitrag
 - d) Entwässerungskonzept
 - e) Ergebnis Versickerungsversuche

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

1.0. Begründung zum Bebauungsplan gem. §9 Abs.8 BauGB

1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Vorderen Diehl II“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage der Gemeinde Weisenheim am Sand. Das Plangebiet liegt südlich einer abfallenden Hangneigung und weist ein relativ flaches Gefälle in Nord-Südrichtung auf. Die Flächen des Plangebietes werden zum größten Teil als landwirtschaftliche Rebflächen genutzt und bewirtschaftet. Nur vereinzelt befinden sich Flächen die aus einer Bewirtschaftung heraus genommen wurden.

Im Westen des Plangebietes grenzen mehrere landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben mit ihren Hofstellen an. Im Osten und Süden liegen ältere Wohnbaugebiete der Gemeinde. Im äußersten Südwesten, in mittelbarer Nachbarschaft befindet sich der TV Weisenheim mit Tennisplätzen, den Umkleiden und einer Gaststätte.

Im Norden schließen sich Rebflächen des landwirtschaftlichen Kulturlandes an.

1.2. Verkehrliche Anbindung

Verkehrlich ist das Plangebiet nur über die Dr. Kurt Schuhmacher Strasse und die Verlängerung der Luisenstrasse zu erreichen.

Die Strasse im Diehl, östlich des Sportgeländes, ist aufgrund ihrer vorhandenen geringen Ausbaubreite nur als Einbahnstraße zu benutzen. Eine Einbahn-Anbindung des NBG „Im Vorderen Diehl“ scheiterte jedoch an den Einwänden der LWK und der an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, die einer Ausfahrt des NBG nach Westen und danach über den Nord-Süd verlaufenden Wirtschaftsweg nicht zustimmten.

Somit blieb planerisch nur die Alternative einer Erschließung von Osten und einer ausreichend groß dimensionierten Endwendeanlage.

Die Dr. Kurt Schuhmacher Strasse hat eine Anbindung an die innerörtlich von West- nach Ost verlaufende L 522, Ritter von Geißler Strasse.

Diese verteilt den überörtlichen Verkehr nach Osten Richtung Frankental oder Süden über Birkenheide auf die A 650 oder westlich über Freinsheim, Herxheim am Berg an die B 271, Deutsche Weinstraße.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VG-Freinsheim ist nach fast 10 jähriger Planungsphase im Januar 2000 rechtskräftig geworden. Der F-plan weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche, MD, Gebiet aus.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

In der Ausweisung des Gebietes im F-plan ist der Wunsch zur Entwicklung des Gebietes zu erkennen.

Es bestanden mehrere städtebauliche Gründe das Plangebiet nicht als gemischte Baufläche durch einen Bauleitplan zu entwickeln.

Die verkehrliche Anbindung des NBG an die überörtlichen Strassen war äußerst ungünstig, da diese wie vor erwähnt nur über bestehende Wohnbaugebiete führt. Diese Altgebiete bedürfen eines gewissen Schutzes vor Schwerlastverkehr und bedingen somit keine starke Befahrung.

Aufgrund der Erweiterung des örtlichen Gewerbegebietes bestand kein weiterer Bedarf an gewerblichen Bauplätzen. Es bestand vielmehr ein Bedarf an kleineren Wohnbauplätzen in der Gemeinde.

Seitens der Gemeinde wurden vor Aufstellung des B-planes zwei Anliegetreffen (21 Juli 99 u. 20. Aug. 99) durchgeführt. Die Befragung der Eigentümer ergab eine breite Mehrheit zur Ausweisung eines Wohngebietes (WA).

Somit hat der Rat der Gemeinde Weisenheim am Sand in seiner Sitzung am 18. Nov. 99 den Beschluss zur Aufstellung eines Bauleitplanes und zur Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet beschlossen.



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Die Verwaltung wurde mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt dessen Ziel die Entwicklung des Plangebietes unter Würdigung der in der Umgebung vorhanden landwirtschaftlichen Nutzung, der schwierigen verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eines am Bedarf der Bevölkerung orientierten Wohngebiets darstellen sollte

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in dem Zeitraum vom 04.Febr.2000 bis zum 18.Febr.2000 statt.

Im Rücklauf wurde seitens der LWK ein ausreichend dimensionierter Begrünungsstreifen zu den westlichen Aussiedlerhöfen gefordert. Weiterhin wurde den Beteiligten die Ausweisung als WA Gebiet bestätigt indem ein im Osten angrenzender Grundstücksbesitzer auf die Enge der Zufahrtsstrasse hinwies. Seitens der Bevölkerung wurde auf die Berücksichtigung des unkontrollierten Ablaufs von Oberflächenwasser nördlich des Plangebietes, aus den Rebflächen, hingewiesen

Im Bauausschuss und danach im Gemeinderat im März 2000 wurden die Grundzüge der Planung erörtert.

Dabei wurde deutlich, dass der Gemeinde an einer höhenmäßigen Staffelung des Plangebietes von West (Ortsrand) nach Ost gelegen ist. Zudem sollen ökologische Überlegungen, Stellung der baulichen Anlagen nach der Sonne, Nutzung von Niederschlagswasser, Durchgrünung des Plangebietes, in die Planung einfließen.

Dabei wird auf die Steigerung der Wohnqualität großen Wert gelegt, die durch verkehrsberuhigten Ausbau der Strasse, Ausweisung öffentl. Parklätze im Straßenraum, Ausbildung der Wendepattform als Kommunikationsort und Spielplatz der Kinder und fußläufige Anbindung des Baugebietes im Norden erreicht werden soll.

Die aus diesen Vorgaben entwickelte städtebauliche Idee sieht eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern, auf kleinen Grundstücken, vor, wobei die Dichte und Höhe der Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke von West nach Ost zunimmt.

Die Erschließungsstrasse soll als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden und mit der großen Kommunikationsplattform zur Wohnqualität des Gebietes beitragen.

Aufgrund der Erschließung und Lage des Plangebietes sollen die als Ausnahmen zulässigen Nutzungen des §4 Abs.3 Nr.1-5 BauGB nicht zugelassen werden.

Über die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sollen im Bebauungsplan Festsetzungen erfolgen. Die Oberflächenwässer der Strasse und des Außenbereichs sollen über eine kaskadenförmig angelegte Grünfläche gesammelt und über Rigolen im Untergrund versickert werden.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Bodenordnung:

Von Seiten der Gemeinde wird zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine gesetzliche Bodenordnung angestrebt.

Abwasserbeseitigungskonzept:

Bodenverhältnisse:

Die Bodenbeschaffenheit im NBG wurde im Jan. 2001 untersucht. Das Ing. Büro für Bodenmechanik Dr. Ing. Kurt Gelbert führte zusammen mit dem Ing. Büro Schmihing und den Verbandsgemeindewerken Freinsheim Versickerungsversuche im Baugebiet durch.

Dabei wurden an zwei ausgesuchten Stellen im Baugebiet Baggerschürfe ausgeführt. Diese wurden mit Wasser gefüllt und das Absinken des Wasserspiegels wurde zeitabhängig protokolliert. (siehe Gutachten des Ing. Büros Gelbert in Anlage

Als Ergebnis der Versickerungsversuche lässt sich festhalten, dass eine geringe Versickerung erst unterhalb der schwach schluffigen Feinsande ab einer Tiefe von 2,50m gegeben ist. Die Forderung zur Einhaltung einer belebten Bodenzone als Filterlage in eine Tiefe von bis zu 1,50m kann somit eingehalten werden. Bei Vorkommnis eines Starkregens soll ein Abfluss der Flächen ins Kanalnetz erfolgen.

Entwässerung:

Nach Vorschlag des Ing. Büros Schmihing wird das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Strasse und das Dachflächenwasser der Privatgebäude im NBG „Im Vorderen Diehl, Erweiterung Nord“ gesammelt und zu Rigolen im westlich angelegten Grüngürtel abgeführt.

Der Grünstreifen weist eine Breite von 15m und eine Länge von 140m auf, sodaß eine Gesamtfläche von 2000qm zur Verfügung steht.

Die kaskadenförmig angelegten Becken erhalten im Süden einen Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz in der Strasse Im Vorderen Diehl.

Dabei können die Bauplätze westlich der geplanten Erschließungsstrasse das Oberflächenwasser direkt einleiten, das Oberflächenwasser des östlichen Gebietes wird gesammelt und über Sammelleitungen in der Mitte des Plangebietes und im Bereich des öffentlichen Fußweges in die Rigolen eingeleitet.

Für das Oberflächenwasser des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereichs, mit einer Größe von ca. 13,4 ha, kann kein ausreichendes Rückhaltevolumen im Grünbereich zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherstellung des Volumens erfordert eine separate Planung in Absprache mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung:

a.) Landespflegerische Maßnahmen:

Im Planungsgebiet (Straßenraumbegleitgrün, öffentl. Grünanlage)	56.030,80	-DM
Flächen für Ersatzmaßnahmen	55.238,40	-DM
Gesamt	111.269,20	-DM

b.) Erschließungskosten

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.626 qm.
 Die Straßenfläche, öffentliche Grünflächen und öffentliche Fußwege 3.844 qm
 Folglich betragen die Grundstücksflächen 6.782 qm

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen **678.200 DM**
 (6.782 qm x 100.-DM/qm)

Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Gemeinde Weisenheim am Sand bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

.....18. Juni 2001.....bis zum20. Juli 2001.....

