

Inhalt

- 1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2**
- 1.1 Methodik/Vorgehensweise**
- 1.2 Bisherige Zuordnung**
- 1.3 Anteil/Umfang an der Renaturierungsmaßnahme**
- 1.4 Änderung der Grenze der Ersatzfläche**
- 1.5 Ergänzende Textliche Festsetzungen und ergänzende Hinweise**

- 2.0 Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“ (Planteil)**

- 3.0 Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ mit Grünordnungsplan**

1.0 Erfordernis und Zweck der Planänderung 2

Der Anlass für die Planänderung 2 des Bebauungsplanes „Holzweg/Schlagweg“, nun Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“ begründet sich durch die Änderung der Lage der für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen ausgewiesenen Ersatzflächen innerhalb des für Ersatzmaßnahmen ausgewiesenen Landschaftsraumes. So wurde in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ (Satzungsbeschluss am 16.12.1994) im Bereich des Fuchsbaches die Parzelle 5313 als Fläche für Ersatzmaßnahmen zeichnerisch und textlich dem Bebauungsplan zugeordnet.

Da die Fläche für Ersatzmaßnahmen innerhalb des im östlichen Abschnitt der Gemarkung Weisenheim am Sand vorhandenen Landschaftsraumes liegen, in dem ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird, haben sich die Grundstücksgrenzen geändert; die vormals zugeordnete Parzelle entspricht nicht mehr der neuen Parzellierung. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Fuchsbach (West) – Weisenheim am Sand“ wurde die vorgesehene Renaturierung des Fuchsbaches, die auf die Flächen östlich der Ortslage zwischen der Kläranlage, dem Überstaubecken und der östlichen Gemarkungsgrenze entlang des Fuchsbaches umgesetzt werden soll, integriert. Der von den Genehmigungsbehörden geforderte Entwurf für die Umsetzung der Renaturierung wurde in der vorgelegten Fassung genehmigt. Die Inhalte der Renaturierung sind somit rechtsverbindlich fixiert. Grundsätzlich entsprechen die innerhalb der Renaturierungsflächen, im Sinne des Naturhaushaltes und den Zielen des Naturschutzes, vorgesehenen Maßnahmen den planerischen Inhalten des Bebauungsplanes, so dass die materielle Zuordnung gewahrt bleibt. Hingegen muss aufgrund der sich durch das Flurbereinigungsverfahren geänderten Abgrenzung der Renaturierungsfläche die formelle Zuordnung modifiziert werden, so dass die Änderung des Bebauungsplanes die Folge ist. Somit liegt bauordnungsrechtlich eine Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen muss, um sowohl bauordnungsrechtlich einen korrekten Bebauungsplan zu erhalten als auch dem Planfestgestellten Renaturierungsabschnitt zu entsprechen.

1.1 Methodik/Vorgehensweise

Insgesamt wurden bei fünf Bebauungsplänen Maßnahmen und Flächen im Bereich der für die Renaturierung des Fuchsbaches vorgesehenen Flächen zugeordnet. Aus fachlicher Sicht war die ganzheitliche Planung der Renaturierung in diesem Landschaftsraumabschnitt sinnvoll; daraus folgt, dass, bezogen auf die Bebauungspläne, der gesamte Bereich als eine Sammelersatzmaßnahme einzuordnen ist. Da in den Bebauungsplänen mit integrierten Planungsbeiträgen zu den Landschaftsplänen der jeweilige Ersatzflächenumfang, der im Bereich der Renaturierungsflächen nachzuweisen ist, ermittelt wurde, wird der prozentuale Anteil des Bebauungsplanes an der Gesamtmaßnahme im Bereich der Ersatzfläche berechnet.

Somit bleibt der in dem jeweiligen Plan ermittelte Ersatzflächenumfang eine verbindliche Größe. Die eingriffsrelevanten Inhalte, die zum Ersatzflächenumfang geführt haben, werden prozentual aufgeteilt, d.h. in Öffentliche Verkehrsflächen und in bebaute Flächen in Abhängigkeit von den Inhalten des jeweiligen Bebauungsplanes.

