



Bebauungsplan "Boßweiler" in der Gemeinde Quirnheim Kreis Bad Dürkheim

Planfassung des Satzungsbeschlusses

Begründung



MÄRZ 2018

Gliederung

1.	Planungsanlass und Ziel der Planung	3
1.1	Bestandsaufnahme, Analyse und Zielformulierung	5
2.	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm	7
2.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (15. Dezember 2014)	8
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt Land	10
2.4	Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete	10
3.	Planungsverfahren	10
4.	Erschließung	11
5.	Begründung der Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen hier: Landespflegerische Festsetzungen	12
6.	Zusammenfassung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 0	Abgrenzung des Geltungsbereichs
Abbildung 1	LEP IV (2008)
Abbildung 2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (15. Dezember 2014)
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Quirnheim, in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Landkreis Bad Dürkheim will für den Ortsteil Boßweiler einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufstellen.

Der geplante Bebauungsplan beinhaltet die gesamte Ortslage von Boßweiler einschl. der beiden Anbindepunkte der örtlichen Straßen an die K 26.

Die Ortslage Boßweilers wird von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur geprägt. Bedingt durch den fortschreitenden Strukturwandel werden jedoch immer weniger dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer ursprünglichen Form genutzt. Es kann deutlich festgestellt werden, dass in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung dieser ursprünglichen dörflichen Ortsstruktur eingetreten ist.

- Ehem. landwirtschaftliche Betriebe haben die Bewirtschaftung ihrer Flächen aufgegeben, ein weiterer Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzung ist absehbar.
- Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude dieser Höfe stehen z.T. leer oder sind z. T. in einem schlechten baulichen Zustand oder werden extensiv genutzt.
- Durch die veränderten Nutzungsansprüche wurden einige alte Wohn- oder Nebengebäude umgebaut oder umgenutzt (z. B. Wohnnutzung in ursprünglichen Nebengebäuden)
- Zwischenzeitlich droht eine „Entleerung“ des Altortes, da die alte Bausubstanz nicht mehr den modernen Wohnansprüchen gerecht wird.
- Innerhalb des alten Ortskerns befinden sich außerdem innerörtliche Freiflächen, die ursprünglich als Hausgärten oder landwirtschaftliche genutzt wurden und jetzt teilweise brach liegen oder in absehbarer Zeit zur Disposition stehen.

Doch die dörfliche Struktur birgt auch Potentiale. Sie ermöglicht es Bau- und Wohnformen bereitzustellen, die in einem städtischen Umfeld nicht angeboten werden können. So konnten in den letzten Jahren zunehmend bauliche Aktivitäten im Ortskern festgestellt werden. So sehr diese Entwicklung zu begrüßen ist, so ist die doch auch mit einer Veränderung der charakteristischen Baustruktur im Ortskern verbunden.

Es ist zu erwarten, dass insbesondere durch An- oder Umbauten sowie Umnutzungen im Bestand und Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohngebäuden die ursprüngliche Dorfstruktur weitere Veränderungen erfahren wird. Bei diesen notwendigen und wünschenswerten Anpassungen an veränderte Bedürfnisse sollen jedoch die Ziele der städtebaulichen Entwicklung beachtet und das vorhandene typische dörfliche Ortsbild langfristig gesichert werden.

An der nordwestlichen Grenze und außerhalb der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Areal der römischen „Palastvilla Boßweiler“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Vicus Eisenberg. Diese Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht überplant und die Freistellung der geschützten Areale wird gesichert.

Der Ort umfasst neben der kulturell bedeutenden Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Oswald, sowie einer Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert nur wenige Wohnhäuser. Weitere Denkmäler sind das spätbarocke Fachwerkhaus im Rodenbacher Weg Nr. 1.

Neu erbaut wurde in jüngster Zeit ein großes soziotherapeutisches Krankenwohnheim welches den Namen „Boßweilerhof“ trägt (Hertlingshauser Straße).

Um die zukünftige bauliche Entwicklung im Ort zu steuern und den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die aktive Dorfgestaltung anzupassen, beabsichtigt die Gemeinde Quirnheim für den Ortsbereich Boßweiler planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu treffen. Dadurch soll eine Attraktivierung des alten Ortskerns erreicht und eine gesicherte Gestaltung des Übergangs der bebauten Ortslage in die freie Landschaft ermöglicht werden. Die Sicherung der charakteristischen Bauweise stärkt außerdem die Identifikation mit dem Ort und verschafft den betroffenen Anwohnern und künftigen Nutzern der Grundstücke die notwendige Planungssicherheit. Die Planung stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar und trägt zur Sicherung des Planungszieles „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung.