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom8.März 2001.....öffentlich bekannt gemacht.

Weisenheim am Sand den....25.10.2001.....

Fesser, Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird festgelegt, dass die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer durchgezogenen Linie umrandet sind als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt werden.

Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, daß die landespflegerische externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung „In den Langenmathen“, auf dem Grundstück Fl.Nr.5348/2 und Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nr. 5347, 5349 und 5350 liegt. Auf den landespflegerischen Begleitplan wird verwiesen.



Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen:

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

Das Plangebiet wird gem. §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

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

Sonstige Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§16, 17 BauNVO i.V. mit §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

a.) Geschoßigkeit:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse für den **Bereich B u. C** als Höchstgrenze auf **I Vollgeschoß** und für den **Bereich A** als Höchstgrenze auf **II Vollgeschosse** im Sinne des §1 Abs.4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz festgesetzt.

b.) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Vorderen Diehl“ wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Bereich B und C

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 0,6 nicht übersteigen.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Bereich A

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die Höchstgrenze der Geschößflächenzahl darf einen Wert von 0,8 nicht übersteigen.

3.1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22, 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für das gesamte Bebauungsplangebiet als offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich B

In dem Bereich des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Für den Bereich A u. C

In diesem Bereich sind nur Doppelhäuser zugelassen.

3.1.4. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Aufgrund der zum Umfeld des Baugebietes vorherrschenden Bebauung wird im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen in dem **Gebiet „B“ auf max. zwei Wohnungen je Einzelhausgrundstück** und in den Gebieten **„A u. C“ auf eine Wohnung je Grundstück für eine Doppelhaushälfte** festgesetzt.

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

- a.) Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse

3.1.6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus und 200qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte.

3.1.7 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 Gemeinde Weisenheim am Sand zur Genehmigung vorzulegen.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

3.1.8. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4BauGB)

- a.) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- b.) Die Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 Grad zu errichten **oder alternativ** mit Flachdächern oder geneigten Dächern bis max. 15 Grad Dachneigung und extensiver Dachbegrünung (Gras- Kräutersysteme, niedrige Stauden oder Sträucher ohne Dachbewässerung) vorzusehen. Flachdächer oder geneigte Dächer ohne eine entsprechende Dachbegrünung sind unzulässig.
- b.) Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
- c.) Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenraumbegrenzungslinie) von mindestens 5,0m Tiefe vorzusehen und von Einfriedigungen freizuhalten.
- d.) Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig.
- e.) Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 cbm auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden sofern diese den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstigen nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

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

Die in der Planzeichnung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fußgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten.

Für alle Straßen, Wendeplätze und Bürgersteige sind möglichst wasserdurchlässige Pflasterungen mit ortstypischer Charakteristik und Farbgebung zu verwenden.

Der Bodenauftrag für alle Erschließungs-, Verkehrs- und Bauvorhaben ist auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen.

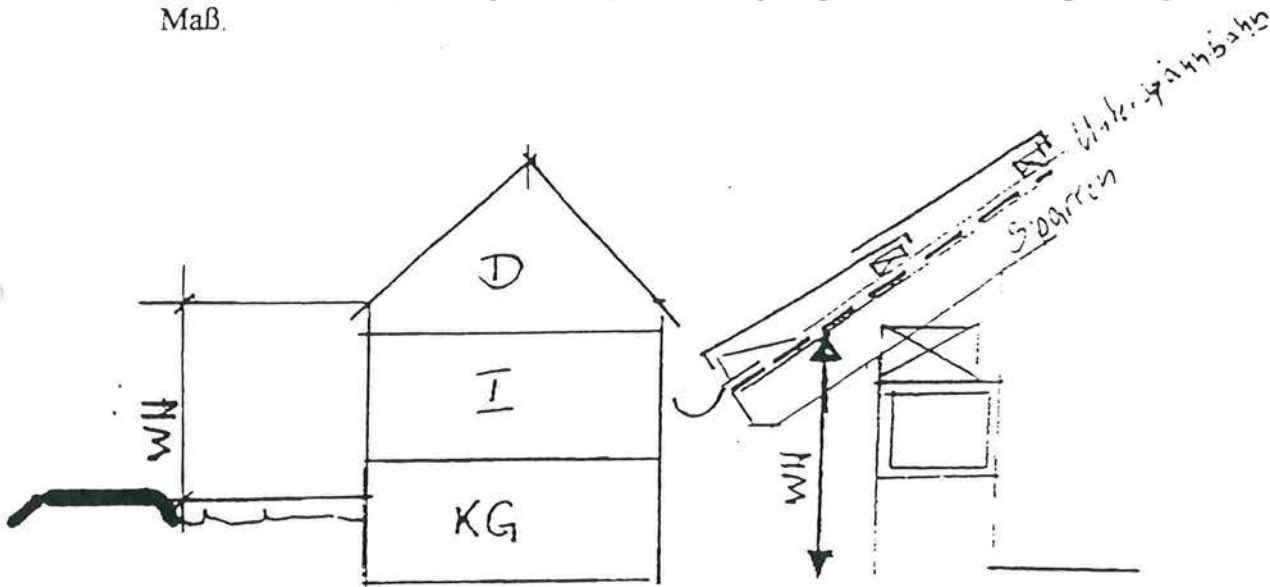
Er ist auf Höhe des angrenzenden, natürlichen Boden- bzw. Straßenniveaus von benachbarten Grundstücken außerhalb des Planungsgebietes anzugleichen.

Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

3.1.10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)Begriffsdefinition Wandhöhe (WH):

Die Festlegung der Wandhöhe (WH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade in Gebäudemitte gemessene Maß von der Höhe der Straßenoberfläche (Baustraße) der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zur Schnittkante der Wand mit der Dachhaut (Unterspannbahn). Bei Vorsprüngen in der Fassade gilt das größte Maß.

a.) Festlegung der Höhenlage in dem Gebiet B u. C

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in dem Gebiet A wird das Niveau 0,00, Die Wandhöhe (WH) soll ein Maß von 4,50m nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) soll ein Maß von 10,00m nicht überschreiten

Die Wandhöhen im Gebiet C (DH) sind für jede Haushälfte gleich hoch zu wählen.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zugelassen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garage darf eine Höhe von 20cm über dem nat. Geländeverlauf nicht übersteigen

b.) Festlegung der Höhenlage in dem Gebiet A

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Gebiet B wird das Niveau 0,00, das der Oberkante des Strassenbelages der Baustraße, der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte entspricht, als Bezugsmaß herangezogen.

Die Wandhöhe (WH) soll ein Maß von 7,00m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe (FH) soll ein Maß von 11,00m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind nicht zugelassen.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Die **Wandhöhen im Gebiet A und C (DH)** sind für jede Haushälfte gleich hoch zu wählen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garage darf eine Höhe von 20cm über dem nat. Geländeverlauf nicht übersteigen

3.1.10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§9 Abs. 1 Nr 25 a,b BauGB)

a.) Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche:

Die öffentliche Grünfläche mit integrierter Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten. Sie ist inselartig zu mind. 1/5 der Fläche mit gemischtartigen Hecken (mind. 2-reihige Anlage aus mindestens 5 Gehölzarten entsprechend der Tabelle 5) und Solitärsträuchern abzapflanzen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 2m in versetzten Reihen anzupflanzen. Die Bodendecke ist autochthon aus dem anstehenden Mutterboden als 2-schürig gemähte Wiese zu entwickeln. Je angefangene 100qm innerhalb der Grünfläche sowie an den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten zur Straßenraumbegrünung ist ein Laubhochstamm (Pflanzqualität 3 x v mit Ballen, StU mind. 12 bis 14 cm gem. Tabelle 5) zu pflanzen, dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Bei Bäumen im Straßenraum muß je Baum eine Baumscheibe von mind. 5 qm zur Verfügung gestellt werden.

b.) Bepflanzung der privaten Grundstücke

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Obstbäume sind sofern die Bautätigkeit davon nicht beeinträchtigt wird zu erhalten. Auf den Privatgrundstücken sind je 150 qm angefangener Gartenfläche wahlweise ein Laubbaum (Hochstamm/Solitär 2 x v. mit Ballen, StU mind. 10 bis 15 cm gem. Tabelle 5) oder ein Obsthoch- bzw. Halbstamm (gem. Tabelle 5) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Als Hausbaum und zur Straßenraumbegrünung ist auf jedem Privatgrundstück ein geeigneter Laubhochstamm im Vorgartenbereich anzupflanzen. (Hochstamm mind. StU 10 bis 12cm, 2 x v. gem. Tabelle 5). Die Auswahl weiterer Baum und Strauchpflanzungen für die priv. Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (Mind.2/3) gem. der Pflanzenliste der Tabelle 5 vorzunehmen. Im westlichen Plangebiet sind zur Sicherung der Durchgrünung und Übergang in die freie Landschaft Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Soweit kein Baum- oder Strauchbewuchs vorhanden ist, sind gemischte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Waldsaumarten gem. Tabelle 5 als geschlossener Bestand vorzunehmen. Die Gehölze sind im max. Abstand von 2m in versetzten Reihen anzupflanzen. Zusätzlich zu den Gehölzen können standortgerechte Stauden, Gräser und Farne der Tabelle 5 Nr IV angepflanzt werden.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Siehe zeichnerische Festsetzungen in Anlage

