

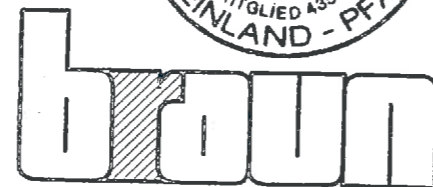
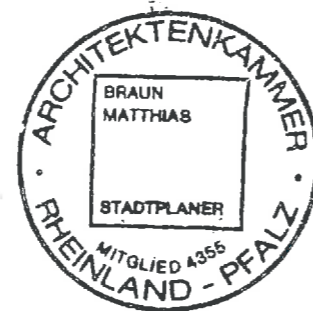
STADT DEIDESHEIM

ABRUNDUNGSSATZUNG „FLURSTÜCK 540/1“



Kopierexemplar

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Deidesheim
Frankenthal, im November 1998 /mb/S040D



Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

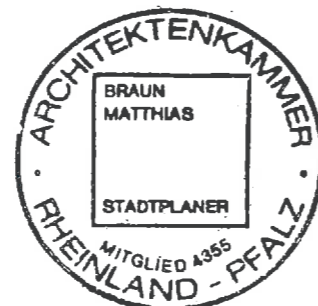
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April
1993 (BGBl. I S. 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974
(GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der
Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22. 4. 1993
(BGBl. I S. 481)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflegegesetz - LPfLG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes
vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 5. April 1995
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche,
Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)

STADT DEIDESHEIM

ABRUNDUNGSSATZUNG „FLURSTÜCK 540/1“

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Deidesheim
Frankenthal, im November 1998 /mb/S040D



braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

 FH=8,50m Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)


BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 A offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie


 V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 ST/GAR/NA Flächen für Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

 private Grün- und Hofflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

 zu pflanzender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGES

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 30-45° Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

 X abzubrechende Gebäude bzw. Mauerteile

 zu erhaltende Mauern (siehe Punkt 3.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

INFORMATIVE PLANKENZEICHNUNGEN

 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DER ABRUNDUNGSSATZUNG, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitungsbeschuß:

Der Rat der Stadt Deidesheim hat in seiner Sitzung am 02.07.1998 den Beschluß gefaßt, den Planentwurf für die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu verwenden.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.08.1998.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 19.08.98 eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 23.09.98.

4. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.98 bis zum 07.10.98 aus.

5. Satzungsbeschuß:

Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10, § 34 Abs. 4 BauGB u. 9 Abs. 4 BauGB iVm. § 86 Abs. 6 LBauO hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen die Abrundungs- und Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 10.11.1998 als Satzung beschlossen.

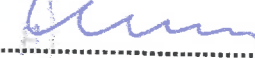
6. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 11.12.1998.

Die Abrundungs- und Gestaltungssatzung, bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für die Abrundungs- und Gestaltungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die Abrundungs- und Gestaltungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung / mit Wirkung vom 11.12.1998 / rückwirkend vom 11.12.1998 in Kraft.

Ort: Deidesheim Datum: 01.12.1998

(Stadtbürgermeister)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung

WA	
0,4	FH = 8,50 m
E	30-45°



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, LBauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

FH=8,50m Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

STIGAINA Flächen für Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

private Grün- und Hofflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

zu pflanzender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGES

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

30-45° Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

abzubrechende Gebäude bzw. Mauerteile

zu erhaltende Mauern (siehe Punkt 3.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksgrenzen

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DER
ABRUNDUNGSSATZUNG, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

1. Einleitungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Deidesheim hat in seiner Sitzung am 03.07.1998 den Beschluss gefasst, den Planentwurf für die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu verwenden.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.08.1998.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 19.08.98 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 23.09.98.

4. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.98 bis zum 07.10.98 aus.

5. Satzungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10, § 34 Abs. 4 BauGB u. 9 Abs. 4 BauGB IVm. § 86 Abs. 6 LBauO hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen die Abrundungs- und Gestaltungssatzung in seiner Sitzung am 10.11.1998 als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 11.12.1998.

Die Abrundungs- und Gestaltungssatzung, bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung, stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für die Abrundungs- und Gestaltungssatzung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