Lage des Baugebietes

Das Plangebiet beinhaltet einen Geltungsbereich von ca. 3,8 ha gemäß beiliegendem Lageplan.



Abbildung 0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.1 Bestandsaufnahme, Analyse und Zielformulierung

Die vorhandene Baustruktur wurde aufgenommen und analysiert, um Ziel für die zukünftige bauliche Entwicklung zu formulieren.

Diese Ziele sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen umzusetzen.

Für die Bestandsaufnahme, Analyse und Zielformulierung wurden die verschiedenen Bereiche nachfolgend beschrieben.

Merkmale und Zielsetzung

Charakteristisch für das Plangebiet ist die Lage östlich der K 26 entlang des Quirnheimer Baches, situiert auf dem Südhang des Gerstenberges, etwa einen Kilometer südwestlich der Kerngemeinde Quirnheim.

Gestaltprägend für das Ortszentrum ist die barocke Pfarrkirche St. Oswald mit dem mittelalterlichen Chor der alten Wallfahrtskirche (heute Seitenkapelle). Der Ort umfasst neben der kulturell bedeutenden Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Oswald, eine Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert (Rodenbacher Weg 1) nur wenige Wohnhäuser. Neu erbaut wurde in jüngster Zeit ein großes soziotherapeutisches Krankenwohnheim (Hertlingshauser Straße) welches den Namen „Boßweilerhof“ trägt.

Die überwiegend ortstypische Bebauung ist mit freistehenden 2-geschoßigen Wohnhäusern und großen Freibereichen mit Nebengebäuden geprägt. Die städtebaulichen Ausnahmen stellen die beiden größeren, geschlossenen 4-Seiten Hofanlagen des soziotherapeutischen Krankenwohnheimes und des direkt westlich davon angrenzende, gewerblich genutzte Anwesen in der Hertlingshauser Straße dar. Beide Anwesen sind hinsichtlich ihrer Geschossigkeit mit teilweise 4 Vollgeschossen und der überbauten Grundfläche Ausnahmen, wirken aber nicht störend in dem historisch gewachsenen Ortsbild.

Entlang der Ortstrassen „Auf dem Gries“ und „Rodenbacher Weg“ sind die ortstypischen und ortbildprägenden freistehenden 1- 2 geschossige Wohngebäude wechselseitig giebel- und traufständig angeordnet mit teilweise steil geneigten Dächern. In der Erschließungsstraße „Auf dem Gries“ fehlt teilweise die Ortsrandbebauung, dort grenzt unmittelbar die landwirtschaftliche Fläche an die Erschließungsstraße an. Die vorhandenen Infrastrukturtrassen werden nicht wirtschaftlich genutzt, die einseitig fehlende Bebauung ist auf den heute landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen.

Die mit Mauern, Vorgärten und teilweise mit Hecken bis zu den Straßen abgegrenzten Grundstücke prägen die Straßenräume Boßweilers. Die bebauten Grundstücke werden über private Verkehrsflächen erschlossen.

Die Kirche St. Oswald befindet sich auf dem Flst. Nr.- 556 und ist denkmalgeschützt. Dementsprechend sind in diesem Bereich keine Änderungen geplant. Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Pfarrhauses ist durch die Privatisierung dieser Flächen eingeleitet. Die unter Denkmal stehende Hofanlage (Rodenbacher Weg 1) Flst. Nr. 544 wird als geltendes Denkmal nachrichtlich festgesetzt und im Bestand gesichert.

Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in einem Bereich von 10 m entlang der Uferlinie genehmigungspflichtig. Grundsätzlich sollten aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Bebauung z.B. Nebenanlagen oder die Errichtung von Zäunen in dieser Zone unterbleiben.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es die ursprüngliche Struktur zu erhalten und gleichzeitig bei Neubauten Raum für zeitgemäße Wohn- und Arbeitsformen zu belassen.

Ziel der Gemeinde Quirnheim ist für den Ortsbereich Boßweiler, das Ortsbild in seiner regionalen Unverwechselbarkeit zu erhalten und für den Ortskern Entwicklungs- und Gestaltungsperspektiven aufzuzeigen. Die Gemeinde entschloss sich daher, der Entleerung des Ortskerns durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung entgegenzutreten.

Folgende Planungsziele wurden von der Gemeinde beschlossen:

- Eine nachhaltige und Ressourcen schonende Innenentwicklung soll zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung führen.
- Insbesondere für Familien mit Kindern und ältere Menschen soll das Wohnen attraktiv gestaltet werden.
- Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen hingelenkt werden.
- Die im Kernbereich bestehende ehemalige Mischung von Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen soll im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung Wohnen gestärkt werden.
- Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen (Öffentlicher Straßenausbau mit neuen Ver- und Entsorgungseinrichtungen) soll dabei besondere Berücksichtigung finden.
- Die ortsbildprägenden Strukturen im Kernbereich von Boßweiler sollen bestandsorientiert weiter entwickelt werden. Die fehlende Ortsrandbebauung und der eindeutige Siedlungsabschluss zum Außenbereich, östlich des Siedlungsweges „Auf dem Gries“ soll auf landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht werden zur beidseitigen Bebauung von vorhandenen Erschließungstrassen.
- Im Rahmen von Um- und Neubauten soll sich die Detailausbildung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen des Dorfes orientieren.
- Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohn- und Arbeitsumfeld-Qualität sollen die Freiräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.
- Beachtung der Inhalte der Rechtsverordnung vom 16.07.2017 über das Grabungsschutzgebiet aufgrund des § 22 i.V.m. § 8 Abs. 1, 2. Halbsatz, i.V.m. Abs. 4 und § 24 Abs. 3 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmälern (Denkmalschutz- und -pflegegesetz –DSchPflG-).

Bauliche Nutzung

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Die bauliche Nutzung im Plangebiet soll als besonderes Wohngebiet mit dem Ziel festgesetzt werden, dass Wohnen in dem gesamten Ortsgebiet zu erhalten und zu entwickeln ist und auf Grund seiner Eigenart der Ortsteil Bossweiler von der Gemeinde Quirnheim als Wohnstandort ausgebildet werden soll.

Das Plangebiet wurde analysiert nach umfangreicher Bestandaufnahme und –erfassung und weist die für ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO notwendigen Tatbestandsmerkmale der Festsetzung auf:

- Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet.
- Die besondere Eigenart des Gebietes ist charakterisiert durch eine Mischung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe, ehemaliger Landwirtschaft, Gemeinbedarfseinrichtungen und einem so-

zial therapeutisch geführtem Pflegeheim.

- Die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung.
- Das Gebiet weist für die Entwicklung der Wohnnutzung wesentliche Standortvorteile durch den seit Jahren andauernden strukturellen Wandel weg von der landwirtschaftlichen hin zu der reinen Wohnnutzung

Die ursprüngliche Eigenart des landwirtschaftlich geprägten und charakteristisch als Dorfgebiet einzustufendem Plangebiet soll zukünftig die Entwicklung hin zu einem besonderen Wohngebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen verändert werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß der derzeitigen politischen Grundhaltung, die der Landesentwicklungsplan IV (2008) beinhaltet, sollen sich die Gemeinden primär auf die Innenentwicklung konzentrieren, bevor Neubaugebiete auf der grünen Wiese ausgewiesen werden.

Hierzu werden im Landesentwicklungsprogramm IV unter 2.4.2 folgende Ziele und Grundsätze aufgeführt:

- Z 52: Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen - an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten - Beitrag.
- Z 61: In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.
- Z 54: In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.
- Z 55: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

In den Tabellen T4, S. 6 und S.12 ist im demografischen Entwicklungsrahmen des Landkreis Bad Dürkheim aufgezeigt, dass dieser für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land moderat und unter dem Durchschnittswert ausfällt. Zielkonflikte mit dem geplanten Baugebiet sind demnach nicht vorhanden.