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

Pflanzliste Tabelle 5

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnuß), *Populus tremula* (Zitter-Pappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Salix alba* (Weiß-Weide), *Sorbus* in Sorten, *Ulmus carpiniifolia* (Feldulme)

Sträucher: *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß) *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Biberzweilrose), *Rosa villosa* (Apfelrose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)

Heckenpflanzen für private Grundstücksflächen:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Ranker: *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera* in Sorten (Geißblatt), *Parthenocissus* in Sorten (Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Wisteria sinensis* (Glyzine), Kletterrosen in Sorten

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan,,Im Vorderen Diehl II“

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung (§88 Abs.1 LBauO)

a.) Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Auf Garagen sind außer Satteldächern auch Pultdächer zulässig. Alternative: Auf Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung mit extensiver Dachbegrünung zulässig .

Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer auf Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung.

Im Plangebiet sind Nebenfirste zulässig, sie sollen mind. 30cm unter dem Hauptfirst des Gebäudes angebunden werden. Eine voneinander abweichende Dachneigung der einzelnen Dachhälften eines Gebäudes ist nicht zulässig.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

b.) Dachneigung

Die Dachneigung ist im Gebiet A auf einen Bereich zwischen 25 bis 30 Grad (alte Teilung) und im Gebiet B und C zwischen 40 bis 45 Grad (alte Teilung) festgesetzt.

c.) Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige, kleinteilige Ziegel oder Betondachsteine als Dacheindeckung zulässig, schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird im Plangebiet begrüßt.

d.) Dachüberstand und Traufausbildung

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

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan“Im Vorderen Diehl II“

- e.) Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig. Sie haben stehende Formate einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachhälfte darf 1/3 der betreffenden Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachflächenfenster sind max. 2 Stück pro Dachfläche zulässig.
- f.) Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone
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.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe und Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.
Die Wandflächen der geplanten Gebäude sind in den fensterlosen Abschnitten der Fassade dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Rechteckige Formate von Fenstern und Türen müssen zum öffentlichen Straßenraum ein stehendes Format haben.
Fenster mit liegendem rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Traufseiten sind unzulässig.
Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch senkrechte mit dem Boden oder dem Dach verbundene Elemente zu gliedern und zu begrünen.

Zur Farbgebung der Gebäude wird empfohlen nur ortstypische Farben, warme Pastell und Erdtöne zu verwenden.

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen).

Im Baubetrieb ist die Anwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe (Wie z.B. Öle und Schmierstoffe) zu unterlassen. Stattdessen sind Stoffe mit Wasserschutzgebietszulassung zu verwenden. Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller privaten und öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen sowie des Gartenlandes ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen (Tausalze u.ä.) untersagt.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan, „Im Vorderen Diehl II“

Alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen, Stellflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, wie z.B. Pflaster mit Erdfugen größer 1cm, Schotterrasen, Rasengittersteinen, sickerfähigen Pflasterarten o.ä. zu gestalten.

Reine Beton und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere, außer den vorgenannten Zwecke, notwendige Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. §10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und Instandzuhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Ziergärten anzulegen und Instandzuhalten.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten der Pflanzliste Tabelle 5 zu verwenden

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und dergestalt abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. durch Mauer, Hecken oder Geländemodellierung)

Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite (Vorgartenfläche) sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abgrabungen im Zufahrtsbereich von tieferliegenden Garagen (Kellergaragen). Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 1,20m zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m gemessen ab Oberkante Straßenbelags möglich.

3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs.1.LBauO)

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen und Abgrenzungen als Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenanpflanzungen, senkrecht strukturierte und naturfarbene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze von Einsehbarkeit, Wind usw. mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Zum Zweck des Sichtschutzes können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein, oder verputzt als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

3.2.4. Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

a.) Privatflächen

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen oder in einem getrennten Leitungsnetz den Rigolen in der öffentlichen Grünanlage zuzuleiten.

Bei der Anlage von unterirdischen Zisternen gilt:

Die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer sind über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. 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.

Bei der Anlage von Versickerungsmulden auf privatem Grundstück gilt:

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 Straßenfläche:

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Erschließungsstraße sollen zu der öffentlichen Grünanlage im Westen des Plangebietes geleitet und dort in Versickerungsmulden zur Einleitung gebracht werden. .

Die Mulden erhalten einen Notüberlauf an den im Süden befindlichen Mischwasserkanal.