Aufgrund der durch das Flurbereinigungsverfahren gegebenen Rechtsverbindlichkeit der Renaturierungsplanung sind die Inhalte der Planung nicht mehr Gegenstand der Träger öffentlicher Belange bezüglich der Anregungen und Bedenken. Diese wurden bereits bei

der Aufstellung des jeweiligen Bebauungsplanes entsprechend gewürdigt. Die planerischen Vorgaben im Hinblick auf die Ersatzfläche entsprechen den in der Renaturierungsplanung vorgesehenen Inhalten, d.h. sowohl die räumliche Nähe als auch die funktionale Gleichwertigkeit ist gegeben.

1.2 Bisherige Zuordnung

Im Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ erfolgte bisher die Zuordnung im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zeichnerisch durch das Aufzeigen der Lage der Ersatzfläche in einer Übersichtskarte (Bereich Fuchsbach) und durch die Darstellung einer Flurkarte mit der entsprechenden Parzellennummer. In den Textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 6.6 die Fläche textlich zugeordnet und die vorgesehenen Inhalte für die Gewässerrenaturierung aufgeführt und erläutert. Die Ziele und Inhalte der genehmigten Renaturierungsplanung entsprechen den Vorgaben.

Des Weiteren werden hinsichtlich der Möglichkeit der Kostenerstattung die Textlichen Festsetzungen aktualisiert, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 1991/1994 die Erstattung der Kosten gemäß § 8a ff BNatSchG geregelt wurde. Die Zuordnung der Ersatzfläche für die vorgesehenen Eingriffe erfolgte zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan.

Alle weiteren Begründungen und Textlichen Festsetzungen sind übernommen und zum besseren Verständnis beigefügt.

1.3 Anteil/Umfang an der Renaturierungsmaßnahme

Für die durch den Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg“ bedingten, nicht ausgleichbaren Eingriffe wurde für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen eine Flächengröße von 6.590 m² ermittelt. Des Weiteren wurde unter Pkt. „3.3 Ausgleichsbilanz und Gesamteinschätzung“ eine weitere Ersatzfläche (2.580 m² Obstwiese) als zu erbringende Ersatzfläche dargestellt, so dass die gesamte Ersatzflächengröße 6.590 m² beträgt. Der Flächenanteil an der für die Renaturierungsmaßnahme „Fuchsbach (West) – Weisenheim am Sand“ vorgesehenen Fläche beträgt somit 18,35 %.

Der Flächenanteil von 6.590 m² gliedert sich wie folgt auf:

Öffentliche Verkehrsflächen	26 % entspricht 1.713 m ²
Baugebietsflächen	74 % entspricht 4.877 m ²

Die voraussichtlichen Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen beläuft sich gemäß der Kostenberechnung der Landespflegerischen Ausführungsplanung für die Renaturierung des Fuchsbaches in Weisenheim am Sand unter Berücksichtigung des prozentualen Anteils an der Gesamtfläche auf € 54.301,60. Der Anteil für Öffentliche Verkehrsflächen beträgt unter Berücksichtigung der o.a. prozentuale Verteilung € 14.115,12; für die Baugebietflächen beträgt der Anteil € 40.186,48.

Die Kosten für den Erwerb der Grundstücke betragen € 11.796,10; die Flächen für Ersatzmaßnahmen wurden von der OG Weisenheim am Sand für DM 3,50 (€ 1,79) gekauft. Somit betragen die Gesamtkosten für die Flächen und Maßnahmen für den Ersatz € 66.097,70.

1.4 Änderung der Grenze der Ersatzfläche

Die ursprünglichen Geltungsbereichsgrenzen für die Ersatzflächen sind aufgrund der Flurbereinigung und der Renaturierungsplanung Fuchsbach zwischen der Ortslage Weisenheim am Sand und der östlichen Gemarkungsgrenze nicht mehr zutreffend. Die ursprünglich nach BauGB zugewiesenen Geltungsbereiche werden nunmehr durch den durch die Flurbereinigung vorgegebenen Grenzverlauf für das gesamte Areal bestimmt. Die bauordnungsrechtliche Zuordnung bezieht sich auf den neuen Grenzverlauf der für die Renaturierung vorgesehenen Flächen, d.h. dem vorgesehenen Fuchsbachverlauf und die angrenzenden Uferflächen, die nachrichtlich aus dem Flurbereinigungsverfahren übernommen werden.

Daher erfolgt die Zuordnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Aussagen zum Flächenanteil an der Gesamtfläche. Im textlichen Teil werden die Textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.