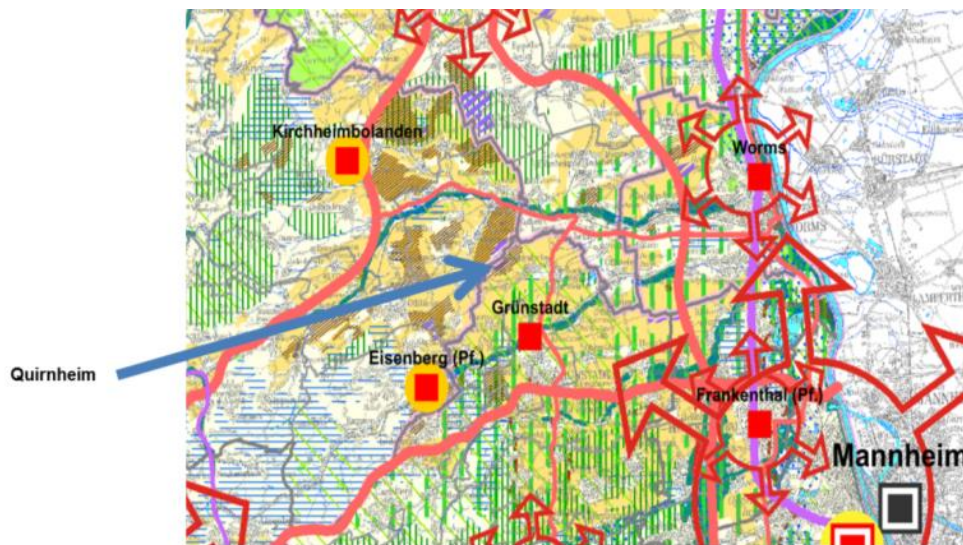


Abbildung 1 LEP IV (2008)

2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (15. Dezember 2014)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahre 2014 ist für die Gemeinde Quirnheim die Gemeindefunktion Landwirtschaft festgelegt worden. Boßweiler ist ein Ortsteil der Ortsgemeinde Quirnheim. Hinsichtlich der Entwicklung soll die Gemeinde Quirnheim sich nur auf die Eigenentwicklung beschränken. Der aktuelle Bevölkerungsstand vom 31.12.2013 ist beziffert mit 756 Einwohnern.

Im Regionalplan selbst sind in der Gemeinde Quirnheim lediglich die bereits realisierten Neubaugebiete als geplante Siedlungsflächen abgebildet. Weitere Flächenausweisungen über den Bestand hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht dargestellt. Durch das Plangebiet sind keine Vorranggebiete betroffen, sodass die Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind.