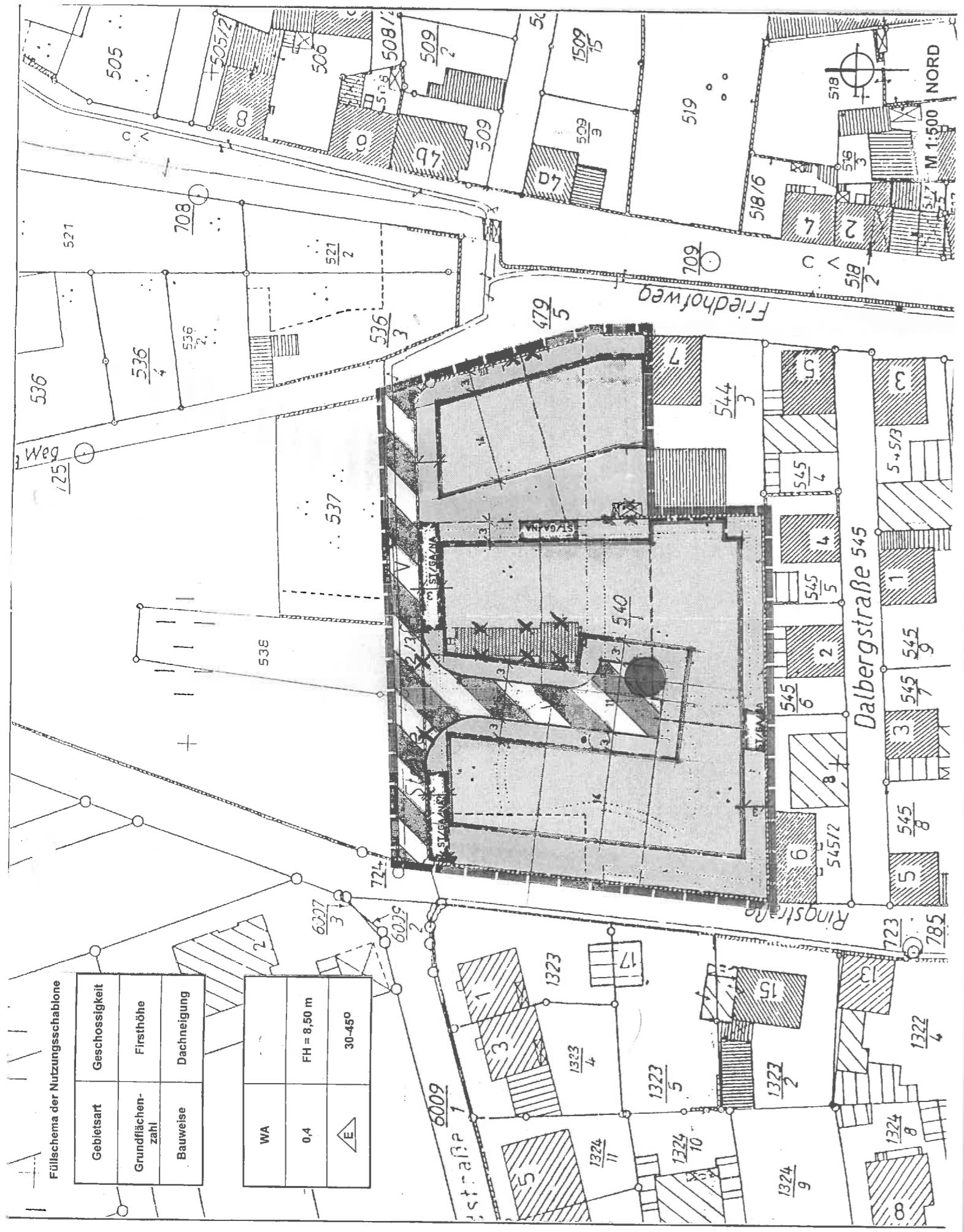
Die Abrundungs- und Gestaltungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung / mit Wirkung vom 10.11.1998 in Kraft / rückwirkend vom 10.11.1998 in Kraft.

Ort: Deidesheim Datum: 10.12.1998
 (Stadtbürgermeister)

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit	Firsthöhe	Dachneigung
Grundflächenzahl			
Bauweise			

WA	FH = 8,50 m	30-45°
0,4		





STADT DEIDESHEIM ABRUNDUNGSSATZUNG "FLURSTÜCK 540/1"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 446)
BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Geltungsbereich der Abrundungssatzung
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**1. Geltungsbereich der Abrundungssatzung**

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung beinhaltet folgende Flurstücke:
540/1, 542/3

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:
2.1 WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4,
- Firsthöhe: Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 8,50 m als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- Dachneigung 30-45 Grad

4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Eine Mindestgröße von 350 m² darf nicht unterschritten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie) darf maximal 0,80 m betragen.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



7. **Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
8. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)
- 8.1 Die Straßen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind als Verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 8.2 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
9. **Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der o.g. Flächen sind die o.g. Anlagen nur erlaubt, sofern sie gemäß § 61 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz genehmigungsfreie Vorhaben sind.
Nicht überbaute Stellplätze sind außerhalb der o.g. Flächen erlaubt, sofern sie nicht über die rückwärtige Baugrenze hinausragen.
- 9.2 Vor Garagen ist ein zusätzlicher Stauraum (zur Straßenbegrenzungslinie / PKW-Abstellplatz) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
10. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- 10.1 Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist pro angefangenen 150 m² private Grundstücksfläche jeweils ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Hierbei sind Bäume mit einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang in 1m Stammhöhe oder vergleichbare Pflanzqualitäten zu verwenden. Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, kann der Standort für diese Bäume frei gewählt werden. Vorhandene Bäume sind, wenn sie erhalten werden können, mitzuzählen. Hierfür ist zum Bauantrag ein Freiflächenplan vorzulegen, in welchem vorhandene und geplante Gehölze eingetragen sind.
- 10.2 Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 10m² sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 10.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen.
- 10.4 Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.
- 10.5 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper vorzunehmen.



Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 1.1 Dachgestaltung
 - 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
 - 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 Grad.

Ausnahmen:

 - Pultdächer dürfen eine flachere Dachneigung haben
 - Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.
2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
 - 2.2 Es sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.
3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 3.1 Die vorhandene Natursteinmauer zum öffentlichen Raum hin ist, außer in den im Plan gekennzeichneten Bereichen (abzubrechende Mauerteile), zu erhalten. Auch während der Bauphase ist ihre Standsicherheit zu gewährleisten. Sie ist bis zu einer Mindesthöhe von 1,70 m und einer Maximalhöhe von 1,80 m, gemessen an der nächstgelegenen Straßenfläche, abzutragen.

Ansonsten sind baulich geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen und im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper nur bis zu einer Höhe von 0,40 m, gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus, erlaubt. Auf diesen geschlossenen Einfriedungen dürfen zusätzlich filigrane Geländer bis zu einer Höhe entsprechend der allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingebaut werden. Andere bauliche Einfriedungen sind in den v.g. Bereichen nicht erlaubt.

Einfriedungen in Form von lebenden Hecken bzw. geschlossenen Bepflanzungen sind entsprechend der Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes in allen Bereichen erlaubt.

- 3.2 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Straße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

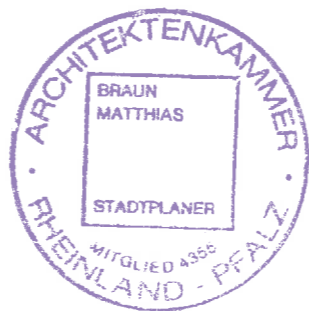
- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

Hinweis: Vor der Beplanung der Einzelgrundstücke sind von den Bauherren Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen deren Ergebnisse in die Hochbauplanung einzuarbeiten sind.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Deidesheim
Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner
Frankenthal, im November 1998/S040D/tf981118





Begründung zur Abrundungssatzung

Stadt Deidesheim
Abrundungssatzung "Flurstück 540/1"

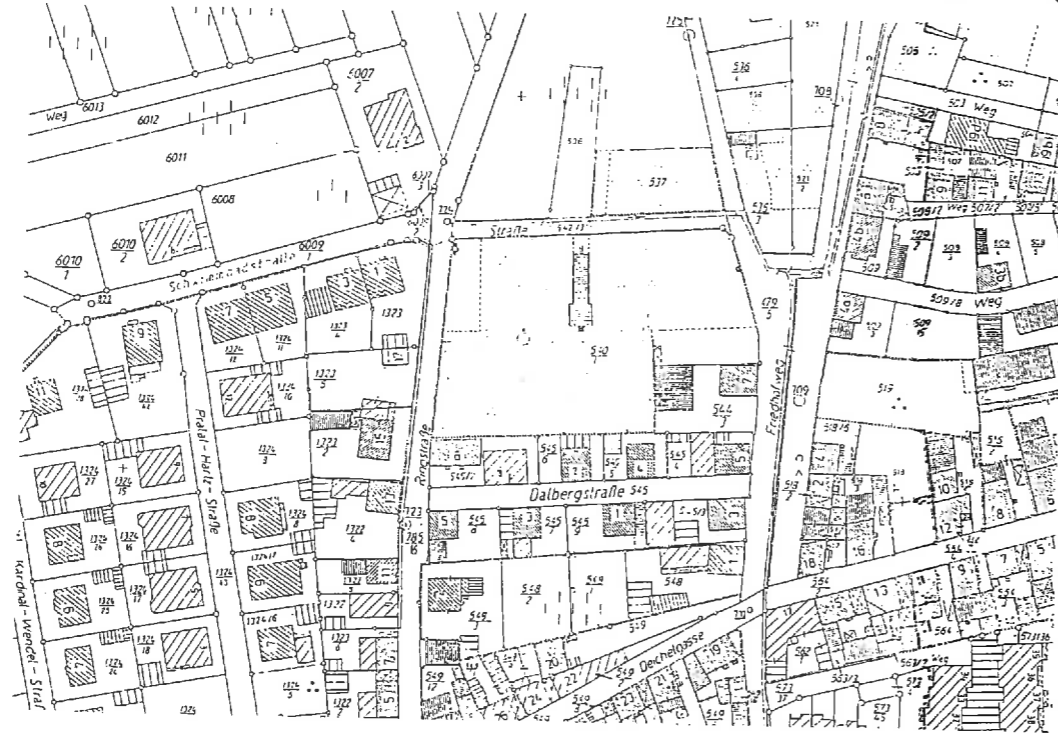
Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß
2. Entwicklung der Abrundungssatzung aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich der Abrundungssatzung
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs Friedhofweg / Ringstraße zu sichern, hat der Rat der Stadt Deidesheim am den Beschluß zur Aufstellung der Abordnungssatzung gefaßt.