1.5 Ergänzende Textliche Festsetzungen und ergänzende Hinweise

- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

Text 1: Die innerhalb des Geltungsbereiches markierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Wasserpotenzial, das Landschaftsbild und das Arten- und Biotopschutzpotenzial. Die innerhalb dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen für den Naturschutz (Wasserbauliche Maßnahmen, Bepflanzungsmaßnahmen, Ansaaten) sind Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotenzial, das Klimapotenzial und das Orts- und Landschaftsbild.

Text 2: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 68 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen.

Text 3: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 32 % den Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsanlagen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Text 4: Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil:

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 %
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 %
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 %
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 %
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 %
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 %
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 5 %
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 %
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ²	entspricht 100%

Text 5: Ausgenommen hiervon ist die Öffentliche Grünfläche.

Text 6: Die innerhalb des Geltungsbereiches zu erhaltenden Vegetationsstrukturen genießen Bestandschutz und sind nachhaltig zu unterhalten, um den Anforderungen der Vogelschutzrichtlinie gerecht zu werden. Die Maßnahme ist eine Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme für das Arten- und Biotopschutzpotenzial und dient der Erhaltung von vorgefundenen Arten gemäß der faunistischen Untersuchung.

Den für die Bebauung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen und den Grundstücksflächen für die öffentlichen Verkehrsanlagen mit den auf diesen Flächen zu erwartenden, durch die Neuversiegelung bedingten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die innerhalb der Renaturierungsflächen zu erhaltende Vegetationsstrukturen und den dort vorgesehenen Maßnahmen für die nachhaltige Erhaltung zugeordnet.

Text 7: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu den prozentualen Anteil von 74 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, und zu dem prozentualen Anteil von 26 % den öffentlichen Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Text 8: Auf den markierten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Ausgleichsplanes „Fuchsbachrenaturierung Weisenheim am Sand“ vorgesehene Kompensation sind Maßnahmen im Sinne der faunistischen Erhebung und dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Avifauna.

Text 9: Die innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die vorgesehenen Eingriffe auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) sowie den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“.

Die Flächen und die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zu 74 % den privaten Grundstücksflächen und zu 26 % den öffentlichen Grundstücksflächen (Erschließungsanlagen) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet.

Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke und die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil für den oben genannten Anteil der Erschließungsanlagen (26 %):

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 %
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 %
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 %
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 %
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 %
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 %
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 5 %
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 %
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
<u>Speyerer Straße = 764 m²</u>	<u>vorhanden</u>
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ²	entspricht 100%

Die Flächen und Maßnahmen zum Ersatz im Bereich der ausgewiesenen Fläche am Fuchsbach (s. Plandarstellung) werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungplangeltungsbereiches zugeordnet. Die Fläche des für die Renaturierung vorgesehenen Geltungsbereichs ist eine Sammelersatzmaßnahme für mehrere Bebauungspläne. Der an dieser Sammelersatzmaßnahme zugeordnete Flächenanteil ist der gemäß der Bilanz des Landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesene Ersatzflächenumfang von 6.590 m²; der prozentuale Anteil an dieser Maßnahme beträgt somit 18,35 % von 35.923 m² Ersatzfläche. Der prozentuale Anteil gilt für den Flächenanteil an der zugeordneten Fläche für Ersatzmaßnahmen und für den Kostenanteil an den innerhalb der Fläche für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Maßnahmen für den Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Straßen und Wege, beträgt 1.713 m² und wird den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Ort innerhalb der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet (Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB).

Der Anteil der privat bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Baugrundstücke/Garagen und deren Verursacher für die dort stattfindenden Vorhaben, betragen 4.877 m² und werden den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Ort innerhalb der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet (Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB).

Der Flächenanteil von 6.590 m² gliedert sich gemäß der in Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Holzweg Süd aufgeführten Bilanz wie folgt auf:

Öffentlichen Verkehrsflächen	1.713 m ² entspricht 26 %
Baugebietsflächen	4.877 m ² entspricht 74 %

Somit betrifft der Anteil an der Ersatzfläche für die öffentlichen Straßen 1.713 m².

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 % = 34 m ²
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 % = 120 m ²
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 % = 171 m ²
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 % = 274 m ²
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 % = 754 m ²
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 % = 69 m ²
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 5 % = 86 m ²
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 % = 205 m ²
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ²	entspricht 100% = 1.713 m ²

Für die Baugebietsflächen gliedert sich die Ersatzfläche straßenweise wie folgt auf:

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 1 % = 49 m ²
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 4 % = 195 m ²
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 6 % = 293 m ²
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 8 % = 390 m ²
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 24 % = 1.171 m ²
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 2 % = 98 m ²
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 3 % = 146 m ²
Pl.Nr. 7287/1 u. 7287/2 Schlagweg = 888 m ²	entspricht 12 % = 585 m ²
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 2.903 m ²	entspricht 40 % = 1.951 m ²
Summe Straßenanteile = 7.196 m ²	entspricht=100 %= 4.877 m ²
Eingriffsrel. Neuversiegel. nach GRZ gesamt = 10.685 m ²	entspricht 100% = 4.877 m ²

(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden

Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen; die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind bei der Kostenverteilung auszunehmen.

Text 10: Auf den vorgesehenen Wiesenflächen ist jegliche Weidenutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist alternativ zur Mahd die extensive Beweidung durch Schafe. Die hierfür erforderlichen Einzäunungen sind für die Dauer der Beweidung bei Verwendung von temporären Einfriedungen zulässig. Die Weidenutzung durch Schafe darf nur nach Genehmigung durch das Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim erfolgen.

Begründung zum Bebauungsplan „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“, OG Weisenheim am Sand, Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim

- Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135 a – 135 c BauGB)

Text 11: Die Kosten der für die unter Punkt (Text 7, Text 9) genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB) ist von den Grundstückseigentümern der privaten Grundstücksflächen und den Grundstückseigentümern der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) aufzuwenden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand.

Text 12: Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand ist die Satzung „Satzung der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand“ für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB“ in der jeweils gültigen Fassung.

Text 13: Der Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist unter Punkt (Text 7, Text 9) in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt und Grundlage für die Kostenverteilung. Die Inhalte wurden aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan abgeleitet; die Ermittlung des Kompensationsumfanges ist im Planungsbeitrag aufgezeigt.

Ergänzende Hinweise:

~~Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf die Anregungen nach öffentlicher Auslegung des Planes. So wurden insbesondere die Anregungen des...~~

Bestätigung:

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 den Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2010 gebilligt

Weisenheim am Sand, den 28.10.2010



.....
Ortsbürgermeister

Die folgenden „Textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung/Örtlichen Bauvorschriften sowie Schriftliche Hinweise (unverbindlich)“ S. 1-5 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „HOLZWEG-Schlagweg – ÄNDERUNG 2“ auf Grundlage des Bebauungsplanes „HOLZWEG / SCHLAGWEG - ÄNDERUNG 1“ vom 25.06.1998

GEMEINDE WEISENHEIM am Sand

Stand: 14.12.2012

BEBAUUNGSPLAN „HOLZWEG / SCHLAGWEG“ - ÄNDERUNG 2

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. 1. S 2253), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. 1 S. 2903) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II* -geschossigen Gebäuden	:	max. 4,50 m
(* = das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)		
bei II -geschossigen Gebäuden	:	max. 6,60 m
bei II -geschossigen Hausgruppen)	:	max. 6,60 m
(Reihen -u. Doppelhäuser)		

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.3 Bei den im Plan für den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) gekennzeichneten Teilflächen, außer auf dem mit B gekennzeichneten Baugrundstück, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 je Haus, Doppelhaushälfte oder Hausabschnitt begrenzt.

Bel dem Bebauungsbereich A (Einzel- oder Doppelhaus) ist folgende Wohnungszahl zulässig:

- wenn ein Doppelhaus gebaut wird : max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- wenn stattdessen lediglich ein Einzelhaus gebaut wird : max. 4 Wohnungen je Einzelhaus

Im Bereich B sind je Gebäude max. 9 Wohnungen zulässig.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Vorbauten wie Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppenhäuser u.ä. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 4.1 Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sind an den im Plan dafür vorgesehenen Stellen auf Erdgleiche als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
- 4.2 Garagen sind als selbstständige Baukörper nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig oder in die bauliche Anlage zu integrieren. Ausnahmen bilden lediglich die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen für die Garagen. Garagen für Einzel- und Doppelhäuser sind außerdem gemäß Landesbauordnung in den seitlichen Abstandflächen zulässig.
- 4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 18 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen in der Abstandsfläche zulässig.

A 5. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a + b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 14.06.1994)

- 6.1 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Baume sind zu erhalten.
- 6.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie an den im Plan angegebenen Standorten sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume: Mehlbeere	Rote Kastanie	hochstämmige Obstsorten
Holland. Linde	Walnuss	z.B. Kirsche, Apfel oder Birne
Esskastanie	Stadtbirne	und andere heimische Arten

Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

- 6.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 25 m² sind zu begrünen.

Pflanzenauswahl für die Wandbegrünung:

Efeu	Pfeifenwinde
Wilder Wein	Echter Wein
Jelängerjelieber	

- 6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der Bahnlinie ist ein Streifen von 6 m Breite, davon die Hälfte im privaten Bereich, von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Er ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

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

Da ein vollständiger Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche des Planungsgebietes nicht möglich ist, werden weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Flächen am Fuchsbach festgesetzt. Die Flächen der Ortsgemeinde, sollen in der beantragten Flurbereinigung, als Gewässerrandstreifen an den Fuchsbach gelegt werden. Als Ersatzmaßnahme dient nach der Umlegung der Fläche die Renaturierung des Fuchsbaches.

- 6.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB

- 6.5.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches markierten Flächen des durch das Flurbereinigungsverfahren „Fuchsbach (West) – Weisenheim am Sand“ festgestellten Grenzverlaufes sind Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Wasserpotenzial, das Landschaftsbild und das Arten- und Biotopschutzpotenzial. Die innerhalb dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen für den Naturschutz (Wasserbauliche Maßnahmen, Bepflanzungsmaßnahmen, Ansaaten) sind Ausgleichsmaßnahmen insbesondere für die Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotenzial, das Klimapotenzial und das Orts- und Landschaftsbild.

- 6.5.2 Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches wie folgt zugeordnet:

Maßnahmenbezeichnung A3 und A4 (s. 6.4 Textliche Festsetzungen) für die überbaubaren Grundstücksflächen und für die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß vorgegebenen Verteilung von je 50 %

für Verkehrsflächen =	750 m ²
für private Grundstücksflächen =	750 m ²

(Schnug-Börgerding, C., GOP zum B-Plan, 1994, Tabelle Landespflegerische Einzelmaßnahmen A3/A4 u. Entwicklungsplan/Ziele)

Für die Straßenflächen gliedert sich die Ausgleichsfläche (A3/A4) entlang der Bahnlinie straßenweise wie folgt auf:

PI.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 % = 15 m ²
PI.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 % = 53 m ²
PI.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 % = 75 m ²
PI.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 % = 120 m ²
PI.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 % = 330 m ²
PI.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 % = 30 m ²
PI.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 5 % = 38 m ²
PI.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 % = 90 m ²
PI.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
PI.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
PI.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² -1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
(PI.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(PI.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
<u>Speyerer Straße = 764 m²</u>	<u>vorhanden</u>
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ² entspricht 100% = 750 m ² (Zuordnung Öffentlicher Verursacher)	

Für die Baugebietsflächen gliedert sich die Ausgleichsfläche straßenweise wie folgt auf:

PI.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 1 % = 8 m ²
PI.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 4 % = 30 m ²
PI.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 6 % = 45 m ²
PI.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 8 % = 60 m ²
PI.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 24 % = 180 m ²
PI.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 2 % = 15 m ²
PI.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 3 % = 23 m ²
PI.Nr. 7287/1 u. 7287/2 Schlagweg = 888 m ²	entspricht 12 % = 90 m ²
<u>PI.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 2.903 m²</u>	<u>entspricht 40 % = 300 m²</u>
Summe Straßenanteile = 7.196 m ²	entspricht=100 % = 750 m ²
Eingriffsrel. Neuversiegel. n. GRZ ges. = 10.685 m ² entspricht 100% = 750 m ²	

(PI.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(PI.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
PI.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 werden den Privatgrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der oben aufgeführten Verteilung zugeordnet, da sie gemäß Tabelle zu je 50 % im Landespflegerischen Planungsbeitrag zugeordnet wurden und die Kompensation der vorgesehenen Eingriffe unterstützten.

Ebenso ist gemäß dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan die Baumpflanzung (A6) von 14 St Bäumen den Privaten Verursachern und den öffentlich bedingten Ausgleichsflächen (Verkehrsflächen) zuzuweisen. Daraus ergeben sich nachfolgende prozentuale Anteile und der jeweils zuzuordnenden Baumanzahl unter Berücksichtigung der Versiegelung durch die Gebäude, Nebenanlagen (GRZ) und Garagen sowie des eingriffsrelevanten Verkehrsflächenanteil (ohne Im Rütth und ohne Holzweg aufgrund der Bestandssituation vor Baugebietserrichtung, d.h. Asphaltflächen im „Holzweg“ und Schotterwege/Graswege im „Im Rütth“) durch die Neuversiegelung (Flächenermittlung siehe Massenplan):

Verkehrsflächen 26 % entspricht 4 St Bäume
 Bauflächen privat 77 % entspricht 10 St Bäume
 Somit betrifft der Anteil an Bäumen für die öffentlichen Straßen 4 St Bäume und für die privaten Baugebietsflächen 10 St Bäume.

2.2.4.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 74 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu 26 % den Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsanlagen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil (eingriffrelevante Neuversiegelung):

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 %
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 %
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 %
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 %
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 %
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 %
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181 m ²	entspricht 5 %
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 %
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden
<u>Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m²</u>	<u>entspricht 100%</u>

Ausgenommen hiervon ist die Öffentliche Grünfläche.

Die innerhalb des Geltungsbereiches zu erhaltenden Vegetationsstrukturen genießen Bestandschutz und sind nachhaltig zu unterhalten, um den Anforderungen der Vogelschutzrichtlinie gerecht zu werden. Die Maßnahme ist eine Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme für das Arten- und Biotopschutzpotenzial und dient der Erhaltung von vorgefundenen Arten gemäß der faunistischen Untersuchung. Den für die Bebauung vorgesehenen privaten Grundstücksflächen und den Grundstücksflächen für die öffentlichen Verkehrsanlagen mit den auf diesen Flächen zu erwartenden, durch die Neuversiegelung bedingten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die innerhalb der Renaturierungsflächen zu erhaltende Vegetationsstrukturen und den dort vorgesehenen Maßnahmen für die nachhaltige Erhaltung zugeordnet.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden zu den prozentualen Anteil von 74 % den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, und zu dem prozentualen Anteil von 26 % den öffentlichen

Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Ausgleichsplanes „Fuchsbachrenaturierung Weisenheim am Sand“ vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen im Sinne der faunistischen Erhebung und dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Avifauna.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die vorgesehenen Eingriffe auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet sowie den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“. Die Flächen und die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden zu 74 % den privaten Grundstücksflächen und zu 26 % den öffentlichen Grundstücksflächen (Erschließungsanlagen) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen, auf denen Eingriffe auf Grund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet. Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke und die bereits vorhandenen bebauten Erschließungsanlagen sind von der Zuordnung ausgenommen.

Aufgegliedert nach einzelnen Verkehrsanlagenbereichen ergibt sich nachfolgender prozentualer Anteil (eingriffrelevante Neuversiegelung):

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 %
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 %
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 %
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 %
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 %
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 %
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181m ²	entspricht 5 %
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 %
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
<u>Speyerer Straße = 764 m²</u>	<u>vorhanden</u>
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ²	entspricht 100%

Auf den vorgesehenen Wiesenflächen ist jegliche Weidenutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist alternativ zur Mahd die extensive Beweidung durch Schafe. Die hierfür erforderlichen Einzäunungen sind für die Dauer der Beweidung bei Verwendung von temporären Einfriedungen zulässig. Die Weidenutzung durch Schafe darf nur nach Genehmigung durch das Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim erfolgen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ersatz im Bereich der ausgewiesenen Fläche am Fuchsbach (s. Plandarstellung) werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet. Die Fläche des für die Renaturierung vorgesehenen Geltungsbereichs ist eine Sammelersatzmaßnahme für mehrere Bebauungspläne. Der an dieser Sammelersatzmaßnahme zugeordnete Flächenanteil ist der gemäß der Bilanz des Landespflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesene Ersatzflächenumfang von 6.590 m²; der prozentuale Anteil an dieser Maßnahme

beträgt somit 18,35 % von 35.923m² Ersatzfläche. Der prozentuale Anteil gilt für den Flächenanteil an der zugeordneten Fläche für Ersatzmaßnahmen und für den Kostenanteil an den innerhalb der Fläche für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Maßnahmen für den Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Straßen und Wege, beträgt 1.713 m² und wird den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Ort innerhalb der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet (Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB).

Der Anteil der privat bedingten Ausgleichserfordernisse, das sind die Flächen für Baugrundstücke/Garagen und deren Verursacher für die dort stattfindenden Vorhaben, beträgt 4.877 m² und wird den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Ort innerhalb der Sammelersatzmaßnahme zugeordnet (Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB).

Der Flächenanteil von 6.590 m² gliedert sich gemäß der in Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Holzweg/Schlagweg aufgeführten Tabelle und den aus den Massenplan ermittelten Umfang wie folgt auf:

Öffentlichen Verkehrsflächen	1.713 m ² entspricht 26 %
Baugebietsflächen	4.877 m ² entspricht 74 %

Somit betrifft der Anteil an der Ersatzfläche für die öffentlichen Straßen 1.713 m².

Für die Straßenflächen gliedert sich die Ersatzfläche straßenweise wie folgt auf:

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 2 % = 34 m ²
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 7 % = 120 m ²
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 10 % = 171 m ²
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 16 % = 274 m ²
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 44 % = 754 m ²
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 4 % = 69 m ²
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181m ²	entspricht 5 % = 86 m ²
Pl.Nr. 7287/1 Schlagweg = 460 m ²	entspricht 12 % = 205 m ²
Pl.Nr. 7287/2 Schlagweg = 428 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 3.548 m ² - 1194 m ² = 2.903 m ²	vorhanden
(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
<u>Speyerer Straße = 764 m²</u>	<u>vorhanden</u>
Eingriffsrelevante Neuversiegelung gesamt = 3.865 m ²	entspricht 100% = 1.713 m ²

Somit betrifft der Anteil an der Ersatzfläche für die Privatgrundstücke 4.877 m².

Für die Baugebietsflächen gliedert sich die Ersatzfläche straßenweise wie folgt auf:

Pl.Nr. 4107/3 Fussweg = 80 m ²	entspricht 1 % = 49 m ²
Pl.Nr. 4107/8 Erlenweg = 266 m ²	entspricht 4 % = 195 m ²
Pl.Nr. 4107/60 Ahornweg = 401 m ²	entspricht 6 % = 293 m ²
Pl.Nr. 4107/58 Lindenweg = 598 m ²	entspricht 8 % = 390 m ²
Pl.Nr. 7304 Lindenweg = 1.712 m ²	entspricht 24 % = 1.171 m ²
Pl.Nr. 7309 Lindenweg = 167 m ²	entspricht 2 % = 98 m ²
Pl.Nr. 7318 Lindenweg = 181m ²	entspricht 3 % = 146 m ²
Pl.Nr. 7287/1 u. 7287/2 Schlagweg = 888 m ²	entspricht 12 % = 585 m ²
Pl.Nr. 7600 Holzweg westl. Teil = 2.903 m ²	entspricht 40 % = 1.951 m ²
<u>Summe Straßenanteile = 7.196 m²</u>	<u>entspricht=100 % = 4.877 m²</u>
Eingriffsrel. Neuversiegel. nach GRZ gesamt = 10.685 m ²	entspricht 100% = 4.877 m ²

(Pl.Nr. 4107/72 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
(Pl.Nr. 7312/1 Fussweg privat = 0 m ² =	GRZ Bestandteil)
Pl.Nr. 4152/5 Holzweg östl. Teil = 291 m ²	vorhanden
Speyerer Straße = 764 m ²	vorhanden

Die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind von der Zuordnung ausgenommen; die bereits vorhandenen bebauten Privatgrundstücke sind bei der Kostenverteilung auszunehmen.

2.2.4.4 Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135 a – 135 c BauGB)

2.2.4.5 Die Kosten der für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen innerhalb der für die Renaturierung Fuchsbach vorgesehenen Grenzverlaufes (§ 9 (1a) BauGB – Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Holzweg/Schlagweg, Änderung II“ (§ 9 (1a) BauGB – Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) sind entsprechend dem zugeordneten Flächenanteil (prozentual) von den Grundstückseigentümern der privaten Grundstücksflächen aufzuwenden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Ortsgemeinde Weisenheim am Sand.

2.2.4.6 Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die OG Weisenheim am Sand ist die Satzung „Satzung der OG Weisenheim am Sand für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB“ in der jeweils gültigen Fassung.

2.2.4.7 Der Verteilungsmaßstab für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird aus den Inhalten des Bebauungsplanes „Holzweg/Schlagweg“ und den „Grünordnungsplan mit landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Holzweg/Schlagweg“ der Ortsgemeinde Weisenheim am Sand abgeleitet und ist Grundlage für die Kostenverteilung.

6.6 Die Bepflanzungen im Bereich der Sichtwinkel darf eine Höhe von 0,80 m über Ok Fahrbahn nicht überschreiten.

A 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den mit xxx bezeichneten Grundstücken sind die Aufenthaltsräume auf der von der Bundesbahn abgewandten Seite anzuordnen. Sofern das aus grundrissmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind bei den zur Bahnstrecke hin orientierten Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 vorzusehen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBauO

B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung			
Hausgruppen (Reihenhäuser):	Satteldach	zwingend	45°
sonstige Wohngebäude	:	Satteldach	30° - 45°

Garagen und Nebengebäude : Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15°
oder Dachform u. -neigung wie
beim Hauptgebäude

- 8.2 Bei den Gebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Höhe des Versatzes wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Die Neigung der Dächer muss sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudebreite) sind Neigungen bis 60° zulässig.
- 8.3 Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. 4,0 m, betragen.
- 8.4 Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.3.
- 8.5 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Bei den Einzel- und Doppelhäusern darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m - jeweils gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 9.2 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) und des Mehrfamilienhauses an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 9.3 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.
- 9.4 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), allseitig die Verwendung von geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) nicht zulässig.
- 9.5 Der Flächenstreifen mit landespflegerischen Zielsetzungen südlich der Bahnlinie darf nicht mit in die privaten Gartenflächen einbezogen/eingefriedet werden.

B10. Vorgarten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen.
- 10.2 Die Vorgärten sind mit einer flächenhaften Staudenpflanzung zu versehen. Lediglich 1/4 der Pflanzflächen darf mit Gehölzen über 1,0 m Höhe bepflanzt werden.
- 10.3 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Artenauswahl richtet sich nach Textziff. A 6.2

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)

- C 11. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind mindestens vier Wochen vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 2978 Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

- C 12. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- C 13 Die Lage von Baum- und Strauchpflanzungen in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ und in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ entlang der Bahngrenze/Geltungsbereichsgrenze ist mit der Bundesbahndirektion in Karlsruhe abzustimmen bzw. die Bepflanzungen müssen den Bepflanzungsrichtlinien der Bahn entsprechen. Auf die Textziff. A 6.4 wird hingewiesen.
- C 14. Die Elektro- und Gasversorgungsleitungen sind durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Wurzelwerkes der Bäume zu schützen.
- C 15. Die unverschmutzten Dachflächenwasser sind nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- C 16. Stellplätze im Straßenraum und Befestigungen im privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial anzulegen.
- C 17. Bei den Gründungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 1054 zu beachten.
- C 18. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist das Altlastengutachten des TÜV Südwest von 1991 und das Bodengutachten des Ing.-Büros Brauer & Distier, Neustadt von 1994 zu beachten.

GEMEINDE WEISENHEIM AM SAND
 B-PLAN „HOLZWEG/SCHLAGWEG; ÄNDERUNG II“ TEXTFESTSETZUNGEN

Weisenheim a. Sd., den 25.06.1998

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 I BauGB	24.06.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 I 2 BauGB	15.07.2010
Beschluss über die Annahme des Entwurfes	24.06.2010
Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB	vom 22.07.2010 bis 23.08.2010
Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB mit Schreiben	vom 22.07.2010 bis 23.08.2010
Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	24.06.2010
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom	15.07.2010
Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung	20.07.2010
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 II BauGB	vom 22.07.2010 bis 23.08.2010
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	28.10.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	28.10.2010
Ausfertigung Bebauungsplansatzung am Unterschrift Ortsbürgermeister Siegel	15.11.2010
Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB Unterschrift Ortsbürgermeister Siegel	25.11.2010
Gestaltungssatzungsbeschluss gem. § 88 LBauO Unterschrift Ortsbürgermeister Siegel	28.11.2010
Ausfertigung Gestaltungssatzung am Unterschrift Ortsbürgermeister Siegel	15.11.2010
Bekanntmachung Gestaltungssatzung	25.11.2010