

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hettenleidelheim (Abrundungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Ramser Straße 18/20"

**Ortsgemeinde Hettenleidelheim
Kreis Bad Dürkheim**



Oktober 2010

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hettenleidelheim war, übereinstimmt.

Hettenleidelheim,

den _____

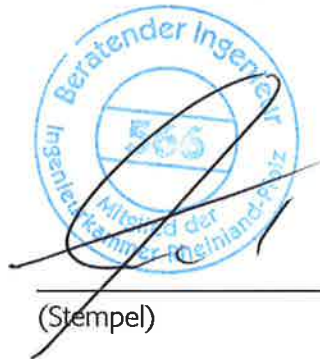
Dr. Joachim Blum
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im Oktober 2010



(Stempel)

(Unterschrift)

Präambel

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hettenleidelheim hat aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. m. § 90 Abs. 1, 1a, 4 und 7 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) sowie § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück FlStNr. 865/5 in der Gemarkung Hettenleidelheim.

Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan (Plan 1: Abrundungssatzung), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2 Voraussetzungen

Ausgangslage

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte am nordwestlichen Ortsausgang nördlich der Ramser Straße (K 35) eine Abrundung des Siedlungsbereiches vornehmen. Damit möchte sie westlich eines bereits bestehenden Anwesens eine weitere Bebauung zulassen, um den Siedlungsbereich mit der angrenzenden Bebauung im Süden entsprechend nach Westen hin abzurunden.

Gleichzeitig soll mit Hilfe dieser Abrundungssatzung auch der bereits bebaute Bereich städtebaulich erfasst werden, um hier zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten sinnvoll steuern zu können.

Lage der Plangebietsfläche

Die Plangebietsfläche befindet sich am Ortsausgang von Hettenleidelheim, Richtung Ramsen, direkt an der Ramser Straße (K 35). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche mit der Flurstücks-Nummer 865/5 in der Gemarkung Hettenleidelheim und ist derzeit im Besitz eines einzigen Eigentümers. Es ist beabsichtigt, eine Teilfläche herauszumessen und diese entsprechend zu veräußern.

Die Fläche hat eine Gesamtfläche von ca. 1,38 ha, wobei ca. 0,76 ha bereits wohnbaulich genutzt werden.

Die Fläche ist derzeit teilweise durch die vorhandene Bebauung inkl. privater Grünfläche des Eigentümers, teilweise als Wiesenfläche privat genutzt.

Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP)

Im LEP IV vom Dezember 2008 sind für Hettenleidelheim und die Plangebietsfläche keine Ziele oder sonstigen raumbedeutsamen Vorranggebiete ausgewiesen, die sich restriktiv auf die Planung auswirken würden.

Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Pfalz aus dem Jahre 2004

Im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Pfalz sind für das Plangebiet nur Freiflächen eingetragen. Es sind keine sonstigen Ziele im Raumordnungsplan für den Planbereich vermerkt. Die Ergänzung dieser geringfügigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Hettenleidelheim lassen keine raumbedeutsamen Auswirkungen befürchten.

Flächennutzungsplan 2015

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim FNP 2015 ist der Bereich als sonstige Freifläche dargestellt. Westlich liegt die Plangebietsfläche noch im 50 m-Abstandsbereich einer Richtfunkstrecke, was sich jedoch aufgrund der Höhenlage der Plangebietsfläche nicht relevant auswirkt.

Weiter nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, ist im Flächennutzungsplan ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung eingetragen. Südlich der K 35 und östlich des Plangebietes sind entsprechende Wohngebiete der Gemeinde Hettenleidelheim als Bestand dargestellt. Ein Teilbereich des Plangebietes, der vom derzeitigen Eigentümer bereits bebaut und genutzt wird, ist ebenfalls als bestehendes Wohngebiet im Flächennutzungsplan eingetragen, sodass sich die Abrundungssatzung teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

Durch das Plangebiet sind weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete betroffen, noch befinden sich in weiterer Entfernung solche Schutzgebiete, die durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte im Bereich nördlich der Ramser Straße den Siedlungsbereich nach Nordwesten hin abrunden und somit eine geringe weitere Bebauungsmöglichkeit in Hettenleidelheim zu schaffen. Damit wird der Ortseingang von Ramsen her städtebaulich sinnvoll abgerundet. Die Eingangssituation in Hettenleidelheim wird klarer wahrnehmbar. Somit wird die Wohnbauentwicklung nördlich der Ramser Straße, wie sie von Osten her bereits besteht, nach Westen hin ergänzt und rundet den Siedlungskörper somit städtebaulich sinnvoll ab. Der Zuschnitt der Fläche ermöglicht es, im westlichen Teilbereich eine Eingrünung des Plangebietes vorzunehmen und somit eine sinnvolle Siedlungseingrünung von Westen her zu ermöglichen. Das neue Grundstück wird über die Ramser Straße erschlossen. Die Zufahrt wird so festgesetzt, dass die bestehende Böschung nicht verändert wird.