Ortsgemeinde Weisenheim am Sand Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“

4.0. Verfahrensdaten

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand hat am..9.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Vorderen Diehl“ beschlossen und am 27.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand hat nach §3 BauGB am 9.12.1999 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am 27.1.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am 4.2.2000 bis 18.2.2000 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 18.6.2001 bis einschließlich 20.7.2001 , aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Weisenheim am Sand vom 8.3.2001 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 7.6.2001 ortsüblich bekannt gegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 23.8.2001 behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 29.8.2001 mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand hat nach §10 BauGB am 23.8.2001 den Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Vorlage gem. §10 Abs. 2 BauGB
Weisenheim am Sand den 25.10.2001


Fesser, Ortsbürgermeister



Hiermit wird der Bebauungsplan „Im Vorderen Diehl II“ ausgefertigt
Weisenheim am Sand den 20.12.2001


Fesser, Ortsbürgermeister



Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind nach §12 BauGB am 17.1.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weisenheim am Sand den 17.1.2002


Fesser, Ortsbürgermeister



Anhang:

a.) Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs.4 BauGB

An dieser Stelle sei auf den Inhalt des Schreibens des Landesamtes für Denkmalpflege , Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer vom 06.07.01 hingewiesen (siehe Anlage 1)

b.) Presseberichte Rheinpfalz

Siehe Anlage 2 bis 4

c.) Landespflegerischer Planungsbeitrag

Siehe Anlage 5

d.) Entwässerungskonzept

Siehe Anlage 6

e.) Ergebnis Versickerungsversuche

Siehe Anlage 7



Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 1, 67346 Speyer

Verbandsgemeindeverwaltung
Postfach 180

67247 Freinsheim

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG FREINSHEIM			
12 Juli 2001			
I	II	III	IV
2	5	3	7
			4

Landesamt für Denkmalpflege
Archäologische Denkmalpflege
Amt Speyer

Kleine Pfaffengasse 1

67346 Speyer

Telefon: 0 62 32 / 67 57-20

Telefax: 0 62 32 / 67 57-60

Verfahren Nr.

808.2001sti

Ihr Schreiben vom

15.6.01 AZ: 610-13/WS/4-R

an

6.7.2001

Betr.: Bebauungsplan „Im vorderen Diehl II“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Maßnahme bestehen seitens unserer Dienststelle keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände.

Dennoch ist die Zustimmung der Archäologischen Denkmalpflege an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


(Helmut Stickl)

der Verbandsgemeinde Freinsheim
 Rheinpfalz, Bad Dürkheimer Ausgabe vom 25.8.01

Debatte endet ohne Ergebnis

WEISENHEIM AM SAND: „Ludwigshain“ beschäftigt erneut Gemeinderat

► Erneut war am Donnerstag die Einrichtung eines Landschaftsschutzgebietes im Bereich des Ludwigshaines Diskussionsthema im Gemeinderat. Bereits zwei Mal war das Thema kontrovers in Weisenheim am Sand beraten worden, in einer Kampfabstimmung hatte der Gemeinderat bei der ersten Beratung auch schon einen Geltungsbereich festgelegt. Dass Bürgermeister Dieter Fesser das Thema erneut auf die Tagesordnung genommen hatte, erregte Kritik vor allem deshalb, weil die Maßnahme auf einer Bürgerversammlung am 30. August vorgestellt werden soll.

Fesser führte aus, dass der Geltungsbereich immer noch unklar sei, weshalb die Kreisverwaltung noch keine Unterschutzstellung in die Wege leiten könne. Es gebe drei Varianten, über die diskutiert worden sei: 1. die Ausweisung des Areals, das in der Bürgerschaft als „alter Ludwigshain“ bekannt sei, 2. eine Erweiterung dieser Fläche bis zu einem Wirtschaftsweg und 3. die Unterschutzstellung des gesamten

Ludwigshaines, wobei das Areal der Parkschanke, des alten Sportplatzes, des Reitvereines, des Kinderspielplatzes und der landwirtschaftliche Flächen ausgenommen sei.

Jürgen von der Au widersprach Fesser und machte deutlich, dass die Beratung unzulässig sei, da bereits der Beschluss in einer Sitzung am Jahresanfang gefasst worden sei. Verschiedene Ratsmitglieder kritisierten, dass die Gemeinde ihre „Recht aufgeben würde“ und forderten, dass „nicht über die Köpfe der Bürger hinweg“ entschieden werden solle. Die Diskussion wurde ohne Ergebnis beendet.

Uneinigkeit herrschte - gemessen an den Abstimmungsergebnissen - auch bei der Beratung zum Bebauungsplan „Vorderer Diehl“. Zunächst wurden die Anregungen und Bedenken gegen den Plan beraten, wobei vor allem Bedenken gegen die Entwässerung zurück gewiesen wurden. Schon bei der Behandlung der Bedenken hatten Ratsmitglieder aus verschiedenen Fraktionen mit Gegenstimmen auf die Zurückweisung der Anregungen rea-

giert. Diese Räte stimmten dann auch gegen den Bebauungsplan, so dass der Satzungsbeschluss nur mit neun Ja-Stimmen, bei drei Enthaltungen und drei Gegenstimmen gefasst werden konnte.

Abgelehnt wurde der Vorschlag eines Mobilfunkanbieters, den „Pfälzer Hof“ als Standort für eine Sendestation zu verwenden. 6000 Mark Miete hatte das Unternehmen pro Jahr geboten, der Rat lehnte die Aufstellung von Antennen aus Denkmalschutzgründen ab. Angekauft wird ein Faksimile-Exemplar des Lorscher Codex, das der Gemeinde für 841 Mark angeboten wurde. Von 11.082 Mark, die im katholischen Kindergarten für die Deckenerneuerung gebraucht worden sind, wird die Gemeinde 32,5 Prozent der Kosten übernehmen.

Gebilligt wurde auch die Übernahme von gemeinschaftlichen Anlagen aus der Flurbereinigung „Weisenheim am Sand/Laumersheim“. Für diese Wirtschaftswege und Grünflächen muss die Gemeinde zukünftig die Pflege übernehmen. (jös)

WAS BÜRGER ÄRGERT

Künftiger Bauherr muss sich noch in Geduld üben

WEISENHEIM AM SAND: Grundstückseigentümer dauert Verfahren für Bebauungsplan „Im vorderen Diehl“ zu lange

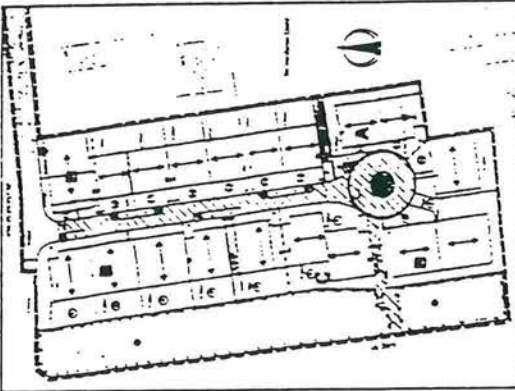
VON UNSERER REDAKTEURIN
DAGMAR SCHINDLER

„Im vorderen Diehl“ heißt das etwa ein Hektar große Weisenheimer Baugebiet zwischen Gartenstraße, Im Diehl und Luisenstraße, auf dem 20 Grundstücke entstehen sollen. Seit Montag liegt der Bebauungsplan bei der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich aus. Bis zum 20. Juli können Anregungen eingebracht werden, über die der Ortsgemeinderat entscheiden wird. Danach wird der Plan als Satzung beschlossen und das Umlegungsverfahren eingeleitet. Da Michael Schumann dort ein 1700 Quadratmeter großes Gelände besitzt, auf dem er gerne ein Doppelhaus errichten will, müsste er als künftiger Bauherr eigentlich jubeln. Doch dazu hat er gar keine Lust mehr.

„Dafür habe ich schon zu lange warten müssen“, klagt der Obst- und Weinbautechniker aus Lambsheim. Bereits im September 1994 habe der Gemeinderat die Fläche „Vorderer

Diehl“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen, 1996 habe die Verwaltung die Grundstückseigentümer in einer Anlegerversammlung darüber informiert, dass sie den Bereich als Bauland vorsehe. Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der von der Bauabteilung der VG und nicht von einem Ingenieurbüro bearbeitet wird, sei für 1997 im Austausch gestellt worden. Doch bei Anfragen an die Verwaltung, wann es denn jetzt losgehe, sei man immer wieder verärgert worden.

1999 wurde der Plan schließlich aufgestellt, die Offenlegung hat der Rat im März dieses Jahres beschlossen. Dass es bis zur tatsächlichen Offenlegung weitere drei Monate dauerte, ist Schumann ein weiterer Dorn im Auge. „Besonders, wenn ich sehe, wie schnell die Verwaltung in Lambsheim ein Baugebiet realisiert.“ Er weist auf das dortige Baugebiet „Im Feldchen“, für das zwischen Aufstellung und Satzungsbeschluss zwei Jahre verstrichen sind. „Soweit sind wir



Der Bebauungsplan „Im vorderen Diehl“ liegt bis 20. Juli bei der Verbandsgemeinde Freinsheim aus.

hier noch gar nicht.“ Ärgerlich sei vor allem, dass man jungen Familien in Weisenheim Hoffnungen mache, im

