

Gemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler

Donnersbergkreis

Bebauungsplan „Hopfengärten“

1.0 Begleitheft zum Bebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Auftraggeber:

.....
Gemeinde Winnweiler

Entwurfserfasser:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2004

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 Mindestgröße von Baugrundstücken
- A 7 Stellplätze und Garagen
- A 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
- A 11 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A 12 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

Übersichtslageplan Beilage 1.01

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hopfengärten"

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 BauNVO 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, B, C, D gilt entsprechend der Planzeichnung:

Grundflächenzahl	:	0,3 (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	:	II
Geschoßflächenzahl	:	0,6 (GFZ)
- b. In den Bereichen A, B, C, D 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).

- c. Die maximale Traufhöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------------|---|
| Teilbereich A | = 8,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich B | = 4,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich C | = 5,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich D | = 6,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |

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.

- d. Die maximale Firsthöhe wird im Baugebiet für die Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------------|--|
| Teilbereich A | = 12,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich B | = 9,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich C | = 10,0 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |
| Teilbereich D | = 10,5 m über Oberkante Straßenniveau der Planstraße |

Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel.

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)

- Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- In den Bereichen A, B, D sind sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser zulässig.
- In dem Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

- 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.

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.
- c. Ausschließlich zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren und/ oder Photovoltaikanlagen ist eine Abweichung von der in der Planzeichnung vorgegebenen Hauptfirstrichtung bis max. 25Grad in Ost-West-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung zulässig.

A 6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- a. Die Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird auf 400 m² festgesetzt.

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

- a. Je Wohneinheit ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- b. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.).

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.
- b. Abweichend hiervon wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für eine Doppelhaushälfte auf 1WE festgesetzt.

**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 entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.
- b. Die als Straßenverkehrsflächen festgesetzte Planstraßen B und C dienen der Erschließung von Teilbereichen.
Die Gesamtstraßenraumbreite wird für beide Straßen auf 5,5m festgesetzt.
- c. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden festgesetzt:
Fußwege, Wirtschaftswege und Radwege sowie straßenbegleitendes Grün.
- d. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs und Bebauung über 0,80m freizuhalten.
- e. Der Straßenraum ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (M 6).
Die festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Straße sind variabel. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 3m² haben.

A 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Die mit M 7 gekennzeichnete zentrale Freifläche im Baugebiet ist als naturnahe Spielfläche zu entwickeln. Versiegelungen sind unzulässig. Die Fläche ist zu 25% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- b. Die mit M 8 bezeichneten Flächen sind als extensiver Streuobstgürtel zu entwickeln. Es sind heimische Obstgehölze gem. Pflanzliste aus dem Anhang zu pflanzen. Die Fläche ist vor Baubeginn so zu gestalten, dass abfließendes Oberflächenwasser ohne Gefahr für das Baugebiet abgeleitet werden kann.
- c. Der südliche Gebietsrand ist entsprechend der Maßnahme M9 des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages alleeartig abzupflanzen. Es sind einheimische Baumarten gem. Pflanzliste zu verwenden.

- d. Der westliche und östliche Baugebietsrand ist gem. der Maßnahme M10 des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages mittels einer sechsreihigen Hecke aus heimischen Gehölzen abzupflanzen.
- e. Die mit M11 bezeichneten Flächen im Osten und Westen des Baugebietes sind zu einer extensive Wiese mit lockerem Gehölzbestand zu entwickeln.
- f. Die mit M12 an der Baugebietszufahrt festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln und mit heimischen Gehölzen locker zu bepflanzen.

A 11. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- a. Die bestehende Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (M 1).
Baumaßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

A 12. 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

- 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.
Flachdächer sind unzulässig.
- b. **Dachneigung:**
Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude darf in den Teilbereichen A, B, C, D nicht weniger als 20° und nicht mehr als 40° betragen.
- c. **Dachaufbauten:**
Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben, Dacherker, Spitzgauben, SchlepPGAuben und Walmgauen mit First zulässig.
- d. **Dacheindeckung:**
Bei der Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig.
Es sind auch transparente Dacheindeckungen, jedoch lediglich zur Nutzung der Sonnenenergie, zugelassen. Solaranlagen sind zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- e. **Dacheinschnitte:**
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f. **Fassaden- und Farbgestaltung baulicher Anlagen:**
Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft und überwiegend mit grellen Farben, glänzenden Oberflächenstrukturen und/oder Effektputzen (kontrastierende Farbestreuung, 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.
Holz als Gestaltungselement für Fassaden ist zulässig.

Alle fensterlosen Fassaden und Wände ab einer Größe von 20 qm sind zu begrünen (M 4 des landespflegerischen Planungsbeitrages).

B 2. Gestaltung von Einfriedungen

- a. Als Einfriedungen der Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen nur Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune und deren Sockel zulässig die nicht höher als insgesamt 1,00 m sein dürfen.
- b. Als Zäune werden zugelassen:
 - Halbrundlattenzäune senkrecht oder diagonal
 - Rundholzzäune senkrecht oder diagonal
 - Bretter-Lattenzäune
- c. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sind auch andere als unter b. genannte und höhere Einfriedungen zulässig.

B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- a. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- b. Die bei Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken anfallenden geeigneten Erdmassen sind zur Gestaltung der unbebauten Flächen zu verwenden.
- c. 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. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.
- d. Auf den privaten Grundstücken ist mindestens 1 Hochstamm (gemäß Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (M 5 des landespflegerischen planungsbeitrages).

B 4. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistungen zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² 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. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

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 werde. 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 01.02.1996 i. V. m. der ersten Änderung der Anlagenverordnung vom 09.06.2000 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 o.ä. unterstützt werden, die durch privatrechtliche Verträge festgelegt werden können.

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 m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung 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 des Versorgungsunternehmens ist frühzeitig an den Planungen zu beteiligen.

Es ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger - hinsichtlich der das Baugebiet querenden Erdgas-Hochdruckleitung Neuhemsbach-Rockenhausen - vorzusehen.

Entwässerung

Die als Baugebiet ausgewiesene Fläche ist im Gesamtkanalisationsentwurf Winnweiler einberechnet.

Eine zentrale Retention von Oberflächenwasser im Baugebiet oder semizentrale bzw. dezentrale Retentionsmaßnahmen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da die topographischen Verhältnisse sowie die nahe gelegenen Brunnen der Brauerei diese nicht zulassen (potenzielle Gefahr von Verschmutzungen).

Das vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen ausgearbeitete Entwässerungskonzept wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens direkt mit der SGD-Süd, Regionalstelle Kaiserslautern und den Verbandsgemeindewerken Winnweiler abgestimmt.

Zum Schutz des Baugebietes vor Oberflächenwasser sind geeignete Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche M8 am nördlichen Gebietsrand zu berücksichtigen. Der Gemeinderat Winnweiler hat festgelegt, dass die Maßnahmen im Bereich des nördlichen Gebietsrandes vor einer Bebauung des Gebietes erfolgen muss.

Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

Brandschutz

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Schutz vor Lärm und Gerüchen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K38 wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist.

Es wird den Bauherren dennoch empfohlen, Fenster von Schlafzimmern nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

Anhang: Pflanzliste

Pflanzlisten zur naturnahen Begrünung des Plangebietes

Geeignete Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet

◆ Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)*
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)*
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)*
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)*
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus exelsior, bspw. "Westhof's Glorie")*
Walnuß	(Juglans regia)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Winterlinde	(Tilia Cordata)*
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)*

◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)*
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)*
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Stadtbirne	(Pyrus communis)*
Mehlbeere	(Sorbus aria)*
Speierling	(Sorbus domestica)
Esbeere	(Sorbus torminalis)*
Eberesche	(Sorbus aucuparia)*

◆ Sträucher

Gemeine Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Gemeiner Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Reif-Weide	(Salix daphnoides)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

◆ **Beispiele für Bodendecker**

Immergrün	(Vinca minor)
Efeu	(Hedera helix)

◆ **Beispiele für Kletterpflanzen**

Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(Clematis vitalba)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Clematis	(Clematis vitalba)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

Pflanzliste für Regionaltypische Obsthochstammsorten

◆ **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Bokcoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

◆ **Kirschen:**

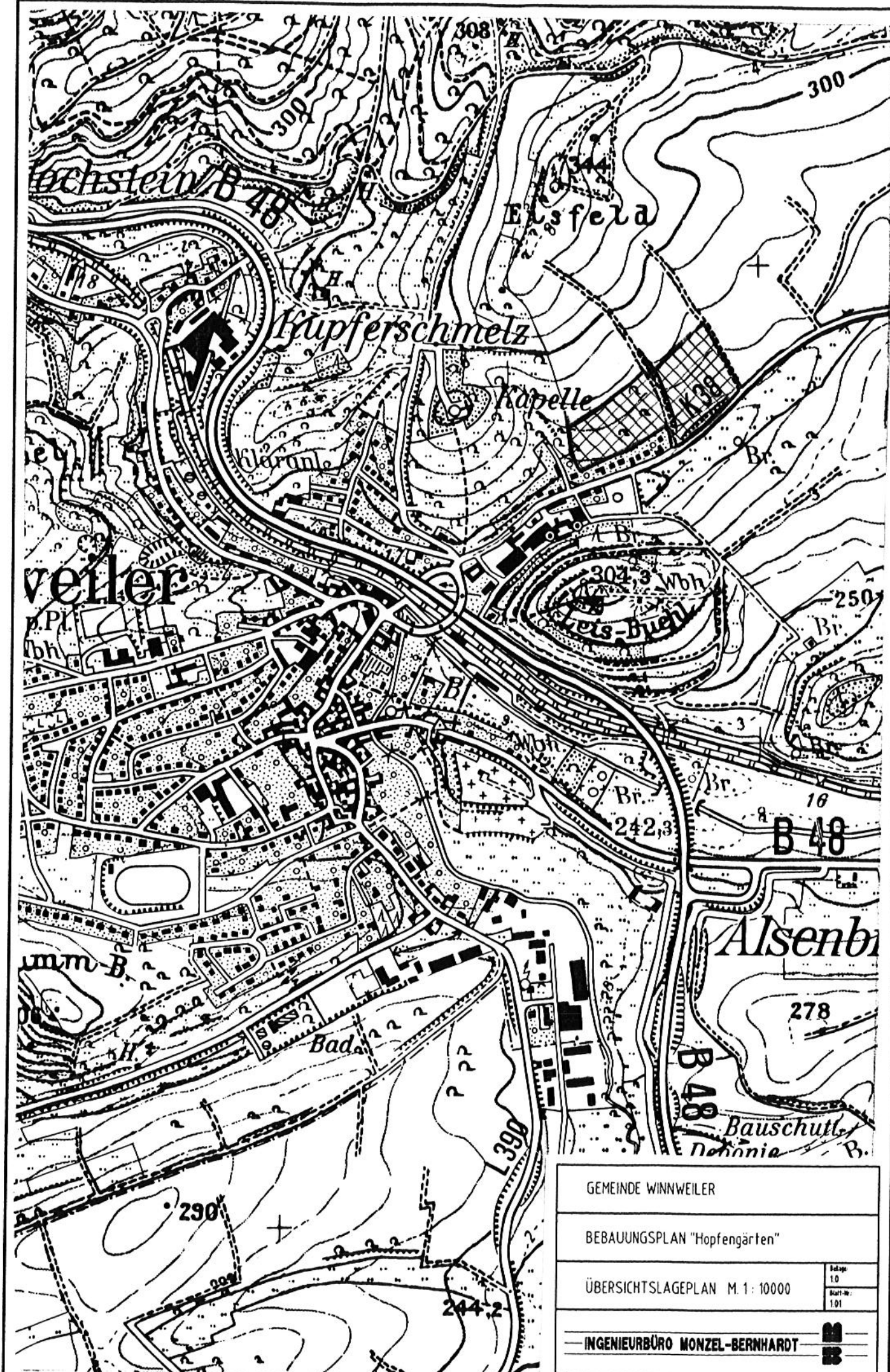
Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche;


◆ **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

◆ **Wildobstarten:**

Speierling, Esbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne



GEMEINDE WINNWEILER	
BEBAUUNGSPLAN "Hopfengärten"	
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1: 10000	Blatt-nr. 101
INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT	

Gemeinde Winnweiler
Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

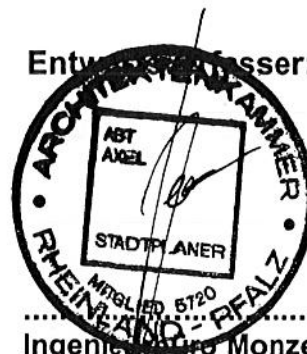
Bebauungsplan "Hopfengärten"

Begründung

Auftraggeber: _____

.....
Gemeinde Winnweiler

Entwerfer:



.....
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt
Rockenhausen im März 2004

Begründung zum Bebauungsplan "Hopfengärten"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf
2. Anlass der Planung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
5. Planinhalt und Abwägung
6. Umweltbericht
7. Flächen- und Kostenangaben
8. Hinweise auf Fachplanungen
9. 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 16.04.1999 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 und W. Die Zuweisung der Funktion W bedeutet, dass die Gemeinde verstärkt die Funktion Wohnen entwickeln soll.

Das Neubaugebiet „Grummburg“ ist bereits erschlossen und vermarktet.

Die vorliegenden Bauwünsche übersteigen das Angebot, wodurch die Ortsgemeinde zu einem frühen Zeitpunkt gezwungen ist, die Planungen aufzunehmen und weiteres Bauland zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich zu der schon bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen stellt die Gemeinde Winnweiler eine steigende Nachfrage durch die anstehende, abschließende Fertigstellung der A63 Mainz - Kaiserslautern und die damit verbundene Reduzierung der Fahrzeit sowie der besseren Erreichbarkeit des Oberzentrums Kaiserslautern fest.

Durch den weiteren Lückenschluss bis Sembach seit August 1999 haben sich diese Standortvorteile bereits weiter verbessert und bestätigt.

Durch den Bebauungsplan sollen unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigt und verschiedene Wohnformen ermöglicht werden.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Eine funktionsgerechte und flächensparende Erschließung (Anpassung an die Topographie);
- Bildung eines endgültigen Ortsrandes mit Einbindung in das Landschaftsbild durch entsprechende Ortsrandbepflanzung;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt, durch die Begrenzung der Bodenversiegelung, sowie umfangreicher Maßnahmen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen.
- Erhalt und Ergänzung vorhandener linearer Grünstrukturen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Winnweiler weist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche aus.

Angrenzende Siedlungsbereiche sind als Mischbauflächen dargestellt.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 66.816m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfengärten“ beinhaltet die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Winnweiler

416/4, 416/5, 416/6, 416/2, 416/3, 416/7, 417, 417/2

Gemarkung Alsenbrück-Langmeil

403/5, 403/6, 404, 404/3, 405, 406, 406/3, 406/4

Die Parzellen werden alle vollständig in die Gebietsgrenze des Bebauungsplanes einbezogen.

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.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K38 wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

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. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Trauf- und Firsthöhe so gewählt, dass eine Bebaubarkeit sichergestellt werden kann, die damit verbundenen Eingriffe jedoch weitgehend minimiert werden können.

Diese getroffenen 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, B, C, D stellt sicher, dass die in den Teilbereichen individuell zu erwartenden Konflikte vermieden oder in ihren Auswirkungen gemindert werden. Die Systemskizzen zur Erläuterung der Bestimmung des ausgewählten unteren Bezugspunktes der Trauf- und Firsthöhe dienen zur Klarstellung des Sachverhaltes. Eine Höhenentnahme zur Bestimmung der Straßenausbauhöhe kann hiermit nicht erfolgen, da bei der Höhenlage der Straße von allgemeinen Annahmen ausgegangen wurde.

Um Eingriffe in den Bodenhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren wurde von einer Bebauung am süd- westlichen, nord-westlichen und östlichen Gebietsrand abgesehen. 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 25 % überschritten werden darf wird erreicht, dass möglichst viel Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten wird, um so die Eingriffe in den Naturhaushalt zu begrenzen und schonend mit dem Boden umzugehen. 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 Bereichen an die der Bebauungsplan angrenzt, der städtebaulichen Zielvorstellung einer aufgelockerten Neubaugebietsentwicklung als Abschluss des Ortsrandes und zum anderen bietet die offene Bauweise vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten die auf die Wünsche der Bauwilligen abgestimmt ist.

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

Um die Nutzung regenerativer Energieformen (Sonnenenergie) im Baugebiet zu optimieren, kann von der Hauptfirstrichtung auch bei Hauptgebäuden abgewichen werden. Somit ist es

möglich, die Gebäudeausrichtung auf die technisch notwendige Orientierung von Solaranlagen oder passiver Sonnenenergienutzung abzustimmen und städtebaulich verträglich zu integrieren.

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- bzw. Aufschüttungsmaßnahmen bereitzustellen.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mögliche Bauformen. In dem Bereich C sind nur Einzelhäuser zulässig, damit auf dieser Flächen die aufgelockerte städtebauliche Struktur gewahrt werden kann.

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.

Auf eine Verpflichtung der Errichtung von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde aufgrund der schwierigen topographischen Situation verzichtet.

5.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die festgesetzte Mindestgröße soll die aufgelockerte städtebauliche Struktur der Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sicherstellen.

5.6 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.

Um dies für die zulässige Bauform des Doppelhauses ebenso sicherzustellen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einer Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

5.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße, dient der Erschließung des Plangebietes.

Die Erschließung ist entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich dimensioniert.

Die Straßenraumbreiten sollen hierbei eine das Wohnumfeld positiv beeinflussende Straßenraumgestaltung ermöglichen, die insbesondere aufgrund der topographischen Bedingungen höhere Anforderungen stellt (Geländeeinschnitte, Geländeauftrag, Abböschungen etc.). Zudem soll der Straßenraum mit Einzelbaumpflanzungen durchgrünt werden, was ebenfalls sinnvoll nur bei der Einhaltung der vorgesehenen Straßenraumbreiten möglich ist, da der Platzbedarf für die Erschließungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, Strom etc.) sowie die Einhaltung von Sicherheitsabständen zu diesen Leitungen zu berücksichtigen sind.

Durch die Anlage von Fußwegen und Wirtschaftswegen auf einem bereits vorhandenen Feldweg im zentralen Baugebiet sowie entlang des nordöstlichen Baugebietsrandes wird die Erreichbarkeit der Feldflur angrenzend zum Baugebiet und der innergebietlichen Grünstreifen (naturnahen Spilefläche) sichergestellt.

Die am Gebietsrand vorgesehenen Fußwegeanbindungen ermöglichen die Erreichbarkeit der an das Baugebiet angrenzenden Freiflächen (Ausgleichsflächen).

Der geplante Radweg entlang der K38 wurde nachrichtlich aus Planungen des Straßen- und Verkehrsamt Worms in den Bebauungsplan übernommen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, 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.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Aufwertung bislang intensiv ackerbaulich genutzter Flächen.

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 Boden, 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 den Umweltingenieuren, Bingen 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.

Es sind insbesondere folgende, umweltrelevante Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -ausgleich zu nennen:

- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelung der Fläche durch Materialfestsetzung für Befestigungen
- Verbleib und Nutzung der anfallenden geeigneten Bodenmassen im Baugebiet und auf den Grundstücken
- Sparsame Erschließung durch weitgehend hangparallele Anordnung der Bebauung (Bodenschutz, Vermeidung und Minimierung von Eingriffen)
- Rücknahme der Bebauung im nördlichen, süd-westlichen und östlichen Hangbereich zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild zugunsten landespflegerischer Ausgleichsflächen.
- Reduzierung der GRZ auf 0,3 und Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 25 %

In diesem Zusammenhang dienen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes, sowie einer Aufwertung der Funktion der Flächen im Naturhaushalt.

Die aufgeführten 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 Erlebnispotenzials, berücksichtigen.

Insbesondere die Baumpflanzungen im Straßenraum, aber auch die Pflanzungen innerhalb der zentralen Grünzäsur werten das Wohnumfeld auf und wirken sich positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen an den Baugebietsrändern dienen in ihrer Gesamtheit zur besseren Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Offenlandschaft und somit zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

Eine im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag geforderte Begrünung von Flachdächern wurde nicht aufgenommen, da nur geneigte Dächer für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind.

Ebenso wurde die Forderung des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Versickerung von Oberflächenwasser am Baugebietsrand nicht aufgenommen, da dies aufgrund der topographischen Verhältnisse und aufgrund der Lage zu den nahegelegenen Brunnen der Brauerei nicht sinnvoll durchgeführt werden kann.

5.9 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzung dient zur Erhaltung von Grünstrukturen als gliederndes Element. Somit werden vermeidbare Eingriffe unterlassen und vorhandene Strukturen langfristig gesichert und für den Naturhaushalt erhalten.

Der bestehende Böschungsbereich kann somit weitgehend gesichert werden.

6. Umweltbericht

Der folgende „Umweltbericht“ stellt die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Pflanzen, Klima und Landschaftsbild dar.

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Größe des Planbereiches und der vorgesehenen Planungsinhalte wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfen der Umweltverträglichkeit nach EU-Richtlinie und UVPG nicht erforderlich. Die mit der Planung getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche einschließlich der neuen Erschließungswege unterschreiten den unteren Prüfwert gem. UVPG von 20.000 m².

6.2 Natur und Landschaft

6.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG verbunden, die auf der Ebenen der Bebauungsplanung zu bewerten und möglichst zu kompensieren sind. Für die Planung wurde durch das Büro „die umweltingenieure“ in Bingen eine landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Dieser ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6.2.2 Bestand

Bei den für die Eingriffsabschätzung zu Grunde liegenden Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im wesentlichen als Ackerland darstellen. Überdies befindet sich im zentralen Baugebiet eine die Fläche gliedernde Grünzäsur, die sich in der örtlichkeit als eine mit einer Hecke bewachsene Böschung darstellt.

Südwestlich grenzt Mischbebauung an.

6.2.3 Umweltverträglichkeit

Insbesondere die Versiegelung von aktiven Oberboden innerhalb des Plangebietes ist ein erheblicher Eingriff in den Bodenhaushalt. Dieses Potenzial geht als Lebensraum grundsätzlich verloren. Hinzu kommen auch Veränderungen des Bodenreliefs. Weitere Auswirkung sind im Bereich der Hydrologie und der Hydrogeologie feststellbar. So führen Bebauung, Verdichtung und Versiegelung von grundsätzlich versickerungsfähigen Bodenflächen zu einem Entzug von Oberflächenwasser aus dem lokalen Landschaftshaushalt und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung- und Hochwasserretentionsfunktion.

Die klimatischen Auswirkungen sind auch aufgrund der Größe des Gebietes als untergeordnet zu sehen. Überörtlich relevante Auswirkungen lassen sich nicht feststellen. Das Kleinklima wird aufgrund der Versiegelung verändert (Erwärmung der Luft bei gleichzeitiger Senkung der Luftfeuchte). Mit der Bebauung gehen Kaltluftproduktionsflächen verloren und mit ihr die bioklimatische Entlastungsfunktion der Fläche. Diese Auswirkungen können durch die Erhöhung des Grünmassenanteils (z.B. Anlage von extensiven Wiesen und Gehölzen, Straßenraumbegrünung) minimiert und weitgehend kompensiert werden.

Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial besteht hauptsächlich im Verlust an Ackerflächen, die jedoch ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind und schon kurz- bis mittelfristig ersetzt werden können. Insbesondere aufgrund der Strukturvielfalt der geplanten Ausgleichsflächen ist von einer gleichwertigen, wenn auch nicht von einer gleichartigen Kompensation der Eingriffe auszugehen.

Der Eingriff in das Erholungspotenzial ist durch die geringe Erholungseignung der Fläche zu vernachlässigen.

Mit der Durchgrünung des Straßenraumes, Begrünung der Gebäudefassaden und die gärtnerische Anlage der privaten Grundstücksflächen sowie die landespflegerischen Maßnahmen am Baugebietsrand wird die visuelle Beeinträchtigung durch die geplanten Gebäude im Landschaftsbild minimiert.

6.2.4 Eingriffsabschätzung, Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung

Mit der Ausweisung der neuen Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für landschaftsökologische und landschaftsästhetische Veränderungen geschaffen. Der Eingriffsbereich (maximal überbaubare Grundfläche zuzüglich Verkehrsfläche und Wege) hat eine Gesamtgröße von ca. 17.000 m².

Als Maß der baulichen Nutzung wird auch in Anlehnung an die umgebende Bebauung und der gewünschten Siedlungsdichte eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Verkehrsflächen wurden ihrem ausschließlich auf die geplante Bebauung ausgerichteten Erschließungszweck möglichst schmal gehalten, um den Grad der Versiegelung auf das verkehrlich notwendige Maß zu beschränken.

Aus der Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrags ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Neuversiegelung und Ausgleichsfläche unter Einbeziehung der im landespflegerischen Planungsbeitrag genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs.

Der Eingriff ist somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Begründet ist dies mit der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Schutz des Mutterbodens durch sachgerechte Behandlung
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten
- Begrünung fensterloser Wände
- Gärtnerische Anlage nicht bebauter Grundstücksteile und dauerhafter Unterhaltung.

6.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Gesamtkompensation des Eingriffes ist es erforderlich entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, diese können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Es handelt sich dabei überwiegend um Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und Aufwertung des betroffenen Landschaftsraumes. Aber auch Begrünungen des Straßenraumes, der Aufbau eines Obstbaumgürtels sowie die Pflanzung einer Hecke und Gehölzgruppen sind als Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgesehen.

Aufgrund der starken Hangneigung und des oberhalb gelegenen größeren Einzugsgebietes wurde vom Gemeinderat Winnweiler zum Schutz der Bebauung vor Außengebietswasser festgelegt, dass die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen am nördlichen Rand vor Beginn der Baumaßnahmen ausgeführt werden müssen, damit sich hier ein Puffer zum Schutz des Baugebietes entwickeln kann..

6.2.6 Oberflächenentwässerung

Gemäß Landeswassergesetz besteht, sofern das möglich ist, das wasserrechtliche Gebot der Niederschlagswasserversickerung.

Aufgrund der starken Hangneigung innerhalb des Gebietes sowie der bestehenden Bebauung am Fuß des Baugebietes, aber auch aufgrund bestehender Brunnen der ortsansässigen Brauerei im Talraum wurde auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet. Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan Winnweiler bereits enthalten. Ein entsprechender Stauraum wird seit Jahren im Kanalnetz vorgehalten.

Zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse hat die Ortsgemeinde Winnweiler eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik (IBG), Worms erstellen lassen. Das Gutachten bestätigt, dass oberflächlich versickerndes Wasser auf nahezu undurchlässig zu bezeichnenden Untergrund (Rotliegendes) trifft und dort hangabwärts zu fließen vermag.

6.2.7 Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Oktober 2000 wurde mit keinem der im Geltungsbereich angelegten Schürfen Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Hanglage des Geländes kann jedoch generell nicht ausgeschlossen werden, dass nach starken, lang anhaltenden Niederschlägen bzw. im Frühjahr mit Einsetzen der Schneeschmelze Hangsickerwasserabfluss auftritt.

6.3 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K38 wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist.

Es wird den Bauherren dennoch empfohlen, Fenster von Schlafzimmern nicht zur Kreisstraße hin zu orientieren, um potenzielle Beeinträchtigungen der Nachruhe zu vermeiden. Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens durch Zurücknahme der Bauflächen im Bereich der Planstraße B berücksichtigt.

6.4 Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 66.816 m².

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m ²	% d. Brutto- baulandes
1. Bruttobauland	66.816 m ²	100 %
2. Nettobauland		
Allgemeines Wohngebiet Bereich A-D	37.970 m ²	56,9 %
3. Maximal überbaubare Grundstücksfläche	11.391 m ²	17,0 %
4. Erschließungsfläche		
a) Straßenverkehrsfläche	4.680 m ²	7,0 %
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.565 m ²	2,3 %
- Fußweg	215 m ²	
- Wirtschaftsweg	685 m ²	
- Straßenbegleitendes Grün	160 m ²	
- Radweg	505 m ²	
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen	450 m ²	0,7 %
6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	805 m ²	1,2 %
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20.121 m ²	30,1 %
8. Öffentliche Grünflächen	1.225 m ²	1,8 %

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

1. Mischwasserkanal	ca. 760 m x 400 €/m	=	304.000,00 €
2. Hausanschl. Mischw.kanal	62 Stck. x 900 €/Stck.	=	55.800,00 €
3. Wasserversorgung	ca. 760 m x 300 €/m	=	228.000,00 €
4. Hausanschl. WV	63 Stck. x 800 €/Stck.	=	50.400,00 €
5. Straßenbau	ca.4680 m ² x 100 €/m ²	=	468.000,00 €
6. Fuß- und Wirtschaftswege	ca.900 m ² x 60 €/m ²	=	54.000,00 €
7. Landespflege (incl. Fertigstellungspflege)		=	<u>75.000,00 €</u>
Baukosten netto		=	1.235.200,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer		=	<u>197.632,00 €</u>
Baukosten brutto		=	1.432.832,00 €
+ Sicherheit und Aufrundung		=	<u>167.168,00 €</u>
Investitionskosten brutto		=	<u>1.600.000,00 €</u>

Die Kosten für den Grunderwerb, die Katastervermessung, die Straßenbeleuchtung, den naturnahen Spielplatz sowie für den nachrichtlich übernommenen Radweg sind nicht enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorläufige Kostenschätzung anhand des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 ermittelt wurde und im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren ist.

8. 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.

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan behandelt. Das Konzept wurde vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet und wurden im Verfahren direkt mit der SGD-Süd und den Verbandsgemeindewerken abgestimmt.

Baugrund

Zum Bebauungsplan wurde für das Gebiet ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro für Geotechnik erarbeitet. Dieses liegt den Unterlagen bei.

Immissionstechnisches Gutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu), Ramstein-Miesenbach ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage hinzugefügt wurde. Ergebnis des Gutachtens vom Juni 2003 und den ergänzenden Erläuterungen vom August 2003 ist, dass hinsichtlich Gewerbelärm im Plangebiet flächendeckend die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Hinsichtlich Verkehrslärm von der K38 wird eine geringfügige nächtliche Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von 1dB(A) festgestellt, der jedoch zu vernachlässigen ist.

Geruchsbelästigungen durch die ortsansässige Brauerei wurden entsprechend der Aussagen des Gutachtens im Bebauungsplan durch Rücknahme der Bebauung in Teilbereichen berücksichtigt.

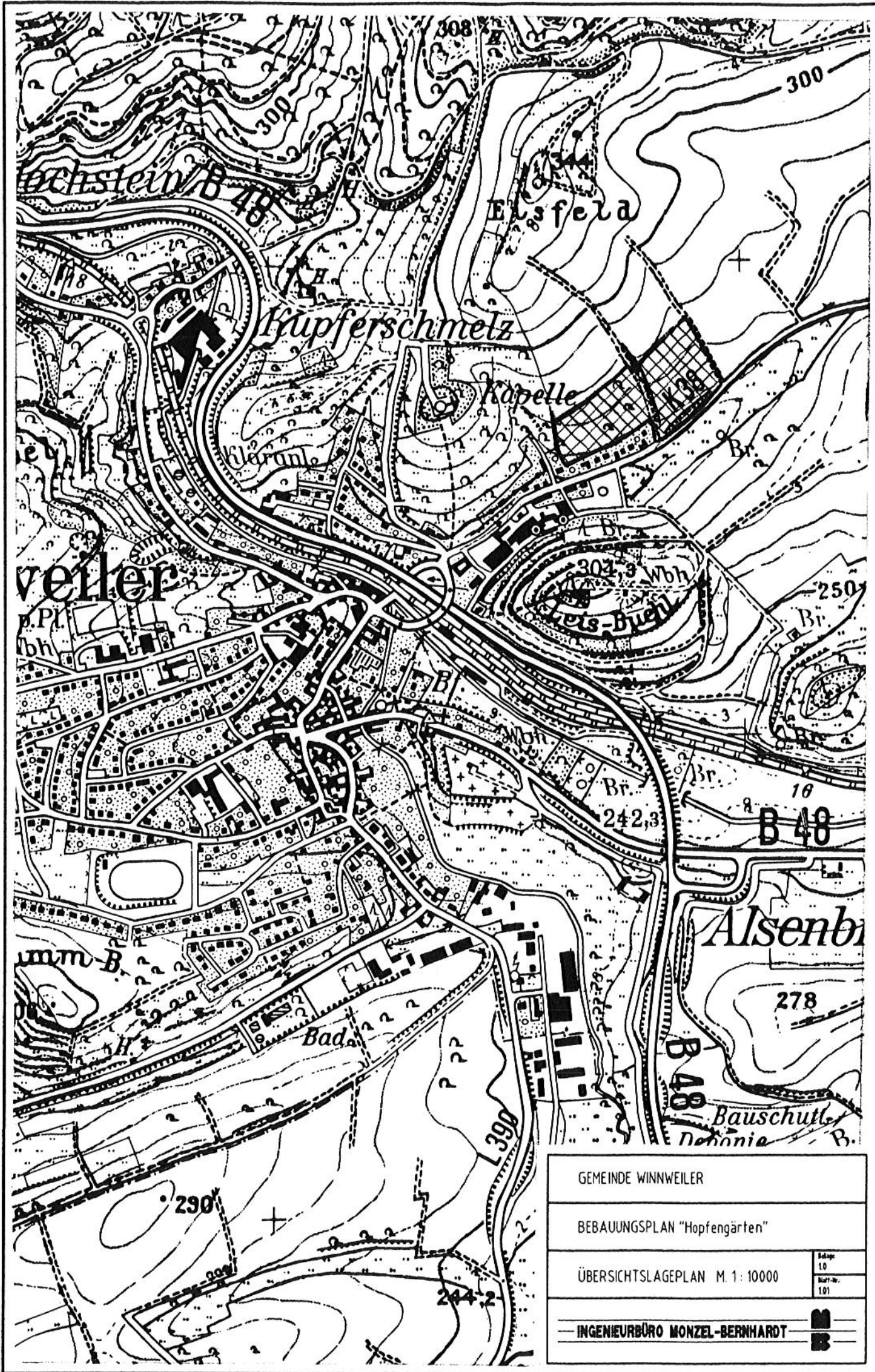
9. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 16.04.1999 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 5.05.1999 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 14.11.2001 bis einschließlich 31.12.2001 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 12.11.2001 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 8.12.2003 bis 12.01.2004 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 26.11.2003 durch Bekanntmachung im Amtsblatt 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 21.11.2003 von der Auslegung benachrichtigt worden.
7. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 3.03.2004 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt worden.

8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 3.03.2004 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO wurden in der Sitzung vom 3.03.2004 als Ortssatzung beschlossen.

9. Der Bebauungsplan ist am von als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Der Bebauungsplan ist mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



Hochstein B 48

Elsfeld

Kupferschmelz

Kapelle

weiler

302,3 Wbh
Kupferschmelz

B 48

Alsenbach

Bad

B 48

Bauschutt
Dehonia B.

GEMEINDE WINNWEILER

BEBAUUNGSPLAN "Hopfengärten"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1: 10000

Seite
10
Blatt-Nr.
101

INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT

