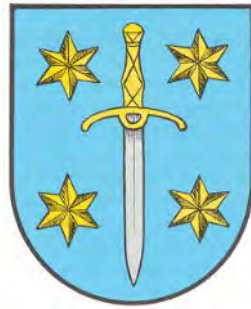


Stadt Kandel



BEBAUUNGSPLAN „NORDWEST, TEILBEREICH K2“ TEXTLICHE FESTSETZUNG BEGRÜNDUNG

ENTWURF – 2. OFFENLAGE

Projekt 410a/ Stand: Mail 2011

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2010 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstelle

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung mit einzubeziehen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt..

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden.

Ausnahmsweise kann bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße < 320 qm oder einer innerhalb der Wohngebiete zulässigen gewerblichen Nutzung, die mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden ist, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 zugelassen werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

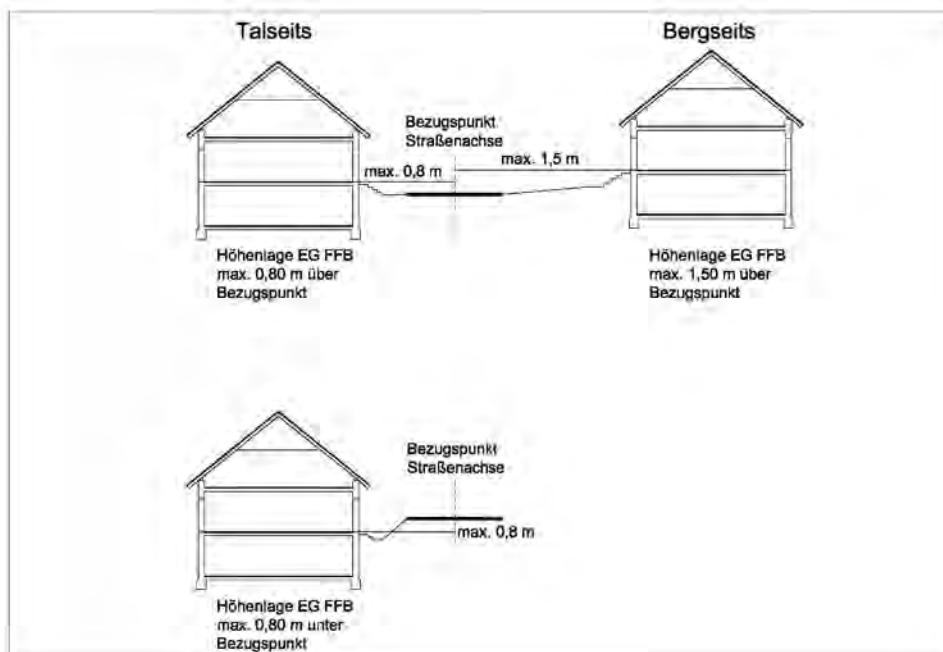
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
Die Obergrenzen der Geschossflächenzahl sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Innerhalb der mit dem Kennbuchstaben „a“ gekennzeichneten Grundstücke darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 Metern zu der talseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten.

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“ gekennzeichneten Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) eine Höhendifferenz von jeweils 0,80 Meter zu der bergseitig angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) weder über- noch unterschritten werden (vgl. Skizze).



unmaßstäbliche Systemskizze

Ausnahmen bezüglich der Höhenlage sind bei der Anordnung versetzter Ebenen (Split-Level-Bauweise) zulässig. Dabei darf jedoch die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes bezogen auf den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschritten werden.

1.2.3.2 Gebäudehöhen

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zu den Gebäudehöhen gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Wandteils (Außenhaut) mit der Oberkante Fertiggelände am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes.

Abweichend wird für Garagen als Bezugspunkt die mittlere Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante gemessen in der Garagenmitte, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, festgelegt.

Maximale Traufhöhe (TH)

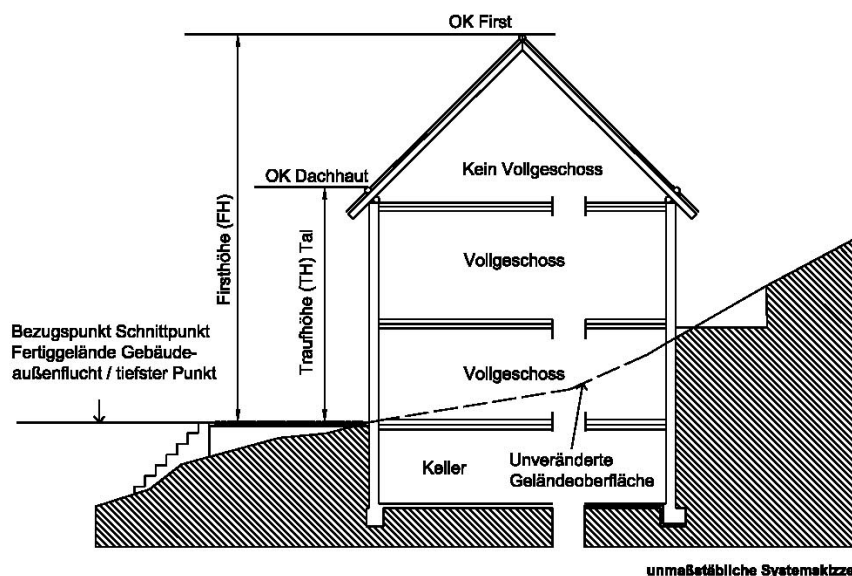
Die Traufhöhe der Gebäude wird in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Maximale Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die festgesetzte Firsthöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.



1.3 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Maximale Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes wird auf maximal 650 qm begrenzt.

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.5.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen, an die keine öffentlichen Flächen anschließen, zulässig.

Abweichend hierzu sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuser u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

1.5.3 Stellung der Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), den seitlichen Abstandsflächen und in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Flächen müssen Garagen einen seitlichen Mindestabstand von einem Meter einhalten.

Carports sind zusätzlich im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

1.5.4 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten Richtung bis maximal 15 ° sind zulässig. Nebenfirste mit

abweichenden Firstrichtungen für Gebäudeteile, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen, sind zulässig.

Sind keine Firstrichtungen festgesetzt, ist die Stellung der Gebäude freigestellt.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7.1 Wirtschaftsweg WB (befristete Festsetzung)

Der in der Planzeichnung mit W 1 gekennzeichnete Weg kann solange als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft genutzt werden, bis durch den Bau des Brückenbauwerkes und der darauf verlaufenden Ortsrandstraße die Anbindung des Weges zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen unterbrochen wird. Anschließend ist eine Nutzung des Weges als Fuß- und Radweg sowie als Pflegeweg für die anschließenden Grünflächen oder als Grünfläche (Rückbau) zulässig.

1.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (Böschungen) erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von ca. 6,0 m entschädigungslos zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

1.8 Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsflächen dienen der zur Erschließung des Gebietes zur Unterbringung notwendiger Versorgungseinrichtungen.
Die jeweilige Zweckbestimmung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.9 Festsetzungen für Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind bereits auf der Fläche der Privatgrundstücke vorzunehmen. Bei Maßnahmen zur breitflächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächen- und Dachflächenwasser auf den Grundstücksfreiflächen ist die bedingte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu beachten. Das anfallende Dachflächenwasser kann vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Die „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, das Verkehrsbeleitgrün sowie die in Plan 2.1 mit „Ö1“, „Ö2“ und „Ö3“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen als zentrale Retentionsflächen zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser genutzt werden.

Die Böschungsbereiche von Mulden, Gräben und Verwallungen sind - wenn möglich - flach auszugestalten. Nach Möglichkeit sind die Böschungen und Sohlen von Mulden/Gräben unregelmäßig zu profilieren. Aufschüttungen, insbesondere für Verwallungen, sollen eine Höhe von 1,0 - 1,5 m nicht überschreiten. Befestigungen (u. a. im Bereich von Auslässen, Gefällstrecken) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

1.10 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den nicht zur Bebauung/ Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/ Reliefanpassung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist nur einwandfreies, nicht verunreinigtes Material zu verwenden. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z_0 bis Z_{0^*} der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und in Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z_{0^*} -Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei dem schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu

erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. vor Verwendung vorzulegen.

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern.

Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdeckschichten, weitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster“, Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Splitt, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.

Offene Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) sind in wasserdurchlässigem Material mit einer Versickerungsleistung von $\geq 50\%$ herzustellen.

1.11 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche Brückenbauwerk (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Brückenbauwerk gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt auf der Fläche eine Brücke einschließlich evt. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen zu errichten und zu unterhalten.

Leitungsrecht -Ableitung Oberflächenwasser-

Die im Bebauungsplan mit - LR – gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für den Bau- und den Betrieb von unterirdischen Leitungen zugunsten der jeweils zuständigen Unternehmensträgern zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger unterirdische Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

Die jeweiligen unterirdischen Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen stellen Leitungskorridore dar. Die tatsächliche Leitungsführung soll entlang der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

1.12 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Aktive Lärmschutzanlage LW 1

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche entlang der Ortsrandstraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über der Straßenoberkante der Orts-

randstraße) zu errichten. Eine Anböschung der Fläche innerhalb der Baugrundstücke ist zulässig.

1.13 Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen für Maßnahmen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.13.1 Hohlweg mit Lößsteilwand („Ö1“):

Auf der Westseite des Hohlwegs ist auf einer Länge von ca. 120 m eine offene Lößsteilwand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abschnitt mit Standort der Hainbuche (in Plan 2.1 mit Erhaltungsbindung gekennzeichnet) ist zu belassen. Die Gehölze auf der Böschungsoberkante sind zu erhalten.

Auf der Ostseite des Hohlwegs sind die Gehölze auf der Böschungsoberkante aufzulichten (ca. 60 - 70 % des Gehölzbestands), wobei ältere Bäume (insb. Esche, Walnuss) größtenteils zu erhalten sind. Der lückige, stark lichtdurchlässige Charakter der Gehölzbestände ist dauerhaft zu erhalten.

Die Sohle des Hohlwegs ist einerseits zur Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers zu nutzen (vorzugsweise Graben/ Kaskade auf der Ostseite) und andererseits in das Fußwegesystem des Gebiets einzubinden. Befestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

1.13.2 Baumreihe auf der Westseite der Ortsrandstraße („Ö2“):

Auf der Westseite der geplanten Ortsrandstraße sind mindestens 16 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die in Plan 2.1 auf der Fläche „Ö2“ dargestellten Bäume können angerechnet werden. Entlang der Ortsrandstraße ist ein alleeartiger Charakter der Bepflanzung anzustreben (siehe auch Nr. 2.7).

Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste Anhang A.2 genannten Baumarten.

Als Unterkultur ist Grünland vorzusehen, hierzu ist eine artenreiche, standortgerechte Wiesensaatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen (nach Möglichkeit zwei- bis dreimalige Mahd/ Jahr).

1.13.3 Extensiv genutzte Streuobstwiese („Ö3“):

Die in Plan 2.1 entsprechend gekennzeichnete Fläche ist flächig als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Auf der Fläche sind mindestens 40, größtenteils starkwüchsige, breitkronige Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 10 m nicht unterschreiten. Es sind regio-

naltypische Obstsorten zu verwenden. Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste Anhang A.5 genannten Arten und Sorten.

Die Durchführung des Baumschnitts ist im notwendigen Umfang durchzuführen (insb. während der Erziehungsjahre). Die Düngung der Baumscheiben hat vorzugsweise mit organischem Material (bspw. organischer Mehrnährstoffdünger) zu erfolgen.

Als Unterkultur ist eine Mähwiese vorzusehen. Die Entwicklung des Grünlands soll durch eine Ersteinsaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern erfolgen. Angestrebt wird die Entwicklung einer Typischen Glatthaferwiese mit vereinzelt Vorkommen von Arten halbruderaler Halbtrockenrasen (insb. im Bereich der Säume). Die zu entwickelnden Grünlandflächen sollen in den ersten fünf Jahren nach Anlage dreimal jährlich gemäht werden (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd nicht vor dem 1. August, 3. Mahd nicht vor dem 15. September). Nach fünf Jahren soll eine zweischürige Mahd erfolgen (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd nicht vor dem 15. September). Je nach Vegetationsentwicklung ist alternierend auch eine dreischürige Mahd möglich. Witterungsbedingte Abweichungen von diesen Terminen sind zulässig. Die Mahdtermine sind jedoch ungefähr einzuhalten. Das Mähgut ist vorzugsweise abzutransportieren. Eine Düngung der Grünlandflächen oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

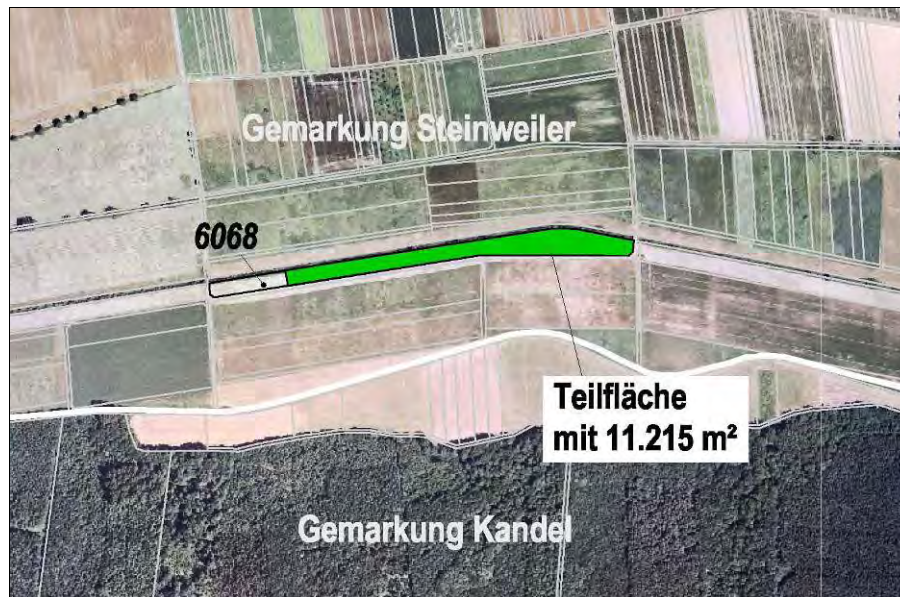
Mit Ausnahme von notwendigen Pflegewegen ist auf die Anlage von Wegeflächen zu verzichten.

1.13.4 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen („Ö4“):

Die in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung in der Gemarkung Steinweiler gelegene östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 6068 (Flächengröße 11.215 qm) ist Teil einer Ökokontofläche (Ökokonto der Stadt Kandel, Blatt Nr. 21), der für den Ausgleich von Eingriffen herangezogen wird.

Die Flächen sind als extensiv genutztes Dauergrünland (vorwiegend mittlerer Standorte, z. T. wechselfeucht) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für das Grünland ist eine zweimalige Mahd/ Jahr bzw. Mulchen in drei- bis fünfjährigem Turnus vorzusehen. Anzustreben ist bei mittleren Standortbedingungen die Entwicklung von mageren (Wechselfeuchten) Glatthaferwiesen. Bestehende Ufergehölze entlang des Flutgrabens sind extensiv zu pflegen.

Die Stadt Kandel verpflichtet sich durch weitere vertragliche Regelungen, die bereits durchgeführten Maßnahmen zu unterhalten und zu pflegen.



Lage der außerhalb des Plangebiets liegenden Ökokontofläche (Flurstück Nr. 6068, Gemarkung Steinweiler), die für den Ausgleich von Eingriffen herangezogen wird (östliche Teilfläche mit einer Größe von 11.215 qm).

1.14 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.14.1 Allgemeine Vorgaben

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Anhang A.1 -A.5). Die in den Pflanzenlisten Anhang A.1 - A5. genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:

Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige).

Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt.

1.14.2 Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/ gärtnerisch anzulegenden Freiflächen(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. §§ 10 Abs. 4 bzw. 88 Abs. 1 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen 40 % der Baulandfläche nicht unterschreiten. Sie dürfen nicht bebaut oder befestigt werden.

Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Kindergarten“) sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste Anhang A.1) zu bepflanzen. Je Baugrundstück/ Grundstück ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

1.14.3 Bereich von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 qm) groß- oder mittelgroßkroniger Laubbäume (Arten und Mindestpflanzqualitäten siehe Pflanzenliste Anhang A.2) zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 qm sowie die öffentlichen Flächen zugewandte Seite der Lärmschutzwand sind dauerhaft zu begrünen.

Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm zu setzen. Infrage kommen schlingende oder rankende Pflanzen sowie Weinreben und Spalier-Obstbäume (siehe Pflanzenliste Anhang A.3).

Die Lärmschutzwand kann alternativ durch Baumpflanzungen auf angrenzenden öffentlichen Flächen eingegrünt werden (siehe insb. Nr. 2.7).

1.14.4 Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der geplanten Ortsrandstraße sind mindestens 35 hochstämmige Laubbäume, entlang der Verlängerung der Hubstraße zur Ortsrandstraße sind mindestens 28 hochstämmige Laubbäume sowie entlang der das Wohngebiet erschließenden Ringstraße (inkl. Querverbindung) sind mindestens 35 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die in Plan 2.1 im Straßenraum dargestellten Bäume können angerechnet werden. Entlang der Ortsrandstraße sowie der Verlängerung der Hubstraße ist ein alleeartiger Charakter der Bepflanzung anzustreben (siehe auch Nr. 3.2).

Zur Auswahl stehen insbesondere die in der Pflanzenliste Anhang A.2 genannten Baumarten. Ein Wechsel der Artenwahl ist nur an Einmündungen von Querstraßen zulässig.

Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Mit Park- oder Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten.

Sind Längs- oder Senkrechtparkstreifen vorgesehen, sind diese durch Pflanzinseln mit Laubbäumen zu gliedern. Die maximale Anzahl zusammenhängender Längsparkplätze wird auf drei, die maximale Anzahl zusammenhängender Senkrechtparkplätze wird auf fünf begrenzt; der Abstand der Pflanzinseln darf 15 - 18 m nicht überschreiten.

Die verbleibenden Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden/ Bodendeckern/ Kleingehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

1.14.5 Bereich der öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung „Spielplatz“ / „Parkanlage“) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste Anhang A.4) vorzunehmen. Im Bereich des „Spielplatzes“ sind ungiftige, vorzugsweise duftende / aromatische Gehölze (wie bspw. Rosen, Johannisbeere) zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Freiflächen mit Offenlandcharakter und Einzelbäumen oder Baumgruppen sowie randlicher Gehölzpflanzung anzulegen. Der anzupflanzende Gehölzanteil soll 40 % der Fläche nicht überschreiten. Die in Plan 2.1 auf der öffentlichen Grünfläche dargestellten Bäume/ Sträucher können angerechnet werden.

In Abhängigkeit von der späteren Nutzung als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser sind die Freiflächen als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch bis trocken sowie wechsellass/ wechselfeucht bis wechselfeucht) anzulegen und extensiv zu unterhalten (nach Möglichkeit ein- bis max. dreimalige Mahd/ Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Halbruderale Halbtrockenrasen, Typische Glatthaferwiese, Wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen oder Röhrichte. Die Entwicklung der Wiesen soll durch eine Ersteinsaat gefördert werden.

Wege und Platzaufweitungen dürfen maximal 15 % der erschlossenen Grünzone belegen. Die Wegebreiten sollen eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten; sie sind mit wassergebundener Decke auszuführen

1.15 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der in Plan 2.1 im Bereich der Maßnahmenfläche „Ö1“, der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sowie im Bereich des Landwirtschaftsweges entsprechend dargestellte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw.

RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die mit Erhaltungsbindung dargestellten Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt; bei Sträuchern Mindestgröße 150 - 175 cm, 2 x verpflanzt).

1.16 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a

BauGB:

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die im öffentlichen Straßenverkehrsraum durchzuführenden Maßnahmen (Verkehrsbegleitgrün, zu 100 %), die auf den öffentlichen Grünflächen durchzuführenden Maßnahmen (zu 100 %) sowie die in Plan 2.1 mit „Ö2“ gekennzeichnete Fläche und die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Baumreihe auf der Westseite der Ortsrandstraße, zu 100 %) zugeordnet.

Die in Plan 2.1 mit „Ö1“ (Hohlweg mit Lößsteilwand), „Ö3“ (Extensiv genutzte Streuobstwiese) und „Ö4“ (Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen, Ökokontofläche Blatt Nr. 21, Gemarkung Steinweiler: Flurstück Nr. 6068, Teilfläche mit 11.215 qm) gekennzeichneten Flächen und die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zu jeweils 100 % als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Flächen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können (Bauplätze), - zusätzlich zu den auf diesen Flächen getroffenen Festsetzungen - zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Kandel auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Kandel geregelt

2 PFLANZENLISTEN

Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West - Teilgebiet K 2“, Stadt Kandel

A.1:

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (3 x verpflanzt);
Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt).

a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, zweigriffelig	<i>Crataegus laevigata</i>

b) kulturraumtypische Arten der Gärten:

Bäume:

Obstbäume:	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
	in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)
Aprikosenbaum	<i>Prunus armeniaca</i>
Eß-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Mandelbaum	<i>Amygdalus communis</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Pfirsichbaum	<i>Prunus persica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Sträucher:

Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>

Beerensträucher

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte generell verzichtet werden.

A.2:

Bereich von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen:

Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (3 x verpflanzt).

Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:

Solitärs bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens für a) 18 - 20 cm resp. für b) 16 - 18 cm (3 x verpflanzt), falls wg. Lichtraumprofil entlang von Verkehrsflächen erforderlich: Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

a) *Mittelgroße Bäume und Großbäume:*

Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (auch Sorten `Atlas`, `Diversifolia`, <i>Geessink</i> , <i>Westhofs's Glorie</i>)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> (auch Sorte `Cleveland`)
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> (auch Sorten `Erecta`, `Greenspire`)

b) *Kleinbäume sowie mittelgroße Bäume mit Kronenbreite < 10 m (bei beengten Wuchsverhältnissen/ klein dimensionierten Straßenräumen):*

Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> `Pauls Scarlet`
Kegel-Feldahorn	<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`
Gefüllte Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> `Plena`
Kugel-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> `Globosa`
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`
Säulen-Stieleiche	<i>Quercus robur</i> `Fastigiata`
Säulen-Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> `Stricta`
Schwed. Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus intermedia</i> `Brouwers`
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> `Columnare` oder `Globosum`
Winter-Linde-Sorte	<i>Tilia cordata</i> `Rancho`

A.3:

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z. B.:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Jelängerjelierer	<i>Lonicera caprifolium</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterrosen	<i>Rosa</i> in Sorten
Schlingknöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> - Wildformen
Spalierobst	
Weinreben	

A.4:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (3 x verpflanzt), Bäume II. Ordnung auch Heister mit Höhe mind. 200 - 250 cm (3 x verpflanzt);
Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt).

a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde T	<i>ilia cordata</i>

im Bereich der Retentionsflächen auch:

Rötliche Bruchweide	<i>Salix x rubens</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, zweigriffelig	<i>Crataegus laevigata</i>

im Bereich der Retentionsflächen auch:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

b) kulturraumtypische Arten:

Bäume:

Obstbäume:	Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
	in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)
Aprikosenbaum	<i>Prunus armeniaca</i>
Eß-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Mandelbaum	<i>Amygdalus communis</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Pfirsichbaum	<i>Prunus persica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Sträucher:

Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>
Beerensträucher	div.

A.5:

Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz

	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Äpfel:	Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Gravens-teiner, Haberts Renette, Heimeldinger, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Schöner von Boskoop, Winterglockenapfel, Wollenschläger	

Birnen: Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne, Petersbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereinsdechantsbirne

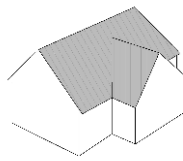
Sonstige: Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Kandeler Zuckerzwetschge, Graf Althanns Reneklode, Nancy-Mirabelle, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

oder andere alte, robuste Lokal-/ Regionalsorten der Pfalz.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen und Dachneigung

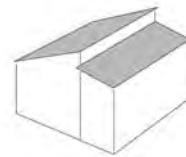
Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig.



Satteldach



Krüppelwalmdach



Versetztes Pultdach

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30° und 45°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung von 20° nicht unterschritten werden. Der Höhenversatz zwischen versetzten Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.

2. Dachaufbauten / Dachraumbelichtung

Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen die Breite von max. 1/3 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe des Nebenfirstes des Zwerchhauses darf maximal 70 cm unterhalb der Höhe des Hauptfirstes liegen.

3. Dachmaterial und Dachfarbe

Zur Dacheindeckung sind unglasierte, rote bis rotbraune Ton- oder Betondachsteine zu verwenden. Solaranlagen sind zugelassen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind einzeln oder in Kombination in folgenden Ausführungen zulässig:

- a) lebende Hecken,
- b) Holzzäune bis 1,25 m Höhe,
- c) Mauern aus Naturstein, Ziegelstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,25 m Höhe,
- d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,6 m Breite und bis zu 1,8 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind Einfriedungen in Form von lebenden Hecken sowie in transparenter Ausführung (Holz, Drahtgeflecht, Stab-Gitter) und bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Bei Angrenzen der Schallschutzwand sind auf der der Schall-

schutzwand zugewandten Grundstücksseite Einfriedungen in Form von lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht/ Stabgitter sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Nadelgehölzen sind unzulässig.

Sichtschutzwände als Teil der Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis maximal 2,5 m überschreiten. Wandflächen von mehr als 30 qm sind dauerhaft zu begrünen (siehe auch Nr. 2.6).

5. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Verwendung von Hangflorsteinen und sonstigen Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind im Vorgartenbereich einander anzupassen.

6. Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen sind freistehend nur mit Satteldach zulässig (Dachneigung mind. 15°).

An das Hauptgebäude angebaut, sind überdachte Stellplätze und Garagen nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig.

Offene Garagen (Carports) sind freistehend mit geneigten Dächern oder Flachdach zulässig.

7. Nebengebäude und Müllsammelanlagen

Untergeordnete Nebengebäude sind nur mit geneigtem Dach (Dachneigung >15°) zulässig.

Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich: Mülltonnen sind sichtgeschützt aufzustellen.

8. Vorgartenbereiche

Die Artenauswahl bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den Gebäuden) soll die örtlichen Traditionen berücksichtigen. Neben den in der Pflanzenliste Anhang A.1 genannten Gehölzarten sind vorwiegend

ortstypische Stauden der Bauerngärten anzupflanzen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Stellplätze im Vorgartenbereich sind gärtnerisch in geeigneter Form in die Außenanlage einzubinden (Fahrspur, Rasengitter o. ä.).

4 HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Der Untergrund ist nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Das anfallende Oberflächenwasser kann vorzugsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

1. Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1,0 m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Eine Niederschlagswasserversickerung mittels Mulden mit Rigolen auf den Privatgrundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG i. V. m. LWG. Hierzu ist ein qualifizierter Entwässerungsplan für das Oberflächengewässer in dreifacher Ausfertigung bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage, das Verkehrsbegleitgrün sowie die in Plan 2.1 mit „Ö1“, „Ö2“, „Ö3“ und „Ö4“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen als zentrale Retentionsflächen zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser genutzt werden.

Die Böschungsbereiche von Mulden, Gräben und Verwallungen sind - wenn möglich - flach auszugestalten. Nach Möglichkeit sind die Böschungen und Sohlen von Mulden/Gräben unregelmäßig zu profilieren. Aufschüttungen, insbesondere für Verwallungen, sollen eine Höhe von 1,0 - 1,5 m nicht überschreiten. Befestigungen (u. a. im Bereich von Auslässen, Gefällstrecken) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollten keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

In den nicht zur Bebauung/ Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/ Reliefanpassung anfallende Erd-aushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist nur einwandfreies, nicht verunreinigtes Material zu verwenden. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z_0 bis Z_{0^*} der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und in Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z_{0^*} -Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei dem schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. vor Verwendung vorzulegen.

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Schallschutztechnische Hinweise

Beim Bau von Wohnnutzungen auf den Flächen mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schutz von unterirdischen Leitungen:

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

Grundstückseinmessung

Die in Plan 2.1 eingetragenen, zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe der Gehölze einzumessen und zu kartieren.

Begründung zum Bebauungsplan „Nord-West“, Teilbereich „K2“, Stadt Kandel

Inhalt

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lage und Umfang des Teilgebietes „K2“	3
1.2	Topographie, Untergrundverhältnisse	4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4	Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Teilgebiet „K2“ und Umgebung	6
2	ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	6
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3.1	Rahmenbedingungen	7
3.2	Erschließung Verkehr	8
3.3	Geplante Bebauung	10
3.4	Immissionen und Emissionen	11
3.5	Ver- und Entsorgung	13
4	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	15
4.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	15
4.6	Grünflächen	16
5	VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
6	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG	25
7	STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN – TEILBEREICH K2	25

Fläche des Geltungsbereiches	25
8 GESTALTERISCHE REGELUNGEN	25

1 ALLGEMEINES

Seit 1994 ist die Stadt Kandel mit der weiteren baulichen Entwicklung im Nordwesten der Stadt befasst. In der Vergangenheit wurden mehrere Planvarianten für diesen Bereich entwickelt und auch entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die Erweiterung der Stadt im Nordwesten erfordert dabei zusätzliche Maßnahmen zur bedarfsgerechten verkehrlichen Anbindung der Neubaugebiete an das gesamtstädtische Verkehrsnetz.

Dazu ist der Bau einer neuen Ortsrandstraße vorgesehen, die die Bundesstraße 427 im Süden der Stadt mit der Landesstraße 542 verbindet. Neben der Anbindungsfunktion der Neubaugebiete soll diese Straße auch überörtlichen Verkehr aufnehmen und den innerstädtischen Durchgangsverkehr reduzieren.

Diese Ortsrandstraße soll im Zuge der Ausweisungen von Baugebieten der Stadt in diese Planungen integriert werden. Im Südwesten der Stadt wurde ein erster Teilabschnitt im Rahmen der Planung des Baugebietes „Höhenweg“ bereits realisiert.

Nun soll an diese Planung angeschlossen werden und die Baugebietsausweisung „Nord-West“ die langfristige bauliche Entwicklung für diesen Stadtbereich regeln. Dabei ist auch der Lückenschluss zwischen der bestehenden Ortsrandstraße im Baugebiet „Höhenweg“ zur Landesstraße 542 vorgesehen.

Aufgrund der Größe des Gebietes „Nord-West“ ist eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen. Daher soll in einer ersten Phase das westliche Teilgebiet „K2“ des Baugebietes Nordwest überplant und erschlossen werden.

1.1 Lage und Umfang des Teilgebietes „K2“

Der Teilabschnitt „K2“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Kandel und wird durch die etwa in Nord-Süd Richtung verlaufende Gleistrasse „Karlsruhe - Winden“ räumlich von dem Teilgebiet „Nord-West B“ getrennt.

Das Teilgebiet „K2“, mit einer Grundfläche von rd. 12,3 ha, schließt im Süden an die Hubstraße, die Stresemannstraße sowie das bereits erschlossene Neubaugebiet „Am Höhenweg“ an. In östlicher Richtung wird das Teilgebiet durch die Bahntrasse begrenzt, nördlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

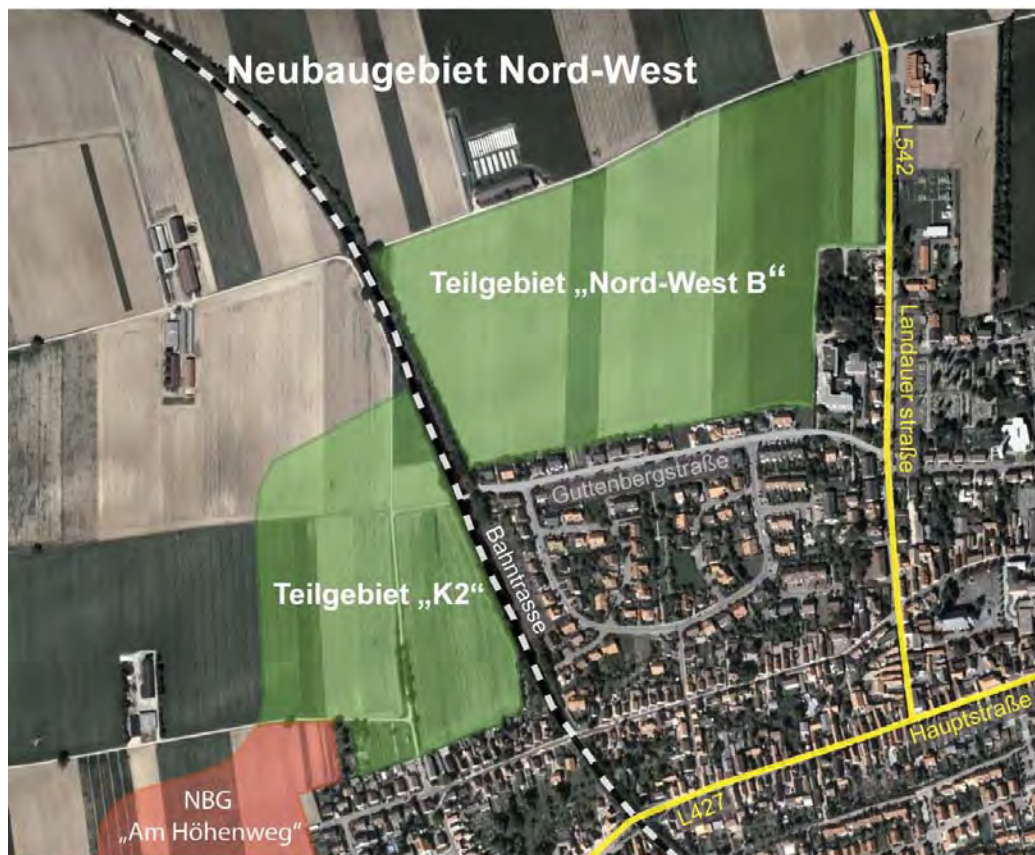


Abbildung 1: Lage NBG „Nord-West“, Stadt Kandel

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet „K2“ westlich der Bahn kann topographisch in vier Teilbereiche untergliedert werden. Mittig im Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein kurzer Hohlweg. Der hiervon westliche Teilbereich fällt, vom Hochpunkt im südlichen Gebietsdrittel (rd. 138 müNN) mit einem gleichmäßigen Gefälle von ca. 1,4 %, nach Nordosten (Tiefpunkt 133 müNN) sowie mit einem Durchschnittsgefälle von 7,0 % und einem Höchstgefälle von 15 % in Richtung Südosten (Tiefpunkt 126 müNN), ab. Das östliche Teilgebiet weist ein weitestgehend homogenes Gefälle von rd. 1,4 % in nördliche Richtung und, im südlichen Drittel, ein Durchschnittsgefälle von 6,4 % nach Süden auf. Das Höchstgefälle beträgt in diesem Bereich ca. 11 %.

Aufgrund der räumlichen Lage des Teilgebietes „K2“, zwischen dem Teilgebiet „Nord-West B“ und dem NBG „Am Höhenweg“, sowie den vergleichbaren Untergrundverhältnissen in den beiden Gebieten („Nord-West B“ und östlicher Teilbereich des NBG „Am Höhenweg“), wurde im Zuge der Voruntersuchung kein weiteres Bodengutachten für den Planbereich „K2“ in Auftrag gegeben. Für das Teilgebiet „K2“ kann von ähnlichen Untergrundverhältnissen ausgegangen werden.

Der Baugrund im Plangebiet besteht weitestgehend aus bindigen Böden. Entsprechend der Bodenuntersuchung im Teilgebiet „Nord-West B“ stehen oberflächlich Decklehme und bis zu einer Tiefe von 3,5 m bis 5,5 m unter GOK Lößlehme an. Unterhalb der Lößlehmschicht folgen Fein- und Mittelsande mit variablen Kies- und Schluffanteilen, welche z. T. mit geringmächtigen Lößlehmschichten wechsellagern.

Da Grundwasser in den bis zu 5,50 m tiefen Sondierungen nicht erbohrt wurde und überdies in der Endteufe meist nur erdfeuchte Sande vorgefunden wurden, kann auf Grundwasserflurabstände von deutlich über 6,00 m geschlossen werden. Die Grundwasserfließrichtung ist gem. Bodengutachten nach Südost, also in Richtung der bestehenden Bebauung und entgegengesetzt der Geländeneigung, gerichtet.

Bautechnisch betrachtet stellen die im Baugebiet festgestellten Bodenschichtungen für die Gründung keine größeren Probleme dar. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel unter der Bezeichnung „ K2 und K 7 - Rohräcker“ enthalten. Dabei sind für den überplanten Bereich Wohnbauflächen dargestellt. Den nördlichen Abschluss bildet hierbei die Ortsrandstraße, die als Entlastung - gerade im Hinblick auf eine notwendige Siedlungsflächenerweiterung - im Bereich des „3. Gewinnweges“ geplant ist und über die Nansenstraße mit der westlichen Ausfallstraße B 427 „Saarstraße“ verbinden soll.

Im Bereich des Teilgebietes „K2“ verläuft die Ortsrandstraße durch das Plangebiet und nicht in Randlage. An der Querung der Bahntrasse ist im Flächennutzungsplan ein Bahnhofsteilpunkt einschließlich Park & Ride-Anlage dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

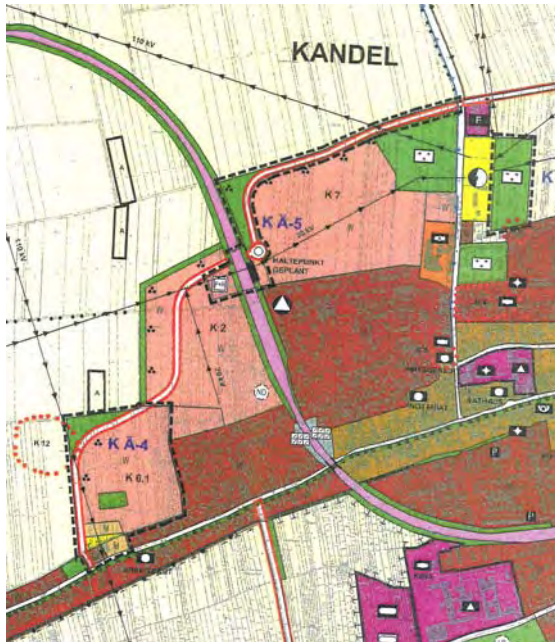


Abb. 2 : Auszug wirksamer FNP

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Teilgebiet „K2“ und Umgebung

Der westlich der Bahnlinie befindliche Teilbereich „K2“ ist durch landwirtschaftliche Nutzungen dominiert. Im Süden dieses Teilbereichs grenzt die Neubebauung des Baugebietes „Höhenweg“ sowie die ältere Bebauung entlang der Stresemannstraße an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an.

Eine in der Planung zu beachtende Rahmenbedingung stellt die Führung zweier Hochspannungsfreileitungen mit einer Spannung von 110 bzw. 20-kV dar, die das Plangebiet in nordwestlicher bzw. südwestlicher Richtung queren. Nach einer Auskunft des Stromversorgers Pflanzwerke AG von 1996 kann die längere 20 KV-Leitung durch eine Erdverkabelung ersetzt werden. Ebenso ist es vorgesehen, die den Teilbereich „Nordwest B“ querende 110 KV-Leitung erdzuverkabeln.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Stadt Kandel hat als mittelzentrales Teilzentrum die Funktion als Arbeitsplatz- und Wohnzentrum für den ihr zugewiesenen Mittelbereich (Verwaltungsraum der Stadt Wörth und der Verbandsgemeinden Kandel, Hagenbach und Jockgrim in Funktionsteilung mit der Stadt Wörth). Dabei verfolgt der zugrundeliegende Regionale Raumordnungsplan die Zielsetzung des Ausbaues von zentralen Orten zu Siedlungsschwerpunkten durch die Entwicklung von Neubaugebieten als Abrundung des Siedlungskörpers.

Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der Stadt erforderlich, da die verfügbaren Baulandpotentiale den Bedarf an Bauland mittelfristig nicht mehr abdecken.

Das angrenzende Baugebiet „Höhenweg“ weist zwar noch einige Bauplätze auf, die Nachfrage an Bauplätzen ist in Kandel jedoch nach wie vor hoch. Dabei spielt die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Landkreises Germersheim eine wichtige Rolle. Entgegen des allgemeinen Trends ist im Landkreis ein dauerhafter und markanter Anstieg der Beschäftigungszahlen zu verzeichnen, so dass Wanderungsgewinne zu erwarten sind. Diese Trends werden auch durch die im Rahmen der Aufstellung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar erhobenen Prognosen belegt und unterstützt.

Gemäß den landesplanerischen Entwicklungsvorgaben hat sich die Stadt entschlossen, in geeigneter Lage neue Wohnbaupotentiale zu schaffen. Dabei wurden aufgrund der Siedlungsflächeneignungsbewertung im Rahmen der Flächennutzungsplanung neue Wohnbauflächen in einer Größenordnung von insgesamt 37 ha ausgewiesen.

Im Zuge der Baugebietsausweisung ist auch der Bau der Ortsrandstraße planungsrechtlich zu regeln. Dies umfasst auch die Querung der Gleisanlagen mittels Brückenbauwerk sowie die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für einen zusätzlichen Bahnhofpunkt.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung in diesem Gesamtbereich erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Der Rat der Stadt Kandel hat aus diesem Grunde den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord-West“ gefasst. Aufgrund der Größe des Gebietes ist eine abschnittsweise Realisierung erforderlich. Daher soll in einer ersten Phase das westliche Teilgebiet „K2“ mit einer Größe von rund 12,3 ha überplant und dann erschlossen werden.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Für den Teilbereich „Nordwest“ wurde bereits ein Bebauungsplanverfahren bis zur Planoffenlage im Jahr 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB betrieben, allerdings nicht abgeschlossen. Der vorliegende Teilbereich K2 war bislang nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Nachdem sich die planerischen Rahmenbedingungen durch die Verlegung des Friedhofs im Teilbereich Nordwest B außerhalb des Plangebietes und der Option die 110 kV Freileitung erdzuverkabeln grundsätzlich geändert haben, wurden für das gesamte Plangebiet „Nordwest“ verschiedene Strukturentwürfe erstellt und mit den gemeindlichen Gremien umfassend erörtert. Durch die Zusammenlegung von an sich durch die Bahnlinie getrennt Baugebiete wurde ein integrierter städtebaulicher Entwurf angestrebt, der beide Teilbereiche funktional aufei-

inander abstimmt und ein hohes Maß an Wohnqualität bietet. Dabei spielt die Option eines Bahnhaltdepot an der Nahtstelle beider Gebiete eine wichtige Rolle.

In den bisherigen Planungen waren bislang für die Ortsrandstraße unterschiedliche Lärmschutzkonzepte vorgesehen. Diese umfassten sowohl Bereiche mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wall oder Wand, aber auch baulichen Schallschutz in Form von Garagenzeilen. Von diesem in der Umsetzung recht diffizilen Lärmschutzkonzept wurde sich im neu entwickelten Entwurf gelöst und ein durchgängiger Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand vorgesehen. Dazu war es zweckmäßig die Ortsrandstraße nicht wie im Flächennutzungsplan dargestellt durch das Plangebiet zu führen, sondern die Trasse anbaufrei an den Ortsrand zu verlegen.



Abb. : städtebaulicher Gestaltungsplan für das Baugebiet Nordwest

3.2 Erschließung Verkehr

Das Thema „Verkehr“ wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens intensiv diskutiert. Insbesondere wurde mit den Bürgern über die möglichen Anschlüsse des Baugebietes an das örtliche Straßennetz diskutiert.

Langfristig soll die geplante Ortsrandstraße dazu beitragen, die stark befahrenen innerstädtischen Hauptstraßen zu entlasten. Hierfür gibt es ebenfalls entsprechende gutachterliche Aussagen¹ Demnach wird insbesondere die B 427 um bis zu 1.800 KFZ/d entlastet. Aber auch in den angrenzenden Straßen gibt es Entlastungseffekte.

Das Teilgebiet „K2“ ist über Anschlusspunkte an die geplante Ortsrandstraße, über die vorhandene Brücke an die Guttenbergstraße und im Süden an die Hubstraße angebunden.

Um Aufschluß über die mit dem Baugebiet verbundenen Verkehrsmengen und deren Verteilung auf das anschließende städtische Verkehrsnetz zu erhalten, wurde eigens ein Verkehrsgutachten beauftragt. 2

Nach dem Gutachten ergibt sich bei einem Ansatz von 3 Einwohnern/Wohneinheit und einem Verkehrsaufkommen von 1,5 Kfz-Fahrten / 24h und Richtung ein Neuverkehrsaufkommen von rund 700 Kfz/24h als Quellverkehr und in umgekehrter Richtung als Zielverkehr.

Das Neuverkehrsaufkommen wurde der Prognoseverkehrsmatrix des Bezugsfalles überlagert.

Das Ergebnis der Umlegung der Matrix auf den Planungsfall NORDWEST Teilbereich K2 ist in Plan 3 als Straßenbelastung in Kfz/24h dargestellt im Gutachten dargestellt.

Die Darstellung der Belastungsdifferenzen zeigt die Zunahmen im städtischen Straßennetz durch den Neuverkehr aus dem Baugebiet K2: auf den Bahnübergang im Zuge des Wirtschaftsweges (Verlängerung Guttenbergstraße) kommen ca. 500 Kfz/24h, die Belastung der Hubstraße wird um ca. 400 Kfz/24 erhöht und auf der Bahnüberführung Saarstraße/Hauptstraße verkehren ca. 100 Kfz/24h mehr.

Der Charakter als Erschließungsstraße bleibt für Hubstraße und Guttenbergstraße mit Belastungen unter 2.000 Kfz/24h auch mit dem zusätzlichen Verkehr erhalten.

Insgesamt werden die Verkehrsmengen auf die angrenzenden Straßen als moderat angesehen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen ist auch ausreichend, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Auf die diesbezüglichen Inhalte dieses Gutachtens wird verwiesen.

Mit der Ausweisung eines Neubaugebietes sind regelmäßig zusätzliche Verkehrsbelastungen verbunden. Um eine gerechte Verteilung der Verkehrsmengen zu erreichen und auch kurze Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes zu ermöglichen, wurde der umfassend diskutierte Anschluß des Baugebietes an die Hubstraße beibehalten.

Dabei übernimmt die Verbindungsstraße zwischen dem Hubhofweg und der Ortsrandstraße die Funktion einer Sammelstraße, während das übrige Gebiet ausschließlich durch Wohnstraßen und kleinere Wohnhöfe erschlossen wird.

¹ Verkehrsuntersuchung Kandel -Ortsrandstraße NORDWEST – Teilbereich K2, Modus Consult Oktober 2007

² Verkehrsuntersuchung Kandel -Ortsrandstraße NORDWEST – Teilbereich K2

Dipl.-Ing. H. Siebrand -Dipl.-Ing. (FH) R. Neumann

89077 Ulm

Stand: 12. Januar 2011

Der Anschluß an die Guttenbergstraße erfolgt über die bestehende Brücke. Diese ist zwar nur einspurig. Aufgrund der geringen prognostizierten Fahrtenhäufigkeit ist dies jedoch akzeptabel. Die zusätzlichen Verkehrsmengen von etwa 400 KFZ/d können auch durch die Guttenbergstraße noch aufgenommen werden.

Fuß- und Radwege durchziehen vor allem die öffentlichen Grünflächen. Sie verknüpfen die verschiedenen Stichstraßen und gewährleisten eine Anbindung an den neu geplanten Bahnhaltepunkt im Nordwesten des Plangebietes. Darüber hinaus sollen die geplanten kurzen Stichstraßen ruhige Wohnhöfe gewährleisten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Anliegerstraßen erfolgt grundsätzlich noch keine Festlegung des Ausbaustandards; vielmehr ist nur der Gesamtquerschnitt planungsrechtlich gesichert worden. Detailliertere Aussagen zur Straßenraumgestaltung bleiben dagegen der Ausführungs- bzw. Objektplanung vorbehalten. Durch die Festsetzung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für ausgewählte Stichstraßen oder einen Abschnitt dokumentiert der Plangeber seinen planerischen Willen, in diesen Straßen neben der Fortbewegung auch gleichrangig die Kommunikations- bzw. Aufenthalts- und Spielraumfunktion zu betonen.

Der ruhende Verkehr organisiert sich auf den privaten Grundstücksflächen, wobei in den Erschließungsstraßen zusätzlich Stellplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden können. Auf die ausreichende Bereitstellung öffentlicher Stellplätze im Baugebiet wurde bei der Planung besonderer Wert gelegt.

3.3 Geplante Bebauung

Im inneren Bereich des Teilabschnittes „K2“ wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nordwest, Teilbereich „K2“, sieht ausschließlich die Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude begrenzt. Dies entspricht dem Planungswillen der Stadt ein Baugebiet für das Familienwohnen zu entwickeln. Dies entspricht auch der aktuellen Nachfrage an Bauland. Andere Bauformen, wie Geschößwohnungsbau sind in dem Teilbereich „Nordwest B“ vorgesehen.

Darüber hinaus ist im Süden des Gebietes ein Kindergartenstandort vorgesehen.

Das Baugebiet ist hinsichtlich der möglichen Höhen der Gebäude zweigeteilt. Der südliche Teil des Baugebietes ist zum Teil stark nach Süden geneigt. Daher ist hier eine zweigeschossige Bebauung zweckmäßig. Dabei kann aus dem Untergeschoss ein ebenerdiger Zugang zum Garten vorgesehen werden. Für den nördlichen Teil des Baugebietes dagegen ist eine 1,5-geschossige Bebauung zweckmäßig.

Des Weiteren werden für Teile des Plangebietes die Firstrichtungen im Bebauungsplan verbindlich vorgegeben. Diese orientieren sich im Wesentlichen an der für Kandel typischen giebelständigen Bebauung. Diese wird vor allem für den äußeren Ring verbindlich festgesetzt. Dadurch wird ein Mindestmaß städtebaulicher Ordnung gewahrt. In einem Teilgebiet im Südosten muß aufgrund der Geländeneigung hiervon abgewichen werden.

Insgesamt weist der Bebauungsplan für den Teilbereich „K2“ eine Nettobaufläche für Wohngebiete von ca. 6 ha aus. Zur Orientierung kann auf Grundlage des Gestaltungsplanes mit folgenden Kennzahlen gerechnet werden:

- ca. 110 Wohngebäuden in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern.

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnbauten von mind. 2,3 Personen pro WE bedeutet dies einen potenziellen Einwohnerzuwachs von ca. 250 Einwohnern im Endausbauzustand. Da der Bebauungsplan allerdings die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete pro Gebäude mindestens bis zu zwei Wohneinheiten einzurichten, ist im Hinblick auf die Preissituation (hohe Nachfrage) in Kandel eher mit geringfügig höheren Belegungszahlen zu rechnen. Die Stadt registriert die Auswirkungen auf die Belegung von sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten und Schule) und wird in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Kandel die Bedarfsplanung für diese Einrichtungen entsprechend ausrichten.

Daher wurde auch im Verlauf des Verfahrens ein Kindergartenstandort innerhalb des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.4 Immissionen und Emissionen

Als potentieller Emittent ist bei der Planung die DB-Strecke „Karlsruhe - Winden“ zu beachten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan integrierten Abstandsflächen konnte im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung die Unbedenklichkeit der Anordnung der angrenzenden Wohnnutzung zur Emissionsquelle Schienenverkehrslärm nachgewiesen werden.

Ein weiterer Konfliktpunkt stellt in diesem Zusammenhang die angrenzende intensive Acker- n u t z u n g dar (potentielle Staubentwicklung). Grundsätzlich verweist der Plangeber hier auch auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Durch eine ausreichende Ortsrandeingrünung (auch im Zusammenhang mit der Anlage der Lärmschutzanlage) wird eine eventuell in regenarmen Sommermonaten zu erwartende Belästigung auf ein mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliches Maß reduziert. Dies ist auch im Rahmen der Ortsüblichkeit solcher Staubbelästigungen im Übergang zur freien Landschaft zu sehen.

Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird auf die in nördlicher Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude hingewiesen, die hauptsächlich als Tabakschuppen genutzt werden. Diese Nutzung ist aufgrund

der Abstände und der Trennwirkung von Ortsentlastungsstraße und angrenzender Lärmschutzmaßnahmen (Wall bzw. Wände) mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich. Die sonstigen östlich des Gebietes liegenden Anwesen werden überwiegend noch als landwirtschaftliche Maschinenhallen genutzt. Mit der Gebietsausweisung unvereinbare landwirtschaftliche Geruchs-, Staub- oder sonstige Emissionen sind nicht zu erwarten.

Um die Immissionsauswirkungen einer Veränderung der Verkehrsströme durch die Fertigstellung der gesamten Ortsentlastungsstraße - wie bereits geschildert - abzuschätzen, beauftragte der Plangeber die Erarbeitung einer Verkehrsprognose auf Basis der nachfolgenden Rahmenbedingungen:

- Die derzeit vorliegenden Belastungszahlen wurden um die durchschnittliche jährliche Steigerung hochgerechnet.
- Anhand dieser Eingangsdaten wurden verbal-argumentativ Umverteilungsprognosen über die neue Entlastungs-Verkehrsführung unter Berücksichtigung des durch die Realisierung der neuen Baugebiete entstehenden Ziel- und Quellverkehrs erarbeitet.

Diese neuen Verkehrsbelastungen dienen als Eingangsdaten für eine Verkehrslärmprognose eines Beratungsbüros für Immissionsschutz im Städtebau.

Die Verkehrsbelastung der Ortsrandstraße Nord-West wurde mit 2.300 bis 4.100 Kfz/24 h, davon rd. 50 Lkw/24 h prognostiziert. Mit Fertigstellung der Ortsrandstraße können innerörtliche Straßenabschnitte um bis zu 1.700 KFZ/d entlastet werden.

Auf Grundlage der im Verkehrsgutachten festgestellten Verkehrsmengen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Nach den Ergebnissen der Berechnungen sind als aktive Schallschutzmaßnahmen Lärmschutzwände (z.B. Steingabionen) im Bebauungsplan mit einer Höhe von 2,50 m über Straßenniveau ausreichend um die Freibereiche und die Erdgeschosse in gebotenem Maße vor Verkehrslärmemissionen zu schützen.

Für die Obergeschosse wird passiver Lärmschutz empfohlen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist durch Anschluss an das Ortsnetz des Versorgungsträgers gewährleistet.

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nach Auskunft des Versorgungsträgers nach Abstimmung bzgl. der Durchführung im Rahmen der Erschließung möglich.

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über einen im Straßenraum geführten Schmutzwasserkanal und Anschluss an das bestehende Ableitungssystem bzw. durch Ableitung zur zentralen Kläranlage gesichert. Eine Überlastung der bestehenden Einrichtungen ist nicht zu erwarten, bei Errichtung eines Trennsystems.

Im Rahmen der Objektplanungen für die Ver- und Entsorgungssysteme im neuen Baugebiet „Nord-West“ ist durch ausreichende Dimensionierung und genaue ingenieurtechnische Konzeption eine Überlastung bestehender Systeme auszuschließen.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherrn die Brauchwassernutzung.

Parallel zum städtebaulichen Entwurf wurde eine entwässerungstechnische Vorplanung erstellt und mit den Verbandsgemeindewerken bzw. den Fachbehörden abgestimmt.

Das Konzept sieht eine Entwässerung in öffentlichen Räumen über eine Ableitung in Grabensysteme bzw. die dortige Weiterführung zu Versickerungs- und Retentionsflächen im Bereich der innergebietlichen Grünflächen vor.

Aufgrund der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten (unzureichende Durchlässigkeit der anstehenden Deckschichten) ist eine Versickerung innerhalb des Gebietes nicht möglich. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den Straßen in Mulden mit belebter Bodenschicht rückgehalten und per Drosselabfluß an den Oberflächenwasserkanal abgegeben.

Aus abfalltechnischer Sicht bestehen seitens der Fachplanungsbehörde bzgl. der Planungen keine Bedenken. Die im Gebiet vorgesehenen Wendeanlagen lassen ein Befahren mit üblichen Müllfahrzeugen zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Realisierung bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen und Straßenaufbruchmassen einer Wiederverwertung zuzuführen sind bzw. - soweit diese Wiederverwertung nicht möglich ist - eine Entsorgung über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen hat.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf der gesamten Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Stadt Kandel. Ziel ist es, ein Wohngebiet zu entwickeln, indem auch sonstige wohnverträgliche Nutzungen angesiedelt werden können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. den mit ihrem Betrieb verbundenen Immissionen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,1 (auf bis zu 0,7) ist zulässig.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,1) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Boden- und Wasserschutzes rechtfertigen diese Festsetzung unterhalb der in der BauNVO normierten Obergrenzen.

Als Ausnahme wird im Bebauungsplan geregelt, dass bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße < 320 qm oder einer innerhalb der Wohngebiete zulässigen gewerblichen Nutzung, die mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden ist, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 zugelassen werden kann.

Durch diese Ausnahme soll die Möglichkeiten des flächensparenden Bauens gefördert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der in Teilen fernwirksamen Lage des Plangebietes wird die Höhenentwicklung der Baukörper durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Für die Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen.

Dabei werden zwei unterschiedliche Strukturbereiche differenziert:

Im topographisch stark bewegten südlichen Teil des Plangebietes werden Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen getroffen, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Für den nördlichen Teil des Gebietes werden Höhenfestsetzungen getroffen, die eine „1,5“-geschossige Bebauung ermöglichen.

Insgesamt gesehen wurde kein Spielraum für eine größere Höhe zugelassen, so dass gemäß der städtebaulichen Konzeption für das Gebiet gestaffelte, an die Topographie bzw. das Geländere relief angepasste Gebäudehöhen entstehen.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Geländeneigung macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen erforderlich. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes am tiefst-gelegenen Punkt des Gebäudes gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen-Begrenzung der Grundstücksgrößen

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Zusätzlich wird bestimmt, dass innerhalb des Baugebietes eine Grundstücksgröße von 650 qm nicht überschritten werden darf.

Begründung:

Der Teilbereich „K2“ des Baugebietes Nordwest ist für das Familienwohnen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um eine am städtebaulichen Konzept orientierte räumliche Gebäudestellung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, werden die Baugrenzen mit entsprechendem Gestaltungsspielraum in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begrenzung der Grundstücksgrößen soll zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden beitragen.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen, an die keine öffentlichen Flächen anschließen, zulässig.

Abweichend hierzu sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Gartenhäuser u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude sind nur mit geneigtem Dach (Dachneigung >15°) zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), den seitlichen Abstandsflächen und in den Bereichen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zu öffentlichen Flächen müssen Garagen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen wird von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

4.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan Nord-West, Teilbereich K2, sind schwerpunktmäßig innergebietlich - aber auch entlang der Bahnlinie - öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Eine Grünachse verläuft in Nord-Süd Richtung. Sie endet im Norden in einem großzügigen Raum, der sowohl naturnah gestaltete Spielflächen aufnehmen soll, als auch in geringerem Umfang als Rückhaltebecken für Oberflächenwasser vorgesehen ist. Die zentrale Grünfläche innerhalb des Plangebiets dient außerdem der Auflockerung des Gebietes. Ferner gliedert der innergebietliche Grünzug das Baugebiet und trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität innerhalb des Gebietes bei.

Der innerhalb dieser Grünfläche vorgesehene Fußweg kann zur Naherholung und als Kommunikationsraum genutzt werden. Die Randbereiche der Grünflächen sollen wie bereits erwähnt zur Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden genutzt werden. Gleichzeitig wird durch eine naturnahe Gestaltung dieser Flächen der mit der Baugebietsrealisierung verbundene Eingriff in die Natur teilweise kompensiert.

Ökologische, erschließungstechnische und Bewohneransprüche werden hierdurch zusammengeführt und geben dem Gebiet einen besonderen Charakter.

Der Grünstreifen entlang der Bahnlinie dient im Wesentlichen dem Lärmschutz.

4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Begründung

Die Einleitung und breitflächige Rückhaltung/ Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, des Straßenbegleitgrüns sowie im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Förderung von Biotopen und Lebensgemeinschaften wechselfeuchter bis wechsellasser Standorte. Bei naturnaher Ausgestaltung der Retentionsflächen tragen die Maßnahmen zur Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt im Gebiet bei.

Die Sammlung und Versickerung von anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort trägt wesentlich zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes bei. Rückhalteanlagen führen zu einer deutlichen Verringerung der Abflussmengen der für die Entwässerung mitbenutzten oberirdischen Fließgewässer (Vorfluter) und zu einer merklichen Dämpfung hochwassergefährdender Abflussspitzen. Überlastungen der Kanalisation und in Folge der Kläranlagen mit dem Effekt, dass unzureichend gereinigtes Schmutzwasser direkt in den Vorfluter eingeleitet wird, können vermieden werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort fördert darüber hinaus die Grundwasserneubildung. Die mengenmäßige Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Ausnutzung und Wiederbelebung natürlicher Versickerungs- und Filtervorgänge des Oberbodens kann im Zusammenwirken mit einer verlängerten Untergrundpassage des Wassers die Trinkwasservorräte auch qualitativ verbessern. Der Bodenwasserhaushalt und damit die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen bzw. oberirdische Tier- und Pflanzenarten werden gefördert.

4.8 Maßnahmen / Flächen zum Schutz für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen „Ö1“, „Ö2“, „Ö3“ und „Ö4“ übernehmen sowohl Vermeidungs- und Minimierungsfunktionen für die durch die Überbauung/ Versiegelung zu erwartenden Beeinträchtigungen als auch Kompensationsfunktionen für die nach Errichtung des Baugebiets bestehenden Beeinträchtigungen. Unter den vielfältigen Funktionen des Naturhaushalts soll dabei der Schwerpunkt im Arten- und Biotopschutz liegen³. Die Festsetzungen beinhalten vorwiegend Maßnahmen zur Entwicklung bzw. Neuschaffung ökologisch wertvoller Bereiche sowohl innerhalb des Baugebiets als auch auf externen Flächen. Das Maßnahmenkonzept orientiert sich dabei einerseits an den Strukturen, die durch die Überbauung in Anspruch genommen werden und andererseits an der Förderung besonders landschaftstypischer Elemente (insb. Hohlweg, Grünland,

³ Dessen ungeachtet wirken sich die Maßnahmen auch positiv auf die übrigen Schutzgüter, insbesondere den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild bzw. die Erholungsnutzung aus (Multifunktionalität).

Streuobst und sonstige gebietstypische Gehölzbestände)

Die externe Ausgleichsfläche (Teilfläche der Ökokontofläche Blatt Nr. 21, Flurstück Nr. 6068, Gemarkung Steinweiler) liegt etwa rund 3 km (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets, so dass der funktionale und räumliche Zusammenhang der externen Ausgleichsfläche zur Eingriffsfläche noch gegeben ist.

Der im Zentrum des Plangebiets liegende Hohlweg ist derzeit dicht mit Gehölzen bewachsen, seine Sohle ist mit Betonplatten versiegelt. Mit der Maßnahme „Ö1“ soll der typische Hohlwegscharakter wiederhergestellt werden. Hierzu sollen die Gehölzbestände auf der westlichen Böschungsseite entfernt und eine offene Lößsteilwand hergestellt werden. Die auf der Böschungsschulter stehenden Gehölzbestände sollen erhalten werden. Um eine ausreichende Besonnung der Steilwand zu erzielen, werden die Gehölzbestände auf der östlichen Böschungsseite/ -oberkante stark aufgelichtet. Ältere und prägende Gehölze sollen dabei größtenteils erhalten bleiben. Die Lebensraumfunktionen für gehölzbewohnende Arten sowie die Leitlinienfunktion der Gehölzbestände bleiben somit weiterhin bestehen. Durch die Schaffung einer offenen Steilwand wird jedoch die Strukturvielfalt deutlich erhöht. So werden offene, fast senkrechte Lößwände als Lebensraum für Spezialisten (insb. wärmeliebende Hautflügler) und als Aufwärm- und Rendezvousplatz genutzt sowie von spezialisierten Flechten und Moosen besiedelt (vgl. KITT & HÖLLGÄRTNER 2002). Jungstadien von Hohlwegen mit weitgehend besonnten und unbewachsenen Lößsteilwänden sind heute kaum noch vorhanden, da in den noch bestehenden Hohlwegen wegen der meist befestigten Hohlwegsohle keine natürliche Eintiefung mehr erfolgen kann und die durch Erosion V-förmigen Böschungen in der Regel dicht mit Gehölzen sind.

Die Maßnahme trägt somit dazu bei, den Arten- und Struktureichtum und die vielfältigen ökologischen Funktionen des Hohlwegs zu optimieren. Die Spanne der unterschiedlichen, stark verzahnten Kleinlebensräume wird zukünftig von einer im Sommer extrem heißen Lößsteilwand über Ruderalgesellschaften und Halbtrockenrasen bis hin zu Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch mit feuchtem Kleinklima reichen. Hier kann eine Vielzahl seltener und bestandsbedrohter Pflanzen und Tiere einen Lebensraum, Teillebensraum oder ein Rückzugsgebiet finden.

Die so genannten „Hohlen“ mit Lößsteinwänden sind charakteristische, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente der südpfälzischen Lößriedel. Mit der geplanten Maßnahme wird damit auch der klassische Hohlwegscharakter optisch aufgewertet und für den Betrachter besser wahrnehmbar werden; es entsteht eine Landschaftsstruktur mit einer hohen landschaftlichen Attraktivität.

Die bestehende Hohlwegsohle ist zudem ausreichend breit, um sowohl Retentionsfunktionen im Zuge der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet wahrzunehmen (Graben, Kaskade o. ä. zur Ableitung von Niederschlagswasser in südlich liegende Retentionsflächen) als auch eine Fußwegeverbindung aufzunehmen (Einbindung in das Fußwegenetz). Im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung kann auch die Außengebietsentwässerung des Hohlwegs sicher gestellt werden.

Auf der Westseite der neuen Ortstrandstraße wird zudem eine Baumreihe aus gebietstypischen Laubbaumarten angelegt („Ö2“); die Maßnahme dient der Kompensation von Gehölzverlusten im Plangebiet sowie der landschaftlichen Einbindung der Verkehrsstraße (vgl. auch oben, Straßenbegleitgrün) und des neuen Baugebiets. Darüber hinaus kann der Gehölzstreifen Verbundfunktionen wahrnehmen (insb. Trittstein zwischen südlich angrenzender Streuobstwiese und den Gehölzbeständen entlang der Bahntrasse).

Der im Nordosten des Plangebiets zu entwickelnden Streuobstbestand („Ö3“) ist ebenfalls aus bioökologischer Sicht bedeutsam. So dienen Streuobstwiesen beispielsweise als Ansitzwarte für Greifvögel, Singwarte für Vögel (wie z. B. Baumpieper), als Deckung vor Feinden und Witterung und als Überwinterungshabitate für verschiedene Feldarten. Auch wenn - aufgrund der geringen Flächengröße des zu entwickelnden Streuobstbestands - nicht davon auszugehen ist, dass sich Rote Liste-Vogelarten (wie bspw. Wendehals, Steinkauz, Grünspecht) ansiedeln werden, zeigen Bestandsaufnahmen, dass diesem Ökosystem wegen seines Arten- und Individuenreichtums generell eine große Bedeutung für den Naturhaushalt zukommt (BLAB 1993). Gerade Streuobstwiesen kleinerer Ausprägung zählen oft zu den wenigen extensiv genutzten Flächen inmitten intensiv ackerbaulich genutzter Flächen und sind vor allem als Nahrungs- und Entwicklungshabitat für verschiedenste Tierarten unabdingbar (siehe MFUF & LFUG 1997). Diversen holzbewohnenden Insekten (z. B. Düsterkäfer-Arten, Großer Wespenbock) genügen auch kleinere Flächen mit alten Obstbäumen. Darüber hinaus werden mit der Neuanlage am Siedlungsrand Verbundstrukturen geschaffen: Zusammen mit der Streuobstwiese im Baugebiet „Am Höhenweg“, der oben genannten Baumreihe sowie den Gehölzbeständen entlang der Bahntrasse entsteht eine zusammenhängende Vernetzungslinie für den lokalen Biotopverbund.

Streuobstbestände sind darüber hinaus kulturraumtypische Landschaftselemente des Siedlungslands.

Die in den Festsetzungen genannten Vorgaben zur Entwicklung und Pflege des Streuobstbestands sichern dessen ökologische Wirksamkeit. Die Pflege der Fläche soll nach Möglichkeit durch Pflege- bzw. Pachtverträge mit interessierten Personen oder Vereinen (z. B. Obst- und Gartenbauverein, Schulklassen, Naturschutzverbände) dauerhaft gesichert werden.

Die Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland (vorwiegend mittlerer Standorte resp. z. T. wechselfeucht) auf der externen Kompensationsfläche (Ökokonto-Fläche Blatt Nr. 21, Gemarkung Steinweiler: Flurstück Nr. 6068, davon Teilfläche mit 11.215 qm, „Ö4“) ist ein Baustein in der Entwicklung eines durchgängigen, gewässerbegleitenden Grünlandzuges in der größtenteils intensiv genutzten Erlenbachniederung und entspricht den Zielaussagen bestehender landespflegerischer Planwerke (Planung vernetzter Biotopsysteme, Landschaftsplanung zur Flächennutzungsplanung, Gewässerpflege- und Entwicklungsplan Erlenbach/ Flutgraben). Neben der Lebens- bzw. Nahrungsraumfunktion auch für anspruchsvollere Arten kommt den Flächen eine wichtige Verbundfunktion zwischen anderen Biotopbeständen ähnlicher Ausprägung zu. Daneben tragen sie zur Aufwertung z. T. bestehender, angrenzender, aus bioökologischer Sicht höherwertiger Bereiche bei.

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

Im Plangebiet sind vorhabensbedingt umfangreiche Bodenabgrabungen, Bodenumlagerungen oder Aufschüttungsmaßnahmen vorgesehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens auf den verbleibenden Flächen muss aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens sowie seiner Bedeutung als landschaftsgeschichtliches Dokument unterbleiben.

Die Verwendung von unbelastetem Bodenmaterial für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erforderlich.

Im Bereich des niederschlagsarmen "Vorderpfälzer Tieflandes" kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Im Bereich von offenen Pkw-Stellplätzen, Zufahrten sowie Lager- und Abstellflächen sind demzufolge wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Die Maßnahme dient zugleich dem Stadtbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel "natürlicher" wirken und so das Bild des Neubaugebiets mitprägen.

4.9 Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten

Im Bebauungsplan Nord-West, Teilbereich K2 sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Begründung:

Flächen mit Erhaltungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich werden fünf ältere Walnussbäume, eine mehrtriebige Hainbuche sowie Teile der Baum- und Strauchhecken im Bereich des Hohlwegs (z. T. mit älteren Eschen, Walnuss) mit einer Erhaltungsbindung belegt⁴. Darüber hinaus stehen im Böschungsbereich randlich der geplanten Brücke über die Bahntrasse zwei alte Eiche (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), die ebenfalls zu erhalten sind.

Der Erhaltung vorhandener, insbesondere älterer Einzelbäume kommt aus ökologischer Sicht ein hoher Stellenwert zu. In Abhängigkeit vom Entwicklungsalter stellen ältere Gehölze eine biologisch wertvolle Nahumgebung (Durchwurzelung, Pilzbewuchs, Bodenlebewesen) dar, deren Qualitäten durch Neupflanzungen nicht ohne Weiteres ersetzt werden können. Die Gehölze gehen in ein Altersstadium über, in dem sie stärkeres Totholz und teils mit Mulm gefüllte Höhlen aufweisen. Damit steigt ihre Lebensraumfunktion für heimische Tiere stark an; so können sie spezialisierten Insekten (z. B. Prachtkäfer) sowie höhlenbrütenden Vogelarten der Kulturlandschaft Vermehrungsmöglichkeiten und Fledermäusen Tagesquartiere bieten. Darüber hinaus übernehmen die Gehölzbestände wichtige Funktionen zur Gliederung und Eingrünung des zukünftigen Baugebiets; aufgrund ihrer Größe und exponierten Lage können sie stadtbildprägend wirken.

Durch die zu erhaltenden Gehölzbestände können vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermieden und gemindert werden.

⁴ Da die genaue Lage der Gehölze nicht eingemessen wurde, können sich ihre in Plan 2.1 dargestellten Standorte bei Vermessung des Geländes noch verschieben.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgabe eines zeitlichen Rahmens für die Anlage von Vegetationsflächen soll eine rasche Funktionserfüllung unter den Aspekten des Klimaschutzes und der Landschafts-/ Stadtbildgestaltung sowie der Biotopfunktion gewährleisten. Vegetationsflächen übernehmen bioökologische Funktionen und dienen der optischen Gestaltung und Gliederung des Gebiets. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Nach Möglichkeit soll autochthones Saat-/ Pflanzgut verwendet werden (vgl. § 40 BNatSchG). Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche / gärtnerisch anzulegende Freiflächen

Eine eindeutige Abgrenzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche / gärtnerisch anzulegenden Freiflächen im Plan ist nicht möglich, da ihre genaue Abgrenzung im Bereich des Baufensters nicht darstellbar ist. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen werden als prozentualer Anteil an der Baulandfläche festgesetzt. Der Mindestanteil an Garten- und Grünflächen soll im bebauten und befestigten Bereich - neben dem Arten- und Biotopschutz - vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände dienen. Grünflächen sind darüber hinaus bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesen Gründen wird für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke die Anpflanzung von freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Anpflanzung von Obstbäumen in den Hausgärten dient der Erhaltung kulturraumtypischer Landschaftselemente im Siedlungsbereich. Bei einer entsprechenden Gestaltung können die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermeiden bzw. mindern. Die detaillierte Verortung der Standorte für die Gehölzpflanzungen im Plan ist nicht erforderlich, da die Bauflächen allseitig von öffentlichen Grünflächen umgeben sind und hierdurch bereits die landschaftliche Einbindung des Gebiets gewährleistet werden kann (siehe unten).

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zur Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich größerer Stellplatzanlagen dient vorrangig der Durchgrünung und optischen Gliederung des Gebiets sowie der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung / Luftbefeuchtung. Um den Charakter der Stellplatzanlagen städtebaulich zu prägen, sollen nur bestimmte Gehölzarten Verwendung finden.

Die Begrünung von Wandflächen trägt in der Umgebung der begrünten Fläche zur Anreicherung bodennaher Luftschichten mit Wasserdampf und zur Bremsung beschleunigter Windströmungen bei. Durch die Filterwirkung der Blätter kann die Schadstoffbelastung in der Luft gemindert werden. Des Weiteren besitzen Fassadenbegrünungen bauphysikalische Positivwirkungen (z. B. verbesserte Wärmedämmung, Förderung eines ausgeglichenen Innenraumklimas). Die Begrünung der Lärmschutzwand sowie von fensterlosen, ungegliederten Fassadenteilen wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Lärmschutzwand kann zudem alternativ über Baumpflanzungen auf angrenzenden Flächen eingegrünt werden, falls bspw. eine Gabionenwand errichtet wird.

Die genannten Maßnahmen tragen ebenfalls zur Vermeidung und Minderung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Stadtbild bei.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 98 hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Ortsrandstraße, Verlängerung der Hubstraße sowie Ringstraße inkl. Verbindung) dient vor allem der Durchgrünung und optischen Gliederung des Straßenraums (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums) sowie der Beschattung und Luftbefeuchtung.

Um einen Alleecharakter im Bereich der Ortsrandstraße und der Verlängerung der Hubstraße zu prägen, sollen bestimmte Abstände zwischen den Baumstandorten nicht überschritten werden, nur bestimmte Gehölzarten Verwendung finden sowie häufige Wechsel der Artenauswahl vermieden werden. Zusammen mit der im Bereich der Fläche „Ö2“ zu pflanzenden Baumreihe entsteht eine ± geschlossene, beidseitige, städtebaulich prägende Bepflanzung entlang der Ortsrandstraße.

In der ringförmigen Erschließungsstraße wird eine optische Gliederung des Straßenraums durch Bäume (von jedem Abschnitt aus soll mindestens ein Baum sichtbar sein) für ausreichend erachtet, so dass - im Gegensatz zur Ortsrandstraße/ Verlängerung der Hubstraße - kein regelmäßiges Pflanzraster erforderlich ist. Die Baumstandorte werden teilweise als ca. 4 qm große Drei-/ Vierecke von den privaten Baugrundstücken abgegrenzt und dem öffentlichen Straßenverkehrsraum zugeordnet (Verkehrsbegleitgrün). Durch die Zuordnung zum öffentlichen Verkehrsraum sind die Realisierung sowie die einheitliche Gestaltung der Pflanzmaßnahmen gesichert.

Im Bereich der Verlängerung der Hubstraße zur Ortsrandstraße kann die Eingrünung/ Gliederung des Straßenraums auch durch Gehölzpflanzungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen ergänzt bzw. gefördert werden.

Die festgesetzten Abstände zwischen den Stellplätzen bzw. Zufahrten und den Baumstandorten sowie die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen sollen mögliche Schäden im Bereich der anzupflanzenden Bäume verhindern.

Insbesondere die Einsaat einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung im Bereich der Baumscheiben sowie der verbleibenden Grünflächen entlang der Verkehrswege ermöglicht deren extensive, boden- und grundwasserschonende Pflege.

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird im Wesentlichen der zentrale, der südliche und der südöstliche Grünbereich des Plangebiets ausgewiesen. Ihm kommt aufgrund seiner Lage und Erschließung eine besondere Bedeutung für die wohnungsnaher Erholungsfunktion zu. Teilweise sind bereits heute Wegebeziehungen vorhanden (z. B. über zentralen Hohlweg, Weg entlang der Bahntrasse), die aufgegriffen und zu einem Rundweg weiterentwickelt werden können (siehe Gestaltungsvorschlag in Plan 2.1).

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der „Spielplätze“ / „Parkanlagen“ dient vorrangig der optischen Einbindung und Durchgrünung der Grünflächen. Die Verwendung duftender oder aromatischer Gehölze im Bereich der Kinderspielplätze fördert den Geruchssinn der Kinder. Eine extensive Nutzung des Offenlandes begünstigt die Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände. Grünflächen können eine Verbesserung aller Naturhaushaltsbereiche bewirken. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Um die Trittsteinfunktion

der Grünflächen (Parkanlage) für Arten und Biotope zu fördern, sollen Trenn- und Verinselungseffekte durch ein engmaschiges Wegenetz vermieden werden. Wege und Platzaufweitungen werden deshalb auf maximal 15 % der erschlossenen Grünzone begrenzt. Die Beschränkung der Wegebreiten dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Anlage von Wiesenbeständen und gebietstypischen Gehölzen trägt zudem zur Kompensation vorhabensbedingter Verluste entsprechender Biotopbestände bei.

Die Entwicklung extensiv genutzter Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen trägt zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt im Siedlungsbereich bei. Als Folge der extensiven Nutzung entwickeln sich blütenreiche Bestände, die einen Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Vogelarten und Insekten, vor allem für zahlreiche Tagfalterarten darstellen. In den tieferen Stellen der zeitweise wasserführenden Gräben und Retentionsmulden werden sich u. a. Flutrasenbestände entwickeln, die aufgrund ihrer lockeren Struktur die Ansiedlung von Amphibienarten begünstigen. Insbesondere die in Rheinland-Pfalz gefährdete Wechselkröte (*Bufo viridis*) bevorzugt als Besiedler des Offenlandes sonniges, vegetationsarmes Gelände und junge Kleingewässer. Östlich der mit einer Erhaltungsbindung versehenen Walnussbäume ist im Bereich des Geländeversprungs zudem die Anlage einer offenen Lößabbruchkante möglich. Eingestreute und randliche Gehölzstrukturen sollen den ansonsten offenlandgeprägten Lebensraum ökologisch und landschaftsästhetisch bereichern.

5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig dazu, bauwilligen Bürgern Eigentum zu ermöglichen. Dadurch soll in Kandel die Möglichkeit geschaffen werden, im Rahmen der individuellen Möglichkeiten Eigentum bilden zu können. Im ersten Abschnitt K2 soll dies entsprechend der aktuellen Nachfrage in Form von freistehenden Einzel- sowie Doppelhäusern erfolgen.

Die Grundstücke sollen entsprechend der kommunalen Zielsetzung sowohl an Bürger der Stadt Kandel veräußert werden, jedoch auch zusätzlich Bedarf aus dem Umland decken. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Verdichtungsraum Karlsruhe-Wörth ist Kandel als bevorzugter Wohnstandort zu qualifizieren.

So können Bündelungseffekte erzielt werden, indem die günstig erschließbaren und auch mittels des ÖPNV leicht erreichbaren Flächen in Kandel für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, und andernorts Flächen vor weiterer Inanspruchnahme bewahrt werden. Falls der neue Bahnhof realisiert wird, ist das Baugebiet optimal an den ÖPNV angeschlossen.

Voraussichtlich ist innerhalb der Bauflächen des Plangebietes mit zusätzlichen Einwohnern in einer Höhe von rund 250 – 300 Personen zu rechnen.

Das Baugebiet soll vor allem junge Familien ansprechen, die aufgrund der Nutzung örtlicher Betreuungs- und Bildungseinrichtungen häufig schnelle Kontakte innerhalb des neuen Wohnortes knüpfen. Somit sollen sich die Integrationsprobleme auf einen maximal sehr kurzen Zeitraum beschränken.

Aufgrund der geplanten Ausdehnung des Angebotes an kleineren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten können auch die jetzigen Bewohner Kandels Vorteile aus der Realisierung ziehen, ebenso von der geplanten Neueinrichtung eines Kindergartens, der das Betreuungsangebot für Kinder im Vorschulalter erhöht.

Für zahlreiche Einrichtungen Kandels selbst ergibt sich der Vorteil eines häufig höheren Auslastungsgrades. Dies gilt vor allem bezüglich der Kultur- Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Aber auch Handel, Dienstleistung und Gastronomie können von den Neubürgern profitieren.

Temporäre nachteilige Auswirkungen in Form von Baulärm, Staub etc. sind vor allem während der Bauphase in den angrenzenden Gebieten zu erwarten.

Auch erfahren insbesondere die direkten Angrenzer zum Plangebiet den subjektiven Nachteil, nicht länger in Ortsrandlage sondern verhältnismäßig zentral zu leben. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die besondere Lage eines Hauses zum Außenbereich hin mit "Blick in die freie Natur" nach geltender Rechtsmeinung im Regelfall lediglich einen Lagevorteil darstellt, „aus dem sich kein Schutz vor einer Verschlechterung der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten von später genehmigten Gebäuden herleiten lässt.“⁵

Um diesen Nachteilen, soweit im Rahmen der Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen vereinbar, zu entsprechen, wurden die Dichtewerte und baulichen Maße sowie die überbaubaren Grundstücksflächen dem angrenzenden Bestand angepasst und störende Nutzungen ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass die Entwicklung des Baugebietes aufgrund der seit langem bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Anlieger absehbar war. Insofern konnte nicht von einer Unveränderlichkeit der Ortsrandsituation seitens der angrenzenden Eigentümer ausgegangen werden.

Nach Realisierung der Bebauung wird auf den Zufahrtsstraßen in das Plangebiet, hauptsächlich der Hubstraße und Stresemannstraße während der Bauphase potenziell der motorisierte Individualverkehr zunehmen.

Durch ordnungsrechtliche Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass die Hubstraße nicht durch Schwerlastverkehr (Baufahrzeuge) zusätzlich belastet wird.

Bei Fertigstellung der gesamten Ortsrandstraße kommt es zu einer Reduzierung der Fahrbewegungen im Bereich der Hubstraße von teilweise über 1.000 KfZ/d. Mit diesen Verkehrsmengen sind jedoch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner durch verkehrsbedingte Immissionen verbunden.

Im Zuge der Bebauung des Gebietes gehen Flächen verloren, die bislang auch der Wohnbevölkerung teilweise als Naherholungsbereich zur Verfügung standen. Die starke Durchgrünung des Baugebietes über öffentlich zugängliche Grünachsen, über die auch die freie Landschaft im Westen erreichbar ist, sowie die Erhaltung der wesentlichen Fußwegebeziehungen können den Verlust in Teilen ausgleichen. Außerdem sind zusätzlich Naherholungsmöglichkeiten in direkter Nähe ausreichend vorhanden.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. angrenzend wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt ergeben sich hauptsächlich aus der Überbauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht geht jedoch bei Einhaltung der vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittel- bis langfristig nicht von erheblichen negativen Folgen für das Artenspektrum, das Kleinklima oder das Orts- und Landschaftsbild aus.

⁵ So z.B. Urteil vom OVG Saarlouis 7.11.2006 AZ [2 W 13/06](#)

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

Die Erschließung des Gebietes soll privatrechtlich erfolgen.. Ein Erschließungsträger ist noch nicht festgelegt. Grundlage für die Übertragung der Erschließung des Gebietes ist ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt geschlossen wird. Der städtebauliche Vertrag ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Er bindet den Stadtrat nicht, den Bebauungsplan in dieser Form oder überhaupt zu beschließen.

Die mit der Baulandschaffung und -erschließung verbundenen Kosten werden über entsprechende Verträge mit den Grundstückseigentümern refinanziert.

Sollte dieser Vertrag nicht zustande kommen, wird das Baugebiet konventionell seitens der Stadt erschlossen.

Prinzipiell wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Sollte diese nicht zustande kommen, dient der Bebauungsplan als Grundlage für eine gesetzliche Umlegung.

7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN – TEILBEREICH K2

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	12,38	100,0 %
Allgemeine Wohngebiete	6,03	48,7 %
Gemeinbedarfsfläche	0,08	0,65 %
Straßenverkehrsfläche	1,29	10,42 %
mit besonderer Zweckbestimmung	1,58	12,76 %
Öffentliche Grünflächen	3,29	26,57 %

*Alle Werte gerundet

8 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch den Rat verschiedene durch § 88 LBauO RLP getragene Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen als Satzung beschlossen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

In die örtlichen Bauvorschriften wurde eine Regelung zu den zulässigen Dachformen aufgenommen. Zulässig sind demnach innerhalb des Baugebietes geneigte Dächer, wie Satteldach, Krüppelwalmdach und versetzte Pultdächer.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass die gestalterischen Werte des Stadtbildes weiterhin erhalten bleiben und bei Neubauten eine harmonische Anpassung an die Gestaltungsmerkmale und Proportionen der vorhandenen Bebauung erfolgt.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe und zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu baulichen Anlagen beinhaltet dieser Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen sowie eine Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m untereinander einhalten.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Verwendung von Hangflorsteinen und sonstigen Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Topographie in dem Gelände ist damit zu rechnen, dass Stützmauern insbesondere auf den Baugrundstücken im Süden hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam sein können. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen.

Gestaltungsvorgaben für die Vorgartenbereiche tragen zur inneren Gestaltung des Neubaugebiets sowie zur Schaffung von harmonischen Übergängen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der privaten Grundstücksfläche bei.

Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden, entlang von Straßen oder von Wegen im Bereich öffentlicher Grünflächen zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums verhindert werden

Für das Baugebiet wird zusätzlich eine eigenständige Gestaltungsfibel erstellt, um den Bauherren über sinnvolle Gestaltungsmöglichkeiten zu informieren.