„Vorderen Diehl“ bald bauen zu können. Verbandsgemeinderat Wolfgang Quante beachtete: Schließlich sei es immer ein umfangreiches Verfahren, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Richtzeit könne es dafür nie geben. Dabei spielen viele Faktoren eine Rolle, die von der Verwaltung nur teilweise beeinflusst werden könnten. Das Verfahren in einer anderen Gemeinde könne dabei nicht als genereller Maßstab für die Dauer eines solchen Verfahrens gelten. Jedoch befindet sich das Weisenheimer Baugebiet noch innerhalb dieser zweijährigen Frist. Zudem sei der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mit dem neuen Baugebiet erst im November 1999 genehmigt worden. Vor diesem Zeitpunkt habe niemand in Aktion treten können.

Gerade habe man eine der letzten Phasen erreicht, aber eine rechtsverbindliche Terminangabe für den Baubeginn sei trotzdem nicht möglich. Erst müssten die Anregungen verar-

beltet und der Plan womöglich noch einmal geändert werden. Dann müsste eine weitere Offenlegung erfolgen. „Wir versuchen das aber so schnell wie möglich zu regeln“, versichert Quante.

Weisenheims Bürgermeister Dieter Fesser findet nicht, dass die Verwaltung die Ortsgemeinde vernachlässigt. Der Bebauungsplan habe erst veröffentlicht werden können, nachdem auch Ersatzflächen gefunden worden seien. „Ich erlebe das immer wieder, wie sich solche Verfahren in die Länge ziehen“, so Fesser. Immer mehr Kritiker solcher Pläne würden es zudem auf einen Prozess ankommen lassen. „Weil wir es soweit nicht kommen lassen wollen, werden wir nichts unternimmt beschleunigen“, bekräftigt Fesser. Beim „Vorderen Diehl“ habe es zum Beispiel durch benachbarte drei Ausseiderrhöfe Schwierigkeiten gegeben. Um Beschwerden über Lärm zu vermeiden, sei jetzt ein 20 Meter breiter Grünstreifen als Abgrenzung zur Wohnbebauung eingeplant.

21.6.01

Bauplanung vorgestellt

WEISENHEIM/SAND: „Im vorderen Diehl“ im Rat

Rhönjakt
12/03/01

► Dem Gemeinderat in Weisenheim am Sand wurde am Donnerstagabend die Planung für das Baugebiet „Im vorderen Diehl“ vorgestellt. Erstmals soll die Oberflächen-Entwässerung eines Baugebietes in der Gemeinde mit einem Mulden-Rigolen-System realisiert werden.

Die Bauplätze sollen mit einer Sackgasse erschlossen werden. Die späteren Bauten können sowohl zweigeschossig als auch eingeschossig errichtet werden. Wichtigster Unterschied zu bisherigen Baugebieten ist das System, mit dem das Oberflächenwasser abgeleitet werden soll. Mit Leitungen wird das Wasser in vier Mulden eingeleitet, wo es in sogenannte Rigolen einlaufen soll. Das sind Schächte, die mit einer wasserdurchlässigen Gesteinschicht gefüllt werden. Durch sie soll das Wasser aus den Mulden in eine Bodenschicht geführt werden, die das Wasser besser abführt als die oberen Bodenschichten.

Der Planer macht deutlich, dass das System mehr Pflege erfordere. Diese müssten die Verbandsgemeindewerke übernehmen, erläuterte Ortsbürgermeister Dieter Fesser.

Auch der Begrünungsplan wurde vorgestellt. Er sieht vor, Teile des nötigen Flächenausgleiches mit gezielten Baumpflanzungen im Baugebiet vorzunehmen. Der Gemeinderat genehmigt den Entwurf für das Baugebiet.

Über die Vorstellungen des Sportvereins Weisenheim zur Bebauung des Sportplatzgeländes und zum Neubau von Sportanlagen informierte Fesser den Rat. Er zeigte die Planung auf, die der Sportverein mit einem Investor aufgestellt hat. Sollte die Bebauung des Sportplatzes realisiert werden, würden auf dem Gelände der Verbandsgemeinde neue Sportplätze entstehen. Gegen eine solche Lösung habe die Kreisverwaltung keine Bedenken, so Fesser.

Bürgermeister Wolfgang Quante sagte, die Verbandsgemeinde sei bereit, das Gelände für den Bau der Sportplätze zu stellen. „Es handelt sich um eine erste Information, die Gemeinde muss über die Details entscheiden“, so Quante. Sportverein, Investor und die VG seien bereit, das Projekt mit zu tragen. Vor der Bebauung muss der Gemeinderat über die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986 entscheiden. (jös)