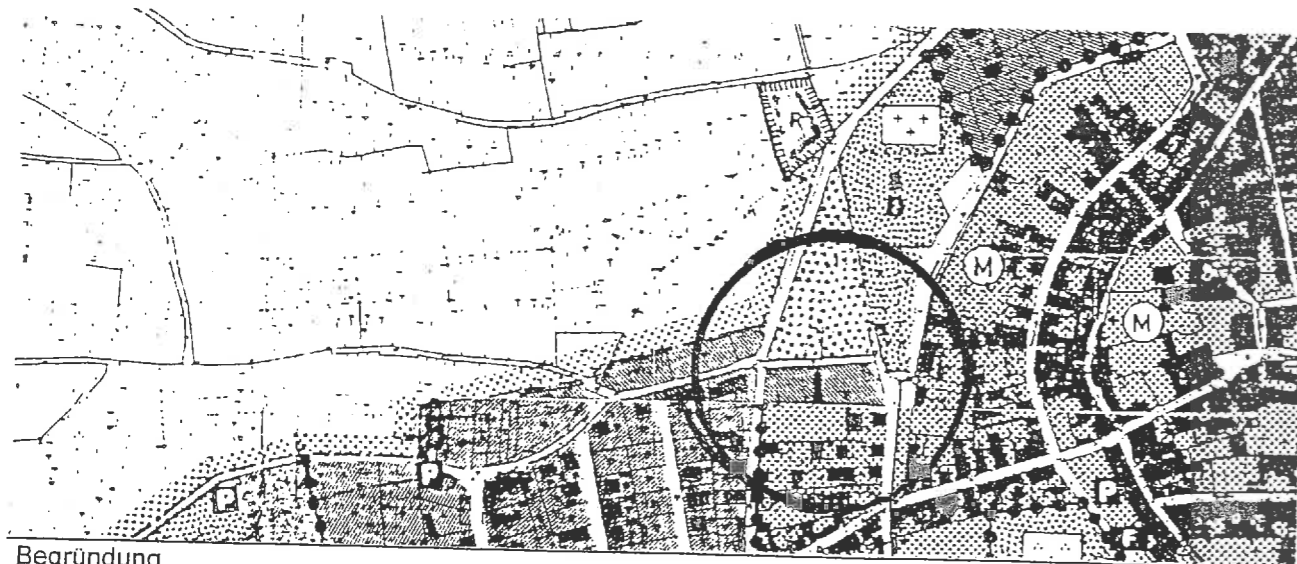
Lageplan



2. Entwicklung der Abordnungssatzung aus dem Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise als Mischgebiets- und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung. Auch den derzeitigen Planungen im Rahmen der Fortschreibung widersprechen die Planungsabsichten nicht.

Ausschnitt auf dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan



Begründung



3. Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung beinhaltet folgende Flurstücke:

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 540/1 umfassend. Zur Sicherung der Erschließung ist der vorhandene, nördlich des Flurstücks gelegene Weg mit seiner seitlichen Regenentwässerungsrinne mit in den Geltungsbereich aufgenommen (Flurstück 542/3).

4. Bestandssituation

Bei der Fläche handelt es sich um eine am Ortsrand gelegene Grünfläche auf der noch einige Nebenanlagen stehen. Die Fläche ist eingefriedet mit einer ca. 2,50 m hohen Sandsteinmauer. Nördlich des Flurstücks 540/1 befindet sich ein Weg mit einer offenen Entwässerungsrinne. Dieser Weg gehört mit in das Plangebiet.

Randnutzungen

Im Norden schließt an den Weg eine weitere Einfriedungsmauer aus Sandstein mit einer Höhe von ca. 1m an. Dahinter befinden sich weitere private Grünflächen mit Sandsteinmauern und Nebengebäuden.

Im Osten grenzt das Baugebiet an den Friedhofweg in dessen Mitte sich ein Grünstreifen mit mehreren älteren Bäumen befindet. An der Ostseite des Weges schließt eine Wohnbebauung bestehend aus älteren Häusern in historischer Bauweise an.

Im Süden befindet sich die kleinteilige Bebauung der Dalbergstraße (ebenfalls Wohnnutzung).

Im Westen binden jenseits der Ringstraße weitere Wohngebäude an.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Plangebiet ist über den Friedhofweg und die Ringstraße erschlossen. Da zur Zeit im Norden und Nordwesten keine weiteren Bauflächen vorhanden sind, bewegt sich in diesem Teil Deidesheims in der Regel nur Ziel- und Quellverkehr.

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben. Es liegt am Fuße des Haardtrands. Deshalb bestehen aus dem Baugebiet heraus gute Blickbeziehungen.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel der Planung war es, die Sandsteinmauer, die das Flurstück 540/1 einfriedet, in größt möglichem Umfang zu erhalten, da sie ein besonderes Charakteristikum dieser Ortsrandlage ist. Außerdem sollten die Erschließungsflächen so gering wie möglich gehalten werden. Der Bereich sollte einer hochwertigen Wohnnutzung mit einem intakten Wohnumfeld zugeführt werden.

Die Baustruktur sollte sich an der umgebenden Bebauung insbesondere bezüglich der Dimensionen und Bauhöhen orientieren.

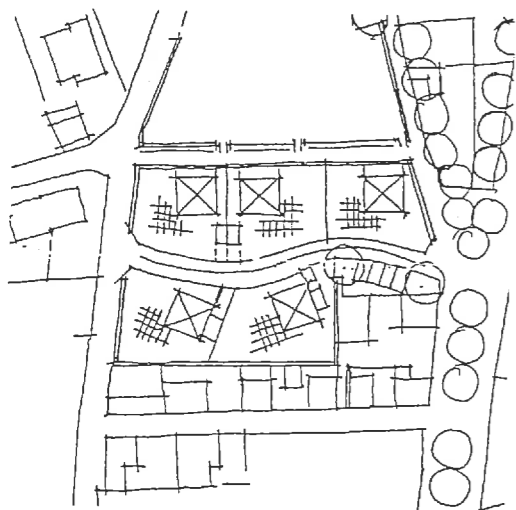
Ökologische Belange sind in diesem sensiblen Bereich bei der Planung von besonderer Bedeutung. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll so gering wie möglich gehalten werden - unvermeidbare Eingriffe sollten im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer auf den Privatgrundstücken sollten bei Hochbaumaßnahmen detailliert und konkret vom Bauherrn überprüft werden und im Rahmen von Bauanträgen dokumentiert sein.

Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien sind in die Planung aufzunehmen - die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien, die Dimensionierung der Gebäude etc.. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

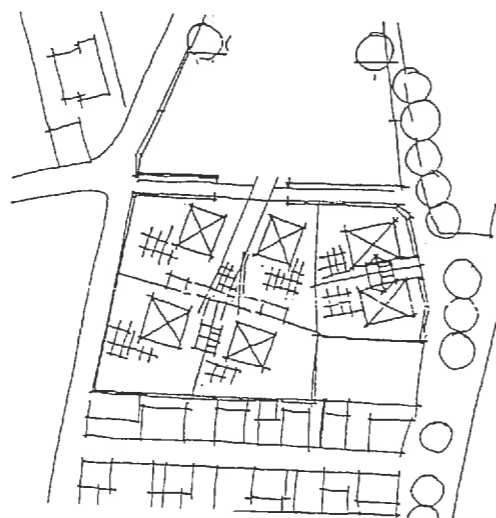
In Form von ersten Studien wurden unterschiedliche Verdichtungsvarianten durchgespielt. Daraus ergab sich als Zielvorgabe, daß das Gebiet im wesentlichen Einzelhäuser beherbergen sollte, um die Belichtungs-, Verschattungs- und Belüftungsmöglichkeiten auf Grundlage der gewählten Baustruktur trotz hoher Einfriedung zu gewährleisten.

Auf Grundlage dieser Vorgaben wurden zwei erschließungsmäßig grundsätzlich unterschiedliche Vorentwürfe erarbeitet:

Vorentwurf
Alternative 1



Vorentwurf
Alternative 2



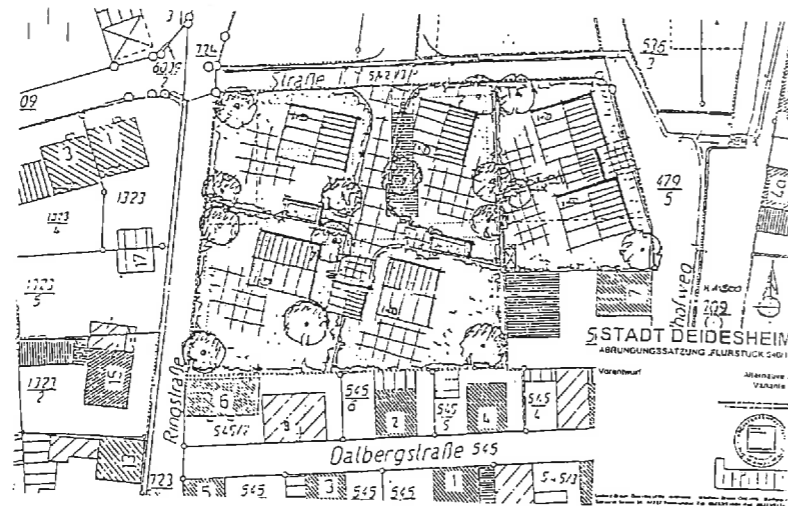
Bei Alternative 1 wird die beplante Flurstücksfläche durch eine Straße geteilt. Westlich schließt die Straße an die Ringstraße an, östlich an den Friedhofweg. In den beiden Einmündungsbereichen ist die vorhandene Sandsteinwand unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppradien auf einer Länge von mindestens jeweils 15 m abzurechen. Bei Aufteilung der Gesamtfläche in annähernd gleiche und bebaubare Grundstückstiefen verbleibt im Südosten eine Restfläche, die beispielsweise für die Unterbringung öffentlicher Stellplätze genutzt werden könnte.

Alternative 2 geht bei gleicher Baustruktur von einer Stickerschließung über die nördlich in Ost-West-Richtung verlaufende Ringstraße aus. Die östlichen Grundstücksbereiche werden direkt an den Friedhofweg angeschlossen. Die geplante Stichstraße mit einer Länge von ca. 30 m benötigt nur sehr wenig Fläche. Allerdings ist die Ringstraße am Anschlußpunkt des Sticks relativ eng (insbesondere unter Berücksichtigung der offenen Rinne). Evtl. ist bei dieser Alternative eine Einbahnstraßenführung notwendig.

Nach Erörterung der Vor- und Nachteile wurde die Alternative 2 weiterverfolgt, weil hier die geringeren Erschließungsflächen benötigt werden, ein größerer Teil der charakteristischen Sandsteinwand erhalten bleiben kann und die Wohnqualität im Innenbereich, da kein Durchgangsverkehr möglich ist, erhöht wird.

Zunächst wurde eine detaillierte Planung auf Grundlage von Alternative 2 entwickelt

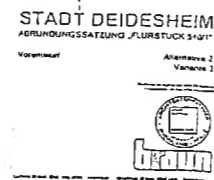
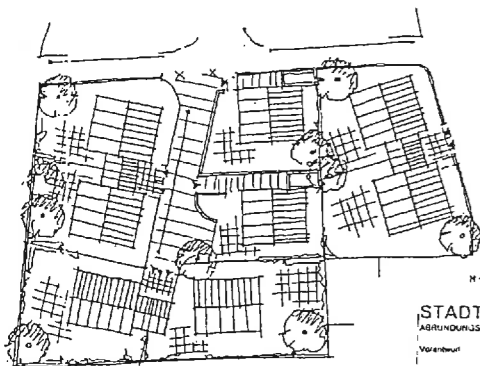
Variante 1

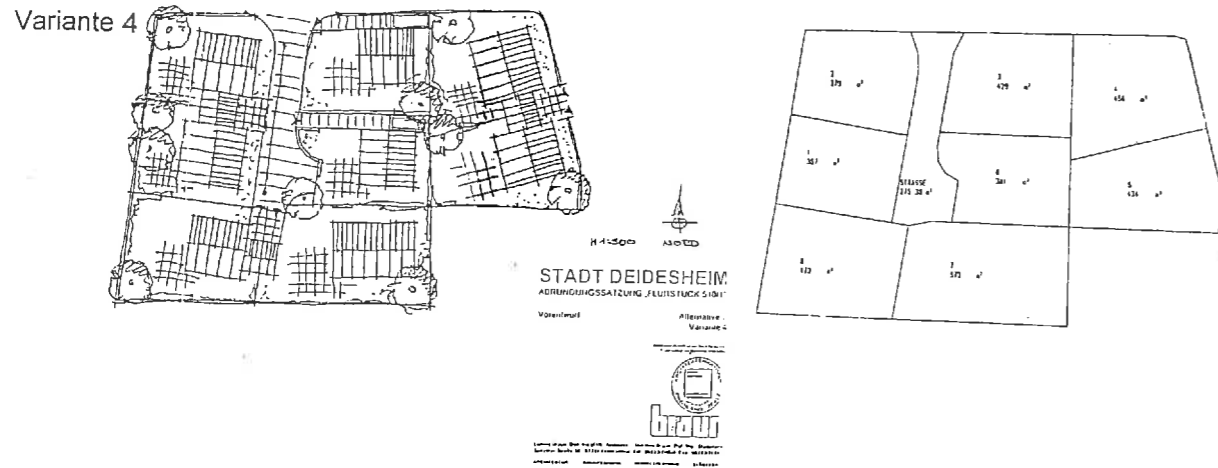


Variante 1 geht von einer großzügigen Grundstücksaufteilung aus. Die Freisitze sind so orientiert, daß ein freier Blick zum Haardtrand möglich ist. Der geplante Stich hat eine Breite von ca. 5 m, der Wendehammerbereich ist entsprechend der EAE 85 auf ein Mindestmaß reduziert. Zur Gestaltung der Freibereiche sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch für Teilbereiche der Freisitze Schatten spenden sollen.

Variante 2

Variante 3





Die Varianten 2-4 unterscheiden sich im wesentlichen von Variante 1 durch die dichtere Bebauung und die etwas größeren Erschließungsflächen, die bei einer Breite von 6 m des Stiches ein Parken am Straßenrand unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten noch möglich machen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 380 und 580 m². Die gleichmäßigste Grundstücksaufteilung bezüglich der Grundstücksgröße ist bei Variante 4 möglich.

Aus diesem Grund wurde diese Variante zur Umsetzung in einen Rechtsplan gewählt.

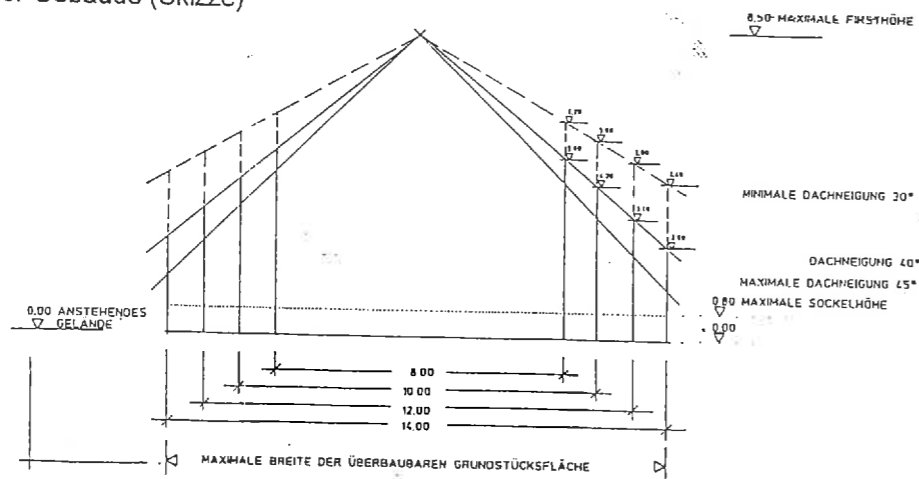
Baustruktur

Als Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Einzelhäuser mit geneigten Dächern (ortsübliche Dachneigung) sollen entstehen. Die Gebäude sind im Entwurf weitgehend traufständig entlang dem Straßenraum angeordnet. Eine optimale Orientierung zur Sonne kann auch gewählt werden zumal der Bereich durch die bestehende Wand eingefriedet ist und dadurch die Gestaltung im Gebiet freier geplant werden kann. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind 5 m zurückgesetzt, damit vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Damit sich die Bebauung harmonisch ins Gelände einfügt, werden Angaben über die Bauhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gestaltung der Dimensionen der Bebauung wird die äußere Kubatur der Gebäude durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben. Unproportionierte oder übergroße Baukörper sollen so vermieden werden.