Die Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich bezüglich Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Wohnbebauung orientiert.

§ 3 Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

Für das Gebiet WA wird die Art der baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich WA richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs.,2 BauNVO sind zulässig:

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

Als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

I.1.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gebiet WA bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt (§ 19 BauNVO gilt entsprechend).

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA
GRZ	0,35
GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
TH _{max}	5,50 m

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist vom Urgelände im Flächenzentrum der überbaubaren Fläche gemäß Planeintrag auszugehen.

Bei Zwerghäuser darf die Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

I.1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen der Abrundungssatzung zulässig:

	Bauweise	Hausformen
WA	offene	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Ein Teilbereich der privaten Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt.

I.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen: bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen müssen einen Mindestabstand zur Straße von 5 m einhalten.

Gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Hinweis:

Werden Garagen senkrecht zur erschließenden Straße mit weniger als 5 m Abstand errichtet, sind die Garagen mit Rolltoren (selbstöffnend mit Fernbedienung) auszustatten.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sind als Wiesenfläche anzulegen. Bestehende Bäume und Gehölze sollen weitestgehend erhalten bleiben. Auf der privaten Grünfläche (P1) dürfen oberirdische oder unterirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 50 m² errichtet werden.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

1.7 Flächen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind in den besonders schutzwürdigen Räumen, wie Wohn- und Schlafbereiche, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzusetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform

Die Dächer im Gebiet WA sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken. Dachbegrünungen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig.

Bei versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes 2,0 m nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen in Dachflächen integriert werden. Glasflächen bzw. Dachfenster in der Dachfläche zur Besonnung von Wohn-, Aufenthaltsräumen und Freiflächen sind bis zu 30 % der gesamten Dachfläche zulässig.

Für untergeordnete Teile, wie z. B. Gauben, Fenster- oder Randeinfassungen, Kaminverkleidungen, Vordächer etc. ist auch Zinkblech zulässig.

Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Wänden sind als Materialien auch Metall, Glas oder glasähnliche Kunststoffen zulässig.

II.1.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Der untere Maßpunkt zur Bemessung der Kniestockhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses und der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.

II.1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude ist für die Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

WA: $25^{\circ} - 40^{\circ}$

Bei Nebengebäuden und Garagen sind Dachneigungen von $10^{\circ} - 40^{\circ}$, bei Carports auch Dachneigungen von $0^{\circ} - 15^{\circ}$ zulässig. Dachneigungen der Nebengebäude zwischen $30^{\circ} - 40^{\circ}$ müssen am Hauptgebäude angepasst sein.

II.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben haben von den Giebelseiten einen Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als $1/2$ der Gesamtlänge der Fassade als Breite besitzen. Einzelgauben sind insgesamt auf maximal $1/3$ der Gesamtlänge zu begrenzen.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 i. V. m. § 86 LBauO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung zulässig. Dabei sind die statischen Erfordernisse zu prüfen.

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind zur eventuellen Errichtung von Erschließungsanlagen (Bürgersteig) Böschungen notwendig, auch auf privaten Flächen. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

II.4 Fassadengestaltung

Fassaden sind als verputzte Fassaden mit hellen Farbtönen gestrichen oder mit einer Holzfassade auszuführen. Verkleidungen mit Fliesen oder Kunststoffelementen sind unzulässig, außer bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Block- bzw. Naturstammhäuser sind unzulässig.

II.5 Einfriedungen

Zur Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m (Bezugshöhe Ramser Straße) zulässig. Dabei sind Materialien aus Holz, Metall oder verputzte Mauern, Bruchsandsteinmauern, Trockenmauern oder Gabionen sowie Laubgehölze zulässig. Seitliche und hintere Einfriedungen dürfen ebenfalls eine maximale Höhe von 1,50 m betragen (gemessen von anstehendem Gelände). Es sind Laubgehölze oder Maschendrahtzäune zulässig. Die hinteren und seitlichen Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger (z. B. Igel) durchlässig sind.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.1.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Baustraßen sind möglichst flächensparend anzulegen.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Grünfläche P3:

Die private Grünfläche P3 ist zu 30 % mit Sträuchern der Artenliste D (Rastermaß 1,5 m x 1,5 m, Qualität mindestens 2 x v.) und mit mindestens acht Streuobstbäumen (3 x v.) einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ausreichend Abstand gemäß sonstiger Vorschriften zur Ramser Straße und landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.

Private Grünfläche P2:

Die bestehenden Bäume und Sträucher auf der privaten Grünfläche P2 sind dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche P3:

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Bäume und Sträucher langfristig zu erhalten.

III.1.3 Begrünung des privaten Grundstückes WA2

In dem privaten Grundstück(WA2) sind mindestens 10 Bäume der Artenliste A oder B zu pflanzen. Die Das Grundstück WA2 ist auf mindestens 7 % der Fläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sollen in der Pflanzperiode spätestens zwei Jahre nach Bezugfertigkeit der Gebäude hergestellt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

III.1.4 Verwendung von möglichst versickerungsfähigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit LBauO)

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drainpflaster, wassergebundene Decke) befestigt werden.

III.1.5 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser soll, wenn technisch möglich, auf den Grundstücken oberflächenah über die belebte Bodenzone versickert werden.

Hinweise:

Es wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Zur Berechnung des Volumens von Zisterne und Versickerungsmulde sollte von 50 l/m² versiegelter Fläche ausgegangen werden. Die Versickerungsmulde kann z. B. innerhalb der privaten Grünfläche als Wiesenfläche mit einer 30 cm tiefen Absenkung zur Aufnahme der Oberflächenwässer angelegt werden.

IV. Hinweise

IV.1 Hinweise zur Nutzung des Regenwassers

Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01.01.2002 mit dem Inkrafttreten der neuen Trinkwasser-verordnung Brauch- und Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt meldepflichtig sind. Die erforderlichen Leitungen und die Entnahmestellen für die Regenwassernutzung sind farblich zu kennzeichnen.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

IV.3 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.4 Hydrogeologie

Bei Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden zur Gewinnung von Erdwärme werden Siltsteine und Tonschiefer des Unterdevon erfasst. Es sind nur nichtwassergefährdende Wärmeträgerflüssigkeiten der Gefährdungsklasse 1 zulässig. Näheres ist dabei vom Geologischen Landesamt in Mainz prüfen zu lassen.

IV.5 Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer (Tel.: 06232/6757-40). Zutage kommende Funde sind gemäß dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz (§ 17 DSchPflG) unverzüglich zu melden.

ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	<i>(Fagus sylvatica)</i>
Stieleiche	<i>(Quercus robur)</i>
Traubeneiche	<i>(Quercus petraea)</i>
Bergahorn	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Spitzahorn	<i>(Acer platanoides)</i>
Gemeine Esche	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Winterlinde	<i>(Tilia cordata)</i>
Kastanie	<i>(Aesculus spec., Castanea sativa)</i>
Nussbaum	<i>(Juglans regia)</i>

Alle Baumarten inkl. Zuchtformen.

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichem Verhältnis. Es gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Feldahorn	<i>(Acer campestre)</i>
Speierling	<i>(Sorbus domestica)</i>
Wildkirsche	<i>(Prunus avium)</i>
Wildapfel	<i>(Malus sylvestris)</i>
Wildbirne	<i>(Pyrus pyraeaster)</i>
Eberesche	<i>(Sorbus aucuparia)</i>
Elsbeere	<i>(Sorbus tormindis)</i>
Baumhasel	<i>(Corylus colurna)</i>
Mehlbeere	<i>(Sorbus aria)</i>
Sal-Weide	<i>(Salix caprea)</i>
Sand-Birke	<i>(Betula pendula)</i>

Artenliste C: Hochstämmige Obstbäume

Äpfel *Malus*

Gartenapfel	<i>Malus domestica</i>
Roter Eiserapfel	
Schöner vom Boskoop	
Schafnase	
Goldrenette von Blenheim	
Großer rheinischer Bohnapfel	
Nauxapfel	
Horneburger	

Birnen *Pyrus*

Gartenbirne	<i>Pyrus communis</i>
Pastorenbirne	
Jakobsbirne	
Nägelsche Birne	
Wilwischer Birne	

Zwetschgen Prunus

Zwetschge *Prunus domestica*

Brühler Frühzwetschge

Ortenauer

Gredimer

Sauerkirsche *Prunus cerasus*

Süßkirsche *Zuchtformen von Prunus avium*

Mirabelle *Prunus domestica x cerasifera*

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B und C angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Dies gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Artenliste D: Straucharten

Hartriegel *(Cornus sanguinea)*

Hasel *(Corylus avellana)*

Hundsrose *(Rosa canina)*

Schlehe *(Prunus spinosa)*

Traubenkirsche *(Prunus padus)*

Weißdorn *(Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha)*

Berberitze *(Berberis)*

Kornelkirsche *(Cornus mas)*

Holunder *(Sambucus nigra)*

Rotdorn *(Crataegus laevigata)*

Hainbuche *(Carpinus betulus)*

Schneeball *(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")*

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste D angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Dies gilt nicht für Festsetzungen von Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugebiete wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In beiden Baugebieten richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Damit sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

Als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen werden die ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Damit fügt sich das Baugebiet in die städtebauliche Situation der umgebenden Bebauung gut ein. Mit den zugelassenen Nutzungen wird auch die dörfliche Struktur der Gemeinde Hettenleidelheim aufgegriffen und es werden neben dem Wohnen auch mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche und sonstige Nutzungen zugelassen. Diese dürfen jedoch die umgebende Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

I.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten mit der Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird eine ausreichend hohe Verdichtung für die beiden Baugebiete festgelegt und orientiert sich somit an der umgebenden Bebauung. Da im Bebauungsplan auch private Grünflächen festgesetzt sind, die zur Ermittlung der maximalen überbaubaren Flächen nicht herangezogen wird, wird somit schonend mit Grund und Boden umgegangen und ausreichend Freiraum auf den relativ großen Flächen geschaffen. Damit wird auch der Übergang in die Landschaft verbessert.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe von 5,50 m bezogen auf das anstehende Gelände in der Mitte der Baufenster. Auch hiermit wird an die bestehende umgebende Bebauung angepasst, damit sich die neue Bebauung an die bestehende Bebauung einfügt.

I.1.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten festgelegt. Damit wird ebenfalls an die angrenzenden Wohnnutzungen angepasst und eine übermäßige Versiegelung durch notwendige Stellplätze entgegen gewirkt. Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Ramser Straße werden nicht zu sehr belastet.

I.2 Bauweise

Es wird in den Baugebieten die offene Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch mit dieser Festsetzung versucht die Gemeinde die Bebauung an die bestehende Bebauung anzupassen.

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Durch die überbaubare Grundstücksfläche, die im großen Abstand zur Ramser Straße festgesetzt ist, wird eine Bebauung auf der großen Grundstücksfläche ermöglicht, die sich an der bestehenden Bebauung orientiert und eine zu große Versiegelung der großen Grundstücksfläche verhindert. Somit wird ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht und die verbleibenden Flächen können entsprechend mit Grünflächen angelegt werden.

I.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit wird ein möglichst flexibler Umgang mit Nebenanlagen erreicht, die entsprechend in die Grünflächen und den zu begrünenden Freiflächen integriert werden können.

I.5 Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen festgesetzt, die als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen sind. Bei der privaten Grünfläche P1 (Bestand), können in der Grünfläche noch Nebenanlagen bis zu einer maximalen Größe von 50 m² errichtet werden. Damit soll der derzeitige Charakter erhalten werden und trotzdem ein entsprechender Spielraum für Nebenanlagen, die überwiegend der Freizeitgestaltung dienen, ermöglicht werden.

I.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Somit soll eine sinnvolle Bebauung auf dem topografisch bewegtem Grundstück ermöglicht werden, gleichzeitig allerdings eine zu massiver Eingriff in die Topografie verhindert werden.

I.7 Flächen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes

Im Gesamtplangebiet sind insbesondere in den schutzbedürftigen Räumen, wie Wohn- und Schlafbereiche, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzusetzen. Damit wird dem Verkehrslärm von der Ramser Straße begegnet, die als Haupteerschließungsstraße und Anbindung an den überregionalen Verkehr dient. Gemäß DTV-Karte ist auf dieser Kreisstraße eine Verkehrsmenge von 2 272 Kfz/24 h vorhanden. Bei einer Kreisstraße kann mit einem 1 %igen Zuwachs gerechnet werden, sodass bis 2020 mit einer Verkehrsmenge von 2 770 Kfz/24 h gerechnet werden kann. Damit ergibt sich für das Prognosejahr 2020 ein Lärmpegel von 58,0 dB(A) tags und 47,4 dB(A) nachts.

Mit dem Berechnungsverfahren nach Lärmkarte Stadt gemäß RLS'90 wird am nächsten Punkt des Gebäudes zur Straße eine leichte Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 ermittelt, sodass im Bauungsplan für die Fenster an schutzwürdigen Räumen, wie Wohn- und Schlafbereiche, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzusetzen sind. Diese Schallschutzfenster entsprechen den heute üblichen Fenstern mit Wärmeschutzverglasung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, Kniestöcke, Dachneigung, Dachaufbauten, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stützmauern, Fassadengestaltung und Einfriedungen dienen der Anpassung an die bestehende Bebauung im Umfeld, um die neue Bebauung in den Siedlungsbereich einpassen zu können. Dabei wurden auch die neuen Anforderungen hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien berücksichtigt, sodass auf den Dächern die Nutzung von Solarenergie möglich ist. Damit wird auch den EEWärmeG ausreichend Rechnung getragen, um die neuen Gesetzesvorgaben erfüllen zu können.

III. Landespflegerische Festsetzungen

Die festgesetzten Landespflegerischen Maßnahmen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Aufgrund der teilweise bereits bebauten Fläche und der bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen diese weitestgehend erhalten werden. Es werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen festgesetzt, die den Eingriff in Natur und Landschaft kompensieren können. Hierbei soll insbesondere die westliche Teilfläche (private Grünfläche P3) intensiv eingegrünt werden, was sich auch für den Ortseingangsbereich der Ortsgemeinde Hettenleidelheim positiv auswirken wird. Damit wird insgesamt auch eine gute Durchgrünung der Bebauung erreicht und der Übergang in die Landschaft verbessert.

Erschließung

Die gesamte Plangebietsfläche grenzt an die Ramser Straße (K 35). Über sie wird das Plangebiet entsprechend erschlossen. In der Ramser Straße befinden sich alle notwendigen Erschließungsleitungen, teilweise sind jedoch neue Hausanschlüsse herzustellen.

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück entsprechend bewirtschaftet werden. Dies ist durch das Anlegen von Versickerungsmulden innerhalb der privaten Grünflächen möglich. Da innerhalb der Ramser Straße kein Regenwasserkanal liegt, sind die Mulden so zu dimensionieren, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern kann und kein Überlauf erfolgt. Es wird empfohlen, durch die Nutzung von Zisternen das Oberflächenwasser primär zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung und Toilettenspülungen zu nutzen. Überschüssiges Oberflächenwasser sollte dann in entsprechenden Rückhaltemulden naturnah zur Versickerung gebracht werden.

Umweltbelange

Die Fläche wird teilweise vom Eigentümer bereits als private Baufläche genutzt. Die Fläche ist als private Grünfläche entsprechend angelegt und verfügt über eine ausreichende Eingrünung auf allen vier Seiten. Die Restfläche, für die nun eine weitere Bebauung zugelassen werden soll, ist als Wiesenfläche angelegt und teilweise mit Baum- und Heckenstrukturen bewachsen. Diese sollten im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Grundstückes weitestgehend erhalten werden. Ansonsten weist die Fläche keine besonderen landespflegerisch erhaltenswerten Strukturen auf, sodass eine Bebauung aus landespflegerischer Sicht unbedenklich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch entsprechend zu bilanzieren und notwendige Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln.

Dies wird in einem Fachbeitrag Naturschutz und dem Umweltbericht detailliert dargestellt, der im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt wird.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Hettenleidelheim am 08.10.2010 beschlossene Satzung über Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hettenleidelheim (Abrundungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Ramser Straße" wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim am2010 gemäß § 36 angezeigt. Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim hat vom2010, Az., mitgeteilt, dass eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Hettenleidelheim, den

.....
Dr. Joachim Blum
- Ortsbürgermeister -