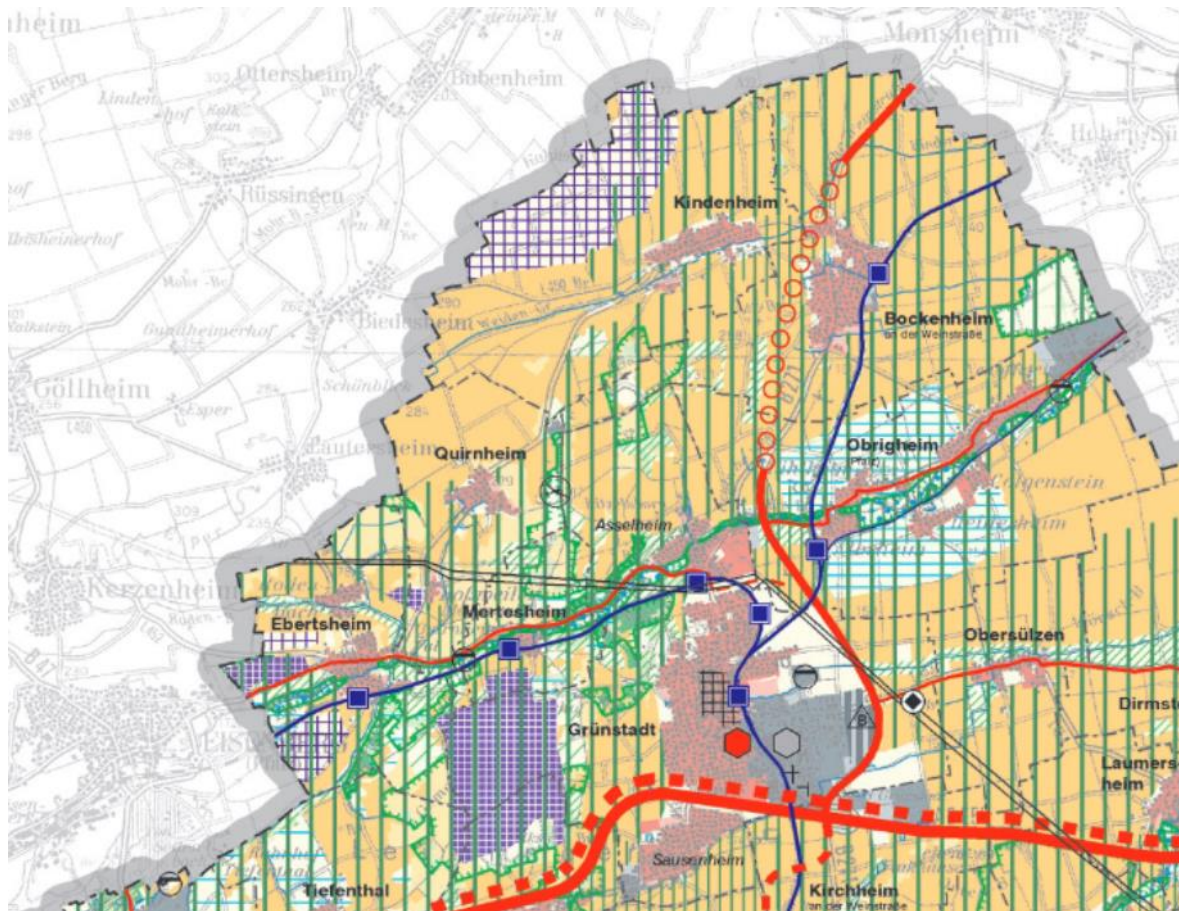


Abbildung 2 Einheitslicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt Land

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist die Ortslage als gemischt genutzte Baufläche (M) und teilweise als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

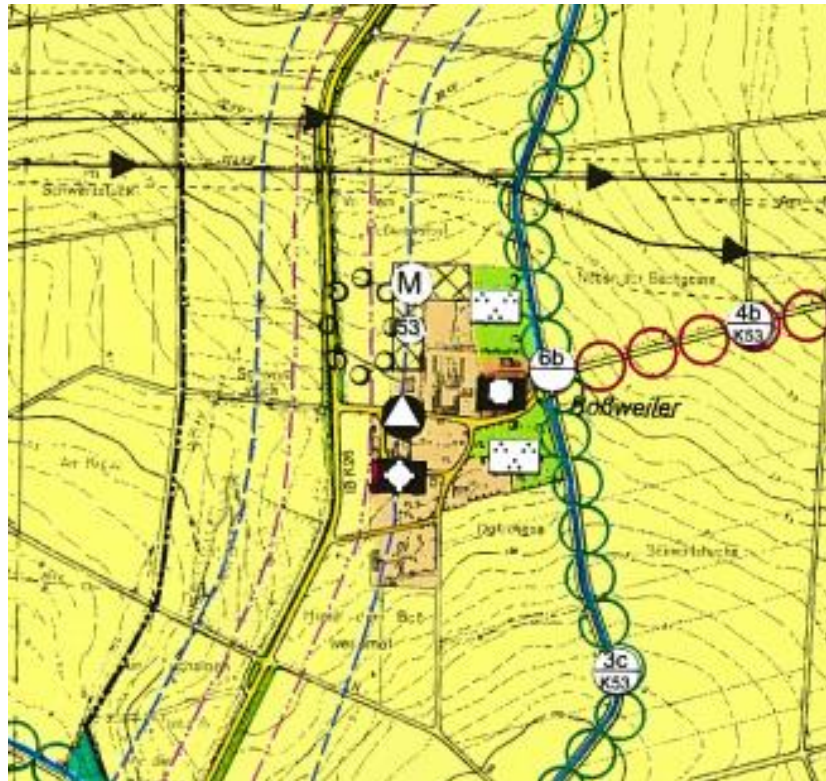


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt Land

2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete

Es sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Gemeinde Quirnheim beabsichtigt für den Ortsteil Boßweiler und den o.g. Geltungsbereich einen qualifizierten Bebauungsplan auf der Grundlage des § 30 BauGB aufzustellen.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von benötigtem Wohnraum für Bauwillige
- Sicherstellung und Bewahrung des ortstypischen Gesamtkonzeptes des städtebaulichen Gesamtbildes.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme zur städtebaulichen Stabilisierung und Arrondierung der Ortslage. Insgesamt werden ca. 10 Bauplätze auf innerörtlichen Baulücken und intensiven landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich überplant werden kann, liegt bei maximal ca. 9.968 m², die maximale Versiegelung in diesem Gebiet WB 3 ist mit 0,4 festgesetzt.

4. Erschließung

Verkürzt kann hier festgestellt werden, dass die Erschließung der Ortslage Boßweiler hergestellt und von daher gesichert ist. Durch die Bebauungsplanung werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für Neubauten festgesetzt. Diese befinden sich alle innerhalb der erschlossenen Bereiche.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Ortslage von Boßweiler wird nach § 4a BauNVO als ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) festgesetzt.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Anlagen (Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen (landwirtschaftlich genutzte Gehöfte), soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Zusätzlich werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um das charakteristische Ortsbild zu wahren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im besonderen Wohngebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen sind für das gesamte Baugebiet unterschiedlich, sodass ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Ortsgebietes entsteht.

In den besonderen Wohngebieten (WB1 und WB2) wird eine GRZ von 0,8 und im besonderen Wohngebiet WB3 von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke und andererseits wird genügend Fläche auf den Grundstücken vor Versiegelung geschützt.

Mit den Festsetzungen wird somit auch der in § 1a Abs. 2 verankerten Bodenschutzklausel Folge geleistet. Die Festsetzungen dienen weiter dazu, das Baugebiet an die locker bebaute Umgebung anzupassen. Ein geringes Maß an Versiegelung ermöglicht mehr Grünflächen, welche sich wiederum positiv auf das Kleinklima auswirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Die Firsthöhe ist in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes verschieden festgesetzt. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen.

Mit den Höhenfestsetzungen soll aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Flexibilität bei der Architektur erreicht werden. Deswegen wurde auch auf die Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen dazu bei, dass sich die Neubebauung in das Ortsbild einfügt. Das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im WB1 ist die Firsthöhe auf 13,0 m festgesetzt. Im WB2 beträgt die Firsthöhe 11,0 m und im WB3 9,0 m. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Gebäudeachse der das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird weiter Einfluss auf die Baudichte genommen und eine lockere Bebauung angestrebt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, was ebenfalls der Umgebungsbebauung entspricht.

5.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen hier: Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Konkrete Maßnahmen auf öffentlichen Flächen im Baugebiet sind Baumpflanzungen im Straßenraum, Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen.

Bei den Festsetzungen zu Maßnahmen auf privaten Flächen wurde darauf geachtet, dass den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gestaltung der Flächen erhalten bleibt. Durch die Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes bewirkt, was sich positiv auf das Mikroklima sowie das Erscheinungsbild des Baugebietes auswirkt.

Festsetzungen zum Schutz des Mutterbodens sowie zu den zu verwendenden Bodenbelägen haben weiterhin eine ausgleichende Wirkung. Die Festlegungen zu den Bodenbelägen sollen eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen was sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt und zusätzlich die Kanalisation entlastet. Darüber hinaus wird das Grundwasser über die belebte Bodenzone mit angereichert.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen werden darüber hinaus im Plangebiet hohe Temperaturspitzen, die sich negativ auf die Gesundheit auswirken, vor allem im Sommer, minimiert. Anfallendes Regenwasser soll über dezentrale Versickerungsbecken dem Grundwasserhaushalt wieder vor Ort zugeführt werden.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Quirnheim möchte die bestehende städtebauliche Situation und das Ortsgefüge im Ortsteil Boßweiler nachhaltig bewahren und ausgehend von der in naher Zukunft anstehenden Neuordnung und –gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes Anreize schaffen für die Anlieger, an der aktiven Dorfgestaltung mitzuwirken.

Der bestehenden Nachfrage nach Bauland kann mit der behutsamen Abrundung entsprochen werden. Die Erschließung ist gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Ortstrassen an die K 26.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist mit keinen Restriktionen zu rechnen, da nur intensiv landwirtschaftlich genutzte oder landespflegerisch unbedeutende Flächen bei der Neuausweisung von Bauland betroffen sind.

Das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Quirnheim zur Erhaltung der Dorfstruktur von Boßweiler wird mit dem geplanten Bebauungsplan erreicht.

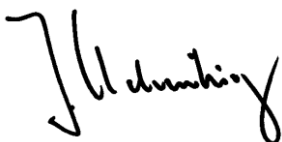
Aufgestellt:

SEILER – Ingenieure & Architekten GmbH
Gartenstraße 8, 55232 Alzey

Alzey, im März 2018



Herbert von Bergen



Hans-Joachim Schmihing