Die äußere Kubatur der Gebäude (Skizze)





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

6.1 Verkehrerschließung

Die Straßenverkehrsfläche im Bereich Ringstraße hat, aus dem Katasterplan abgegriffen, eine Breite von ca. 5 m incl. offene Rinne. Je nach Erfordernis kann bei der Ausbauplanung festgelegt werden ob in diesem Bereich die Rinne beibehalten wird oder die Regenentwässerung zu verrohren ist (Einbahnstraßenführung - Begegnungsverkehr). In jedem Fall sollte zur Erhaltung des Charakters dieses Bereiches die Natursteinpflasterung dieser Fläche beibehalten werden.

Die Erschließungsflächen sind als Mischflächen in niveaugleichem Ausbau auszubilden. Die Verkehrsberuhigten Bereiche sollen nicht vorrangig Verkehrsfunktion haben sondern Kommunikationsräume für Erwachsene und Spielbereiche für Kinder sein.

Der Erschließungsstich hat eine Breite von 6 m (Straßenrandparken + Begegnungsverkehr). Zur weiteren Sicherung der Erschließung (Bereich Hauptstraße) ist durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet, daß zur Herstellung von Erschließungsanlagen 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden können. Gesichert werden soll durch diese Festsetzung hauptsächlich, daß eine von der Bauausführung her fachlich richtige Fundamentierung der straßenbegrenzenden Bordsteine vorgenommen werden kann (z.B. bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten). Um den Bordstein direkt auf die Grundstücksgrenze Straße / Privatgrundstück stellen zu können, muß das Fundament grundstücksseitig ein wenig überstehen. Nur so kann rechtlich gesichert der Bordstein, der direkt an der Grundstücksgrenze steht, ausreichend befestigt werden.

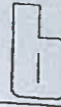
Zur Erschließung der Fläche sind die vorhandenen Nebengebäude abzurechen; im Norden ist die Einfriedungswand auf ca. 15 m Länge zu entfernen. Im Osten sollen 2 Grundstückszufahrten entstehen. Auch hier kann die Mauer weggenommen werden.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es ist davon auszugehen, daß die Leitungen umfassend im Bereich der Straßenverkehrsflächen verlegt werden können.

Energieversorgung

Die Sicherung der Energieversorgung ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu überprüfen.

Wasserversorgung

Die Sicherung der Wasserversorgung ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu überprüfen.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. von Gewerbebetrieben o.ä., soweit diese im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dez. 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz und das geltende Landeswassergesetz ist zu achten.

Oberflächenwasser:

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und -Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet. Deshalb ist es, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können, notwendig Bodenuntersuchungen durchzuführen. Ein Bodengutachten wurde für die Fläche erstellt, die Versickerungsmöglichkeiten sind ungünstig. Ein Trennsystem muß zumindest in Teilbereichen hergestellt werden.

Trotzdem werden im Sinne des Landeswassergesetzes 1995 einige Möglichkeiten des Umgangs mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

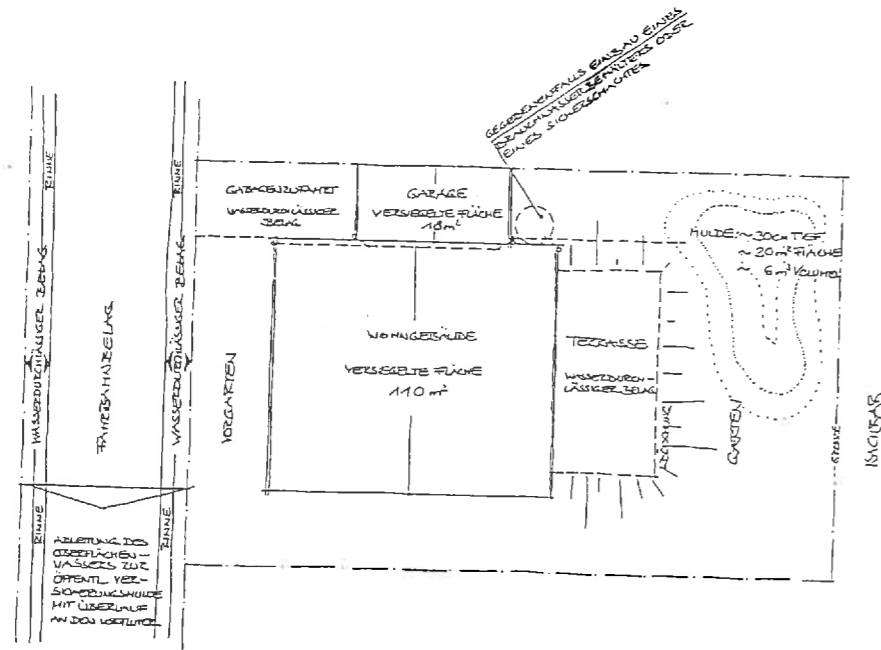
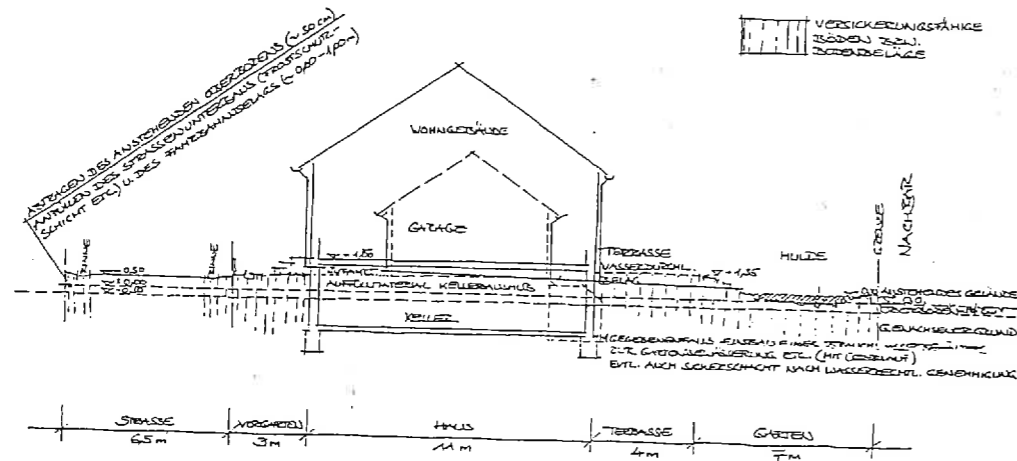
Soweit möglich sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder auf dieser Fläche mindestens zurückgehalten (Teilwassermengen können auch verdunsten) werden. Außerdem können diese Wässer als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen und andererseits durch die Herstellung von Zysternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung) möglich.

Neben der Vorteile, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Zur Verdeutlichung der Möglichkeiten wurde eine exemplarische Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung der Grundstücke und auch des öffentlichen Bereichs angefertigt.

Schemaskizze zur Oberflächenentwässerung



Eine detaillierte Konzeption ist mit den Baueingabeplänen vorzulegen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger ist zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.



Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit zu beachten.

Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muß ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

Abfall / Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenstandorten wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anhand vorhandener Unterlagen geprüft. Zur Zeit sind keine Altlasten im Bereich der überplanten Fläche bekannt.

Bei der weiteren Umsetzung des Baugebiets (Tiefbau- und Hochbauplanungen) ist zu überprüfen inwieweit Flächen von Altstandorten vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.

Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, ist dies der Bezirksregierung mitzuteilen.



6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend der Nutzungsvorgaben der Baunutzungsverordnung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, daß die Stadt Deidesheim auf die konkreten Nutzungen, die unter die vorn genannten Oberbegriffe fallen, Einfluß hat und im Hinblick auf die Gestaltung eines konfliktfreien Umfelds im speziellen Fall entscheiden kann.

Nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zur Zeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme
- Tankstellen,
weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und über die Firsthöhe (8,50 m) eingegrenzt werden.

Ergänzend ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Versiegelung beschränkt. Dadurch ist auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung sichergestellt.

Durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe und der Dachneigung kann eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die möglichen Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Sie ist über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

Die Mindestgröße der Grundstücke ist mit 350 m² festgesetzt, um ergänzend zu den v.g. Bestimmungen die Verdichtung einzudämmen, die sich nicht in die gewünschte Charakteristik (siehe Erläuterung der Planungsalternativen und Varianten) dieses Bereiches einfügen würde.



Aus dem gleichen Grund wurde die Bauweise als offene Bauweise, bei der nur Einzelhäuser erlaubt sind, festgelegt und die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten auf 2 begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

6.5 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung in Anbetracht der hohen Einfriedungswand) und zur Höhenlage des Sockels sollen eine helle und offene Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets erzeugen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Zur Optimierung der Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Durch die Einfriedung des Gebiets sind negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zu erwarten.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde außerdem unter besonderer Berücksichtigung einer guten Orientierungsmöglichkeit der Freisitze zur Sonne geplant. Die Möglichkeit der Errichtung von Niedrigenergiehäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen sollte umgesetzt werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen, Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Die Festsetzungen sind so gefaßt, daß unter Berücksichtigung der historischen Bebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und -Gestaltungen, die die spezielle Situation dieser Baufläche aufnehmen und berücksichtigen, entwickelt werden können.

Die bestehende Sandsteineinfriedungswand wird wegen der besseren Belichtungsmöglichkeiten der dahinterliegenden künftigen Neubebauung auf eine Höhe von 1,70 bis 1,80 m abgetragen.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll sollten abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Da im Rahmen der vorliegenden Planung lediglich eine Abrundung der Ortslage durchgeführt wird, die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen ist und Festsetzungen, die zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs getroffen sind, kann unter Vorbehalt der Zustimmung der Kreisverwaltung von der Aufstellung eines Landespflegerischen Planungsbeitrags und von der Ausweisung von Ausgleichsflächen abgesehen werden.

7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

8. **Flächenbilanz**

Baugebiet

Gesamtfläche	ca. 0,41 ha
Verkehrsfläche / Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 0,06 ha
private Grundstücksflächen	ca. 0,35 ha

9. **Kosten der Erschließung**

Die Kosten der Erschließung belaufen sich auf ca. 0,35 Mio DM.

10. **Empfehlungen und Hinweise**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, daß anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden müssen. Außerdem ist im Sinne des Landeswassergesetzes die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Deidesheim
Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner
Frankenthal, im November 1998/S040D/bg981126

