

TEIL A
2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"KOLCHENBACH"
2.Änderung
DER ORTSGEMEINDE ALBERSWEILER

DIPL.ING. Kurt Jürgen Geiler
Rathaus Ilbesheim
76831 Ilbesheim

im

Januar 2016

INHALT:

1. Rechtsgrundlagen
2. Anlass und Zweck der Planänderung
3. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
4. Darstellung im Flächennutzungsplan
5. Nutzungssituation im Plangebiet
6. Verkehrliche Anbindung
7. Versorgung / Entsorgung
8. Landespflegerische Situation
9. Erläuterung der städtebaulichen Vorgehensweise
10. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
11. Textliche Festsetzungen
12. Hinweise

Der Bebauungsplan "Kolchenbach" , 2. Änderung besteht aus,

- 1 Plan 1: 1000 "Kolchenbach" , 2. Änderung mit integrierter Grünordnung vom Januar 2015
- 1 Schriftlichen Teil A und B vom Januar 2015

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes sind.

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015(BGBl. I Seite 1722)

**VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- (BauNVO)**

in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS –BodSchG-

vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502) Änderung vom. 9.12.2004 BGBl I S. 3214

LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO)

in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ -LNatSchG

in der Fassung vom 16.10.2015 (GVBl. 2015, 283)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-)

in der Neufassung vom 25.03.02, in Kraft getreten am 04.04.02 (BGBl. vom 03.04.02 Teil 1 Nr. 22 S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 BGBl I 1474

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)

in der Fassung vom 26.09.2002, BGBl I 3830, zuletzt geändert durch Art. 76 V v. 31.8.2015 BGBl I 1474

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)

in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991 S.58)

GEMEINDEORDNUNG (GemO)

in der Neufassung vom 31.01.94 (GVBl. 1994 S. 153)

geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365)

Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 11.8.2010 BGBl I S.1163

.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden .
Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft.

2a. *ANLASS UND ZWECK DER 1. PLANÄNDERUNG:*

Durch den Neubau der B 10, die das Gebiet im Süden teilweise anschneidet, sind Böschungsneigungen entstanden, die das Gebiet im südlichen Bereich beeinträchtigen. Des weiteren lässt sich die innere Erschließung mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen in diesem Gebiet nicht mehr realisieren.

Durch die veränderte Topographie ist auch die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet mit 3- geschossiger Bauweise, die sich störend im Landschaftsbild bemerkbar machen würde, nicht mehr zu verwirklichen.

Im Zuge der Planung soll zudem die Brache der ehemaligen Tongrube mit tragfähigen Erdreich sachgerecht verfüllt sowie verdichtet werden und gemäß Abbaugenehmigung (Kreisverwaltung SÜW) ein weitestgehend natürliches und geologisch stabilisierendes Geländeprofil erstellt werden.

Oberhalb der ehemaligen Tongrube sollen durch wasserbauliche Maßnahmen (Flächendränung und daraus resultierende Austrocknung der Tonlagen) die geologischen Eigenarten verbessert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser sowie das Dränungswasser sollen durch dezentrale Verdunstungsflächen zurückgehalten werden.

Die Rückhaltungen sollen eine maximale zehnjährige Regenspende einstauen.

2b. *ANLASS UND ZWECK DER 2. PLANÄNDERUNG:*

Die Umsetzung der Festsetzungen der 1. Planänderung Bebauungsplan "Kolchenbach" führte in zwei wesentlichen Punkten zu Schwierigkeiten.

Das Entwässerungskonzept des Oberflächenwassers konnte in der dargestellten Form technisch nicht wirtschaftlich, oder nur mit nicht hinnehmbaren Folgen und Gefahren für bestehende Bauwerke realisiert werden.

Die Ausweisung der maximalen Geschosßzahl mit einem Vollgeschoß im Bereich der südlichen Bauflächen, hat sich als nicht bedarfsorientiert erwiesen.

Aus diesen Gründen wurde die Planung in der Form verändert, dass das Oberflächenwasser der MI-Flächen in dezentralen Zisternen gesammelt werden soll. Es ist als Brauchwasser der Verwendung zu zuführen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den südlichen MI Flächen, auf maximale zwei Vollgeschoße erhöht und die zulässige Geschosßflächenzahl auf 0,8 angeglichen.

3. LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 5,4 ha.

Lagemäßig ist das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die B 10, im Westen durch Weinanbauflächen, im Norden durch die L 507, im Osten durch die Ortslage Birkweiler .

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1000.

4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet „Kolchenbach“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Planung ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

5. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils in Hanglage südöstlich der Ortslage Albersweiler, Am Hangfuß sind bereits 2 Gewerbebetriebe vorhanden, ferner ein Gebäude der Pfalzwerke und im Osten, Richtung Birkweiler Wohnbebauung .

Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten verläuft der Albersweiler Kanal, in dessen Uferbereich ein Wohnhaus besteht.

Der südliche Hangbereich des Gebietes liegt zum Teil als Landespflegerische Ausgleichsfläche vor. Im MI 1 besteht ein einzelnes Wohngebäude.

Die Flächen der ehemaligen Tonabbaubrache sind verfüllt und wurden verdichtet.

Die Flächen die sich als Landespflegerische Ausgleichsflächen darstellen, wurden zur Konsolidierung mit einer Flächendrainage versehen .

Am südöstlichen Rand ist ein altes Bauwerk (Kalkofen) vorhanden, das saniert und einer neuen Nutzung als Seminarstätte zugeführt wurde.

Das Pfalzwerke Betriebsgebäude wurde von dem ursprünglichen Betreiber aufgegeben und einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt.

6. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Planungsgebiet ist am Hangfuß bereits durch eine Straße, die über eine Brücke über den Kanal mit der L 507 (alte B 10) in Verbindung steht, erschlossen. Die beiden Verlängerungen dieser Straße führen als Fuß- und Radwege zu den Gemeinden Albersweiler bzw. Birkweiler .

Ein Abzweig dieser Straße liegt in Verlängerung der Stichstraße, die von der L 507 über den

Kanal führt, als Erschließungsstraße bereits vor und kann in seiner Fortführung als Erschließungsstraße besonderer Zweckbestimmung der Erschließung des weiter südlich geplanten Mischbebauungsgebietes dienen.

Zur Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen und wegen der Vermeidung von Zerschneidungen der erweiterten Mischbauflächen der Firma Weis, *soll die Erschließungssicherung der möglichen Einzelgrