

**Gemeinde Winnweiler  
Verbandsgemeinde Winnweiler  
Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan "Am Grummburg"**

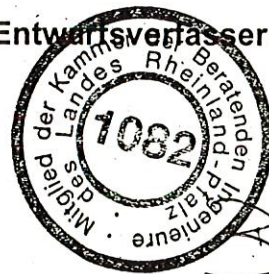
**1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan  
Textliche Festsetzungen**

Genehmigt 22.03.2000  
 mit Verfügung vom: 22.03.2000  
 610 · 13  
 Kirchheimbolanden, den  
 Kreisverwaltung Donnersbergkreis  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Im Auftr. *[Signature]*



Bauherr:

Entwerfer:



.....  
Gemeinde Winnweiler

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Januar 2000

## **Beilage 1**

---

### **Begleitheft zum Bebauungsplan**

#### **Gliederung:**

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung**
- A 3 Bauweise**
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- A 5 Stellung baulicher Anlagen**
- A 6 Nebenanlagen**
- A 7 Stellplätze und Garagen**
- A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- A 9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- A 10 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- A 11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- A 12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 13 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- A 14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.**

#### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen**
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen**
- B 4 Werbeanlagen**

#### **Hinweise**

#### **Anhang**

#### **Pflanzliste**

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Grummburg"**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F.v. 27. August 1997 (BGBl. 2141) BGBl. III/FNA 213-1 in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung**

---

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung für alle Baugebietsbereiche ein allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung für die einzelnen Baugebietsteile unterschiedlich festgesetzt:

- a. Für den Bereich A-C und D<sub>2</sub> gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II
Geschoßflächenzahl	:	0,6 (GFZ)
- b. Für den Bereich D<sub>1</sub> und D<sub>3</sub> gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	I
Geschoßflächenzahl	:	0,4 (GFZ)
- c. In dem Bereich A darf die jeweils zulässige GRZ durch die Grundfläche von:
  - 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

d. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich A = 4,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich B = 6,0 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich C = 5,5 m über Oberkante Straßenniveau

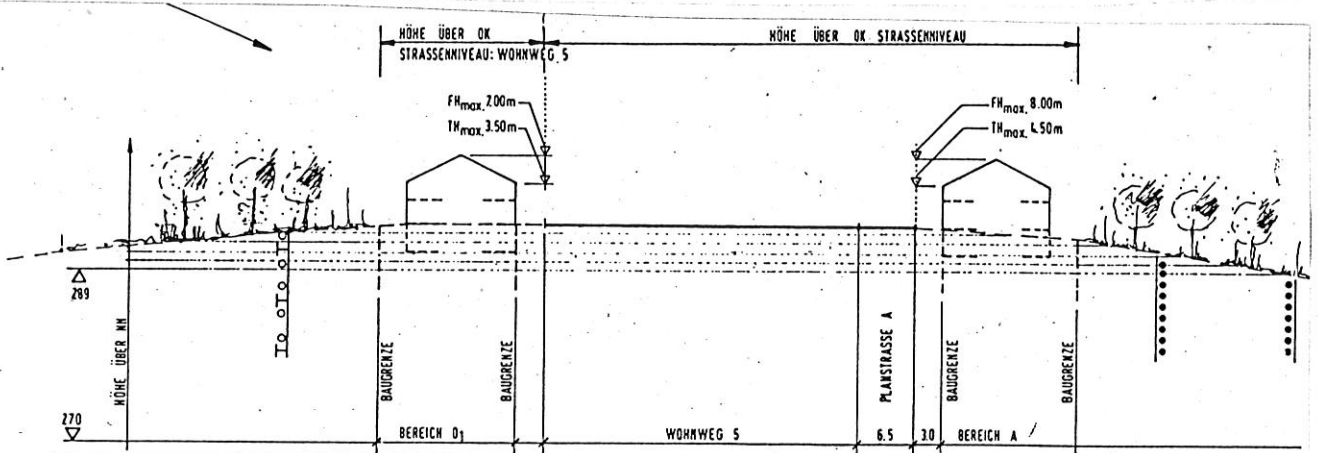
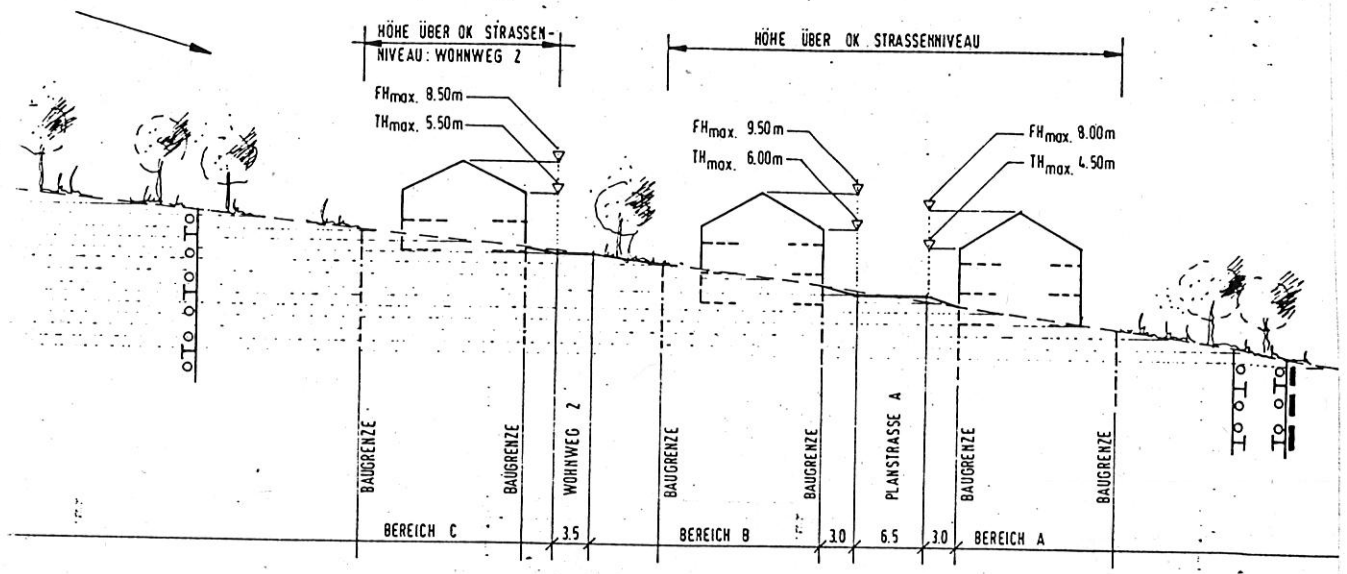
Teilbereich D<sub>1</sub> = 3,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich D<sub>2</sub> = 4,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich D<sub>3</sub> = 4,0 m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.



- e. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich A = 8,0 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich B = 9,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich C = 8,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich D<sub>1</sub> = 7,0 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich D<sub>2</sub> = 7,5 m über Oberkante Straßenniveau

Teilbereich D<sub>3</sub> = 7,0 m über Oberkante Straßenniveau

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante der Firsteindeckung.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrserschließungsfläche und Baugrundstück.

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Bereichen A-D sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die vordere und rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Flächen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegen, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.
- c. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen maximal zu 25 % befestigt werden.

### **A 5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- a. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Planzeichnung durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben.

- b. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen ist die Stellung auf dem Grundstück freigestellt.

**A 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

- a. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)**

- a. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen muß ein Stauraum vor der Garage von mindestens 5,00 m (gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur vorderen Grundstücksgrenze) eingehalten werden.

**A 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- a. Je Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt.

**A 9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Planstraße A dient der Hauptschließung des Baugebietes. Die Gesamtstraßenraumbreite wird auf 6,50 m festgesetzt.
- b. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Wohnwege dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

**A 10. Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

- a. Entlang der durch Plänzeichen festgesetzten Bereiche dürfen keine Ein- oder Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

**A 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen sind gegenüber dem jetzigen Bestand aufzuwerten.

**a Private Freiflächen**

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen nur in dem zur zweckmäßigen Nutzung erforderlichen Maß befestigt werden. Für die Befestigung dieser Flächen sind versickerungsfähige Materialien (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengitter u.ä.) zu verwenden.
- Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind landespflegerisch zu gestalten.

**b. Öffentliche Flächen**

- Im Süden und Westen des Plangebietes sind Obstwiesen entsprechend der Pflanzliste aus dem Anhang zu entwickeln.
- Im zu entwickelnden Obstbestand sind blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen aufzubauen.
- Im zentralen Grünbereich sind die Flächen mit standorttypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu entwickeln. Dies hat durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zu erfolgen.
- Entlang der Baugebietsgrenze sind großkronige Laubbäume I. und II. Ordnung zu pflanzen und als kleinere sowie größere Baumgruppen auszubilden.
- Zwischen Neuplanung und bestehender Bebauung ist eine Strauchhecke aus standorttypischen Arten zu pflanzen.
- Entlang des „Potzbacher Pfades“ ist eine Laubbaumallee zu entwickeln.

**A 12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- a. Auf den Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- b. Alle fensterlosen Fassaden und Wände ab einer Größe von 20 qm sind zu begrünen.
- c. Der Straßenraum ist mit Laubbäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Die Standorte sind variabel. Innerhalb eines Straßenzuges sollte nur eine Baumart verwendet werden.
- d. Entlang des östlichen Fußweges ist eine Strauchhecke zu pflanzen.
- e. Im westlichen Plangebietsteil sind hangparallele „Wallhecken“ entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen.

**A 13. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**A 14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- a. Abböschungen und erforderliche Stützmauern sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung vom 1 : 1,5 anzulegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 5 LBauO, § 88 LBauO)**

**a. Dachform:**

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind als Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- oder Pultdächer zulässig.

**b. Dachneigung:**

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf in den Teilbereichen A + B nicht weniger als 25° und nicht mehr als 35° betragen.

Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf in den Teilbereichen C + D nicht weniger als 20° und nicht mehr als 30° betragen.

**c. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/4 der Dachflächenbreite sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Zulässig sind Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben, Schleppgauben und Walmgauben mit First.

**d. Dacheindeckung:**

Bei der Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Dacheindeckungen von Dachflächen, die in einer durchgehenden Flucht verlaufen (z.B. Doppelhäuser und Garagen) und Dacheindeckungen von Haupt- und Nebengebäuden sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Es sind auch transparente Dacheindeckungen, jedoch lediglich zur Nutzung der Sonnenenergie, zugelassen. Solaranlagen sind zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

**e. Dacheinschnitte:**

Dacheinschnitte sind unzulässig.

f. Dachüberstände:

An den Traufen von Haupt- und Nebengebäuden sind Dachüberstände, gemessen von dem Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, von maximal 0,8 m zulässig.

An den Ortgängen von Haupt- und Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von maximal 0,3 m zulässig.

g. Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (grobe Strukturierung, kontrastierende Farbeinstreuung, Glimmer- und Glaseinschlüsse etc.) gestaltet werden. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Keramikplatten.

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur helle Farben, gebrochene Farbtöne, Erdfarben oder Pastelltöne zulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch transparente Gebäudefassaden und Anbauten (z. B. Wintergarten) zulässig.

Fensterlose Wände sind ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dies gilt auch für Anbauten und Garagen. Für die Begrünung sind Kletterpflanzen (vgl. Pflanzenliste) zu verwenden.

## B 2. Gestaltung von Einfriedungen

a. Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig.

b. Holzzäune sind maximal mit einer Höhe von 1,00 m zu errichten. Hecken-einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Einfriedungen zum Straßenbereich hin dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

c. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch andere als die angegebenen Einfriedungen zulässig.

d. Für Stützmauern sind nur Natursteine oder Holz zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,00 m.

### B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.
- b. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Höher erforderliche Stützmauern sind terrassenförmig anzulegen. Es sollen möglichst Natursteine verbaut werden.
- c. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- d. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.

### B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- b. Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise:

**Kulturdenkmäler**

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden.

**Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke**

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, daß außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht einem Bebauungsplan als Baustand zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,50 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50 m zurückgesetzt werden.

**Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 15.11.1983 wird hingewiesen.

**Baugrund**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes) zu beachten.

**Ausgleich der Wasserführung**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufen nachteiligen Veränderungen der Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Retentionsmulden o.ä. unterstützt werden.

**Grundwasserverhältnisse**

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung ist die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o.ä. auszubilden.

**Regenwassernutzung**

Es wird vorgeschlagen, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspühlung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeindewerke, sofern diese Maßnahme nicht auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.

#### **Stromversorgung**

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel. Bei der Erschließung des Baugebietes ist die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke zu beteiligen.

#### **Gasversorgung**

Sofern hinreichend großes Interesse der Bauwilligen besteht ist die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas, im Rahmen der Erschließung des Gebietes, zu prüfen. Die zuständige Betriebsabteilung der Pfalzwerke ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

#### **Entwässerungskonzept**

Zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen bei der Bauleitplanung, wurde vom Ingenieurbüro Monzel - Bernhardt, Rockenhausen ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

## Anhang: Pflanzliste

---

### A. Öffentliche Maßnahmen

#### 1. Entwicklung einer Obstwiese

Arten: Pyrus communis (Birne)  
Malus domestica (Apfel)  
Prunus domestica (Zwetschge)

Sorten: Gellert, Butterbirne, Alexander-Lucas-Birne, Konferenzbirne, Roter Boskop,  
Kaiser-Wilhelm, Klarapfel

Pflanzmaterial: Hochstämme, 2 x V, mit Ballem  
Stammumfang 10 - 12 cm

Pflanzung: Pflanzabstand 10,0 m

#### 2. Pflanzung von Strauchhecken innerhalb des Baugebietes

Sträucher :

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avelana	(Hasel)
Cornus mas	(Kornel Kirsche)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Hochstämme:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Pflanzmaterial: Sträucher, 2XV, 60 - 100 cm  
Bäume, 2XV, Stammumfang 10 - 12 cm

Pflanzung: Sträucher in einem Abstand von 1,5 m  
Hochstämme in einem Abstand von 10 m

### 3. Pflanzung einer Laubbaumallee

Arten: Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzmaterial: Hochstämme, 2 XV  
Stammumfang 10 - 12 cm

Pflanzung: Pflanzabstand 10 m

### 4. Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

Arten: Acer platanoides „Cleveland“ (Spitz-Ahorn)  
Corylus colurna (Baum-Hasel)  
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Esche)  
Tilia cordata „Greenspire“ (Winter-Linde)

Pflanzmaterial: Hochstämme, 3 XV  
Stammumfang 10-12 cm

Es sollte in einem Straßenzug möglichst nur eine Baumart verwendet werden.

Detailbeschreibungen der Einzelmaßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

**B. Private Maßnahmen****Vorschlagliste zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen**

<b>Großkorniger Laubbaum bzw. hochstämmigen Obstbaum</b>	Acer platanoides (Spitzahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Juglans regia (Walnuß) Malus domestica (Apfelbaum) Prunus domestica domestica (Zwetschge) Prunus avium juliana (Süßkirsche) Prunus padus (Traubenkirsche) Pyrus communis (Birnbäum) Quercus robur (Stieleiche) Sorbus torminalis (Elsbeere) Tilia cordata (Winterlinde) Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
<b>Sträucher und Heckengehölze und sonstige Bäume</b>	Cornus mas (Kornel-Kirsche) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdom) Betula pendula (Hängebirke) Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) Prunus cerasifera (Kirschpflaume) Prunus cerasus (Sauerkirsche) Prunus domestica italica (Reineclauder) Prunus domestica syriaca (Mirabelle) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum lantana (Wasserschneeball)
<b>Straßenbäume</b>	Acer planatoides „Cleveland“ (Spitz-Ahorn) Corylus columna (Baum-Hasel) Fraxinus excelsior (Esche) Tilia cordata „Greenspire“ (Winter-Linde)
<b>Wandbegrünung</b>	Clematis vitalba (Gemeinde Waldrebe) Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt) Polygonum aubertii (Knöterich) Vitis vinifera (Weinrebe)

**Gemeinde Winnweiler**  
**Verbandsgemeinde Winnweiler**  
**Donnersbergkreis**

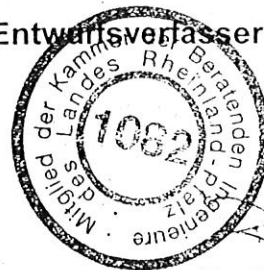
**Bebauungsplan "Am Grummburg"**

**Begründung**

**Bauherr:**

.....  
**Gemeinde Winnweiler**

**Entwurfsverfasser:**



.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**  
**Rockenhausen im Januar 2000**

## **Begründung zum Bebauungsplan "Am Grummburg"**

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

1.   Verfahrensablauf
2.   Anlaß der Planung
3.   Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4.   Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
5.   Planinhalt und Abwägung
6.   Flächen- und Kostenangaben
7.   Hinweise auf Fachplanungen
8.   Verfahrensvermerke

## 1.            Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), Neubekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der seit 01.01.1998 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) - BGBl. III/FNA 213-1 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom ..... eingeleitet.

## 2.            Anlaß der Planung

Die Gemeinde Winnweiler liegt ca. 15 km vom Oberzentrum Kaiserslautern entfernt und ist als Unterzentrum eingestuft. In Winnweiler hat die Verbandsgemeindeverwaltung ihren Sitz. Die Verbandsgemeinde Winnweiler besteht aus 13 Ortsgemeinden mit zusammen 18.850 Einwohnern. Davon entfallen auf Winnweiler selbst 4.806 Einwohner, was etwa 34,7 % entspricht.

Winnweiler besitzt folgende regionalplanerische Funktionszuweisung: G, E, L (für einzelne Ortsteile) und W. Die Zuweisung der Funktion W bedeutet, daß die Gemeinde verstärkt die Funktion Wohnen entwickeln soll.

Das Neubaugebiet „Am Dorsberg“ ist zur Zeit fast vollständig bebaut, so daß die Gemeinde über keine nennenswerten Wohnbaulandflächen mehr verfügt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grummburg“, der sich unmittelbar an den Bebauungsplanbereich „Am Dorsberg“ anschließt, soll deshalb neues Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich zu der schon bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen stellt die Gemeinde Winnweiler eine steigende Nachfrage durch die Fertigstellung der A 63 Mainz - Kaiserslautern und die damit verbundene Reduzierung der Fahrzeit sowie der besseren Erreichbarkeit des Oberzentrums Kaiserslautern fest.

Die Bedeutung Winnweilers als Wohnstandort hat sich aufgrund des Autobahnanschlusses erhöht.

Durch den Bebauungsplan sollen unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt und verschiedene Wohnformen ermöglicht werden. Es ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Eine funktionsgerechte und flächensparende Erschließung (Anpassung an die Topographie, keine Überdimensionierung);
- Bildung eines endgültigen Ortsrandes mit Einbindung in das Landschaftsbild durch entsprechende Ortsrandbepflanzung;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt, durch die Begrenzung der Bodenversiegelung, der Beschränkung der Bebauung auf die überbaubaren Grundstücksflächen, der Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl, sowie umfangreicher Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen.
- Berücksichtigung notwendiger Abstandserfordernisse zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Verschattung) der bestehenden Bebauung.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

---

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche. Angrenzende Flächen sind ebenso als Wohnbauflächen ausgewiesen, wodurch eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet ist und Konflikte zu anderen städtebaulichen Nutzungen verhindert werden.

### **4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

---

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von 91.690 m<sup>2</sup>. Es liegt westlich der Ortslage und grenzt südlich an das bestehende Neubaugebiet an. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich der Wohnbaugrundstücke an der „Dresdner Straße“ und der Straße „Im Hainzentel“.

Von der Einmündung in die Dresdner Straße an der nördlichen Grenze der Parzelle 653/13 verläuft die Grenze in westl. Richtung. Sie verläuft entlang der südlichen Grenze der bestehenden Wohnbaugrundstücke, überquert einen Fußweg und den Hubenweg bis zur Einmündung (Parzelle Nr. 918/39). Dort knickt sie nach Süden ab auf die südliche Grenze des Weges (891/2), an dessen Grenze sie weiter in südwestlicher Richtung verläuft. Von dort knickt sie in südöstlicher Richtung ab und verläuft auf die östliche Grenze der Parzelle 899, überquert den Hubenweg und verläuft entlang der östlichen Seite des Potzbacher Pfades bis zur Einmündung des Weges (687/6), an dessen nordwestlicher Seite die Grenze entlang läuft. In Höhe der Parzelle 686/4 knickt die Grenze ab und verläuft an dessen südlicher und östlicher Seite entlang bis zur Parzelle 670, die jedoch nicht mehr zum Geltungsbereich gehört. Weiter verläuft sie an der südlichen Seite von Parzelle 664 und der nördlichen Seite des Weges (626/18) entlang. An der westl. Seite von Parzelle 635/37 knickt die Grenze nach Norden ab und verläuft entlang der Parzellen 635/36, 635/35 und 635/34. Weiter verläuft sie an der nördl. Seite der Parzelle 635/34 bis zur Straße (635/5). Von dort knickt sie in Richtung Norden ab und läuft auf den Anfangspunkt zurück, allerdings ohne die Parzelle 635/3 mit einzuschließen.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden ausgeschlossen, um zu vermeiden, daß größere Flächen der Wohnnutzung entzogen werden.

Außerdem sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Gartenbaubetriebe) und die mit den Nutzungen verbundenen Emissionen vermieden werden.

Die Festsetzung stellt somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die bewegte Topographie im Geltungsbereich und die exponierte Lage erfordern restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Besonders bei Baugebieten in Hanglage besteht die Gefahr, daß großvolumige und hohe Baukörper entstehen und so, bei entsprechend geringen Abständen zwischen den Gebäuden, die Unterlieger beeinträchtigt werden.

Solche Fälle sind zwischen Gebäuden des Baugebietes „Am Dorsberg“ und bereits bestehenden Gebäuden an der Dresdner Straße aufgetreten, da der Bebauungsplan „Am Dorsberg“ keine Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe getroffen hat und die Baugrenze relativ nah zur bereits bestehenden Bebauung lag. Zudem hat der Bebauungsplan eine relativ hohe GRZ (0,4) und GFZ (0,8) festgesetzt.

Zur Gewährleistung, daß sich diese Probleme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Grummburg“ nicht wiederholen ist es deshalb erforderlich, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Einhaltung ausreichender Abstände durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen;
- Begrenzung der Höhe der Gebäude durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe.
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 und der Geschoßflächenzahl auf 0,6 bzw. 0,4.

Diese Festsetzungen lassen den Bauwilligen noch genügend Spielraum, gewährleisten aber gleichzeitig, daß nicht zu großvolumige und hohe Gebäude entstehen.

Die vorgenommene Differenzierung der First- und Traufhöhenfestsetzungen in den Gebietsteilen A-C stellt sicher, daß die in den Teilbereichen individuell zu erwartenden Konflikte vermieden oder in ihren Auswirkungen gemindert werden.

Insbesondere die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild entlang des Grummburgrückens (Teilbereiche D<sub>1</sub>-D<sub>3</sub>) sollen durch eine reduzierte Höhenfestsetzung minimiert werden.

Die dort vorgenommenen Höhenreduzierungen waren Genehmigungsbedingung der Kreisverwaltung.

Die talseits der Planstraße A gelegenen Teilgebiete müssen Konflikte zur bestehenden Bebauung vermeiden, aber dennoch eine für die Bauwilligen zufriedenstellende Bebauung in diesem topographisch stark bewegten Gelände erlauben.

Entsprechend sind die Festsetzungen der bergseitig an die Planstraße A angrenzenden Baugrundstücke so festgesetzt, daß eine Hangbebauung ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung, daß die zulässige GRZ (0,3) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer GRZ von 0,375 (25 %) überschritten werden darf wird erreicht, daß möglichst viel Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten wird, um so die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen.

In Verbindung mit der GRZ von 0,3 stellt dies einerseits eine Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort.

Zudem wird hierdurch § 1 a BauGB entsprochen, da durch die Minimierung des Versiegelungsgrades ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

### **5.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen, den bereits bestehenden Neubaugebieten an die der Bebauungsplan angrenzt und zum anderen bietet die offene Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist auf die Wünsche der Bauwilligen abgestimmt.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird eine Hangparallele und damit bodenschonendere Bebauung ermöglicht. Zudem wird hierdurch eine städtebauliche Struktur erzielt, die sowohl den topographischen als auch den bestehenden städtebaulichen Gesamtstrukturen entspricht.

Die durch Baugrenzen vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen weisen in der Regel eine Tiefe von 15 m auf, und lassen so den Bauwilligen genügend Möglichkeiten das Gebäude auf dem Grundstück zu plazieren. Der Abstand zur Straße beträgt in der Regel 3,0 m, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Gebäuden zu gewährleisten und genügend Fläche für die beim Straßenbau notwendigen Abböschungs- und Aufschüttungsmaßnahmen bereitzustellen.

Die Begrenzung der Möglichkeit zur Errichtung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen hat das Ziel, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen frei von baulichen Anlagen zu halten und die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu beschränken.

Die Begrenzung der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal 25 % dient vorrangig dem Schutz des Bodens und entspricht somit dem § 1 a BauGB.

#### **5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung, je Wohneinheit die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, stellt sicher, daß mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Wohngebiet, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht auftreten.

Durch die Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

Die Einschränkung, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen, ermöglicht die gestalterische Einbeziehung der Garagen mit dem Hauptgebäude, wodurch eine harmonische Bebauung erzielt werden kann. Diese Festsetzung stellt auch sicher, daß lange Garagenzufahrten (hoher Versiegelungsgrad) ausgeschlossen sind.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen soll unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindern.

Die Festsetzung zielt darauf ab, den besonderen Charakter des Wohngebietes und seine soziologische Struktur aufrechterhalten zu können und langfristig den Charakter der Bebauung in diesem durch Einfamilienhausbebauung geprägten Ortsgefüge zu sichern.

#### **5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße dient der Erschließung des Plangebietes und ist mit einer Gesamtstraßenraumbreite von 6,50 m bemessen.

Die Erschließung ist entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich dimensioniert. Durch eine weitgehende Anpassung der Straßenführung an die Topographie soll eine geradliniger Straßenverlauf, der einen Anreiz zum Fahren mit erhöhter Geschwindigkeit bietet, vermieden werden.

Die Dimensionierung der Planstraße A sowie der mit max. 4,5 m Straßenraumbreite festgesetzten Wohnwege soll eine kosten- und flächensparende Erschließung ermöglichen.

#### **5.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll sicherstellen, daß die Erschließung der Grundstücke nur über die Erschließungsstraße erfolgt.

Damit wird zudem sichergestellt, daß der Wirtschaftsweg nicht zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke herangezogen wird.

#### **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung des Gebietes hervorgerufen werden.

Die Flächen werden entsprechend des landespflegerischen Planungsbeitrages in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgewertet. Festsetzungen für die privaten Freiflächen tragen zu einer Minimierung und Vermeidung der durch die Siedlungstätigkeit hervorgerufenen Eingriffe bei.

§ 5 LPflG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, daß bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von der GÖL, Weida erstellte landespflegerische Planungsbeitrag.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieses Konfliktpunktes sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Einfahrten und Zuwegungen wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Es werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Neben den durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind folgende, umweltrelevante Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -ausgleich zu nennen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- Reduzierung der GRZ auf 0,3
- Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelung der Fläche durch Materialfestsetzung für Befestigungen
- Verbleib und Nutzung der anfallenden Bodenmassen im Baugebiet und auf den Grundstücken
- Sparsame Erschließung durch weitgehend hangparallele Anordnung der Planstraße A (Bodenschutz, Vermeidung und Minimierung von Eingriffen) und Minimierung des Querschnittes auf 6,5 m.
- Höhenbegrenzung und Rücknahme der Bebauung im Bereich des Grummburggrückens zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild.

### **5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung dient einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes, sowie einer Aufwertung der Funktion der Flächen im Naturhaushalt.

Die aufgeführten öffentlichen und privaten Maßnahmen zielen nicht ausschließlich auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleichs ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials, berücksichtigen.

**5.10 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.**

Die Festsetzung dient zur Erhaltung von hochwertigen Obstbaumstrukturen am jetzigen Ortsrand. Somit werden vermeidbare Eingriffe unterlassen und hochwertige Strukturen langfristig gesichert und für den Naturhaushalt erhalten.

Bestehende Einzelbäume (Obstbäume), die sinnvoll erhalten und in die privaten Freiflächen sowie die Ausgleichsflächen integriert werden können, sind festgesetzt worden und sollen langfristig erhalten werden.

**6. Flächen- und Kostenangaben**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 91.690 m<sup>2</sup>.

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% d. Bruttobaulandes
1. Bruttobauland	91.690 m <sup>2</sup>	100 %
2. Nettobauland	36.560 m <sup>2</sup>	39,87 %
a) Allgemeines Wohngebiet Bereich A	18.900 m <sup>2</sup>	20,60 %
b) Allgemeines Wohngebiet Bereich B	4.705 m <sup>2</sup>	5,13 %
c) Allgemeines Wohngebiet Bereich C	6.955 m <sup>2</sup>	7,58 %
d) Allgemeines Wohngebiet Bereich D <sub>1,2</sub>	6.000 m <sup>2</sup>	6,53 %
3. Maximal überbaubare Grundstücksfläche	10.968 m <sup>2</sup>	11,96 %
4. Erschließungsfläche	6.715 m <sup>2</sup>	7,32 %
a) Straßenverkehrsfläche	3.575 m <sup>2</sup>	3,89 %
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.140 m <sup>2</sup>	3,42 %
- Wohnwege	1.215 m <sup>2</sup>	1,33 %
- Fußweg	610 m <sup>2</sup>	0,66 %
- Wirtschaftsweg	1.315 m <sup>2</sup>	1,43 %
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	46.610 m <sup>2</sup>	50,83 %
6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.805 m <sup>2</sup>	1,96 %
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	46.610 m <sup>2</sup>	50,83 %

Für die Herstellung der Straßen, Maßnahmen für Natur und Landschaft etc. werden gemäß einer vorläufigen Kostenschätzung folgende Kosten entstehen:

1. Mischwasserkanal	ca. 800 m x 650 DM/m	=	520.000,00 DM
2. Hausanschl. Mischw.kanal	53 Stck. x 1.500 DM/Stck.	=	79.500,00 DM
3. Wasserversorgung	ca. 800 m x 250 DM/m	=	200.000,00 DM
4. Hausanschl. WV	53 Stck. x 1.000 DM/Stck.	=	53.000,00 DM
5. Straßenbau	ca. 5.000 m <sup>2</sup> x 160 DM/m <sup>2</sup>	=	800.000,00 DM
6. Fuß- und Wirtschaftswege	ca. 1.925 m <sup>2</sup> x 100 DM/m <sup>2</sup>	=	192.500,00 DM
7. Landespflege (incl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)		=	<u>180.000,00 DM</u>
Baukosten netto		=	2.025.000,00 DM
+ 16 % Mehrwertsteuer		=	<u>324.000,00 DM</u>
Baukosten brutto		=	2.349.000,00 DM
+ Baunebenkosten, Sicherheit und Aufrundung		=	<u>301.000,00 DM</u>
<b>Investitionskosten brutto</b>		<b>=</b>	<b><u>2.650.000,00 DM</u></b>

Die Kosten für den Grunderwerb, die Katastervermessung sowie die Straßenbeleuchtung sind nicht enthalten.

## **7. Hinweise auf Fachplanungen**

---

### **Landespflege**

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches sind keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Am Grummburg“ im landespflegerischen Planungsbeitrag ergibt im Bereich des Arten- und Biotopschutzes eine Überkompensation von 7.103 m<sup>2</sup>.

**8.                   Verfahrensvermerke**

---

1. Der Gemeinderat hat am ..... nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß die Bürger von den Planungsabsichten unterrichtet wurden. Sie hatten Gelegenheit, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... sich über Ziele, Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung zu informieren, den Planentwurf einzusehen, zu erörtern und sich darüber zu äußern.
4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am ..... durch ..... mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.
6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt worden.
7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom ..... geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO wurden in der Sitzung vom ..... getrennt vom Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan als Ortssatzung beschlossen.

9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist der .....  
..... (höhere Verwaltungsbehörde) nach  
§ 10 Abs. 2 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt worden.
10. Die .....(höhere Verwaltungsbehörde) hat den  
Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... genehmigt.
11. Der Bebauungsplan ist am ..... von ..... als  
Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB  
ausgefertigt worden.

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am ..... durch  
..... mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der  
Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekannt-  
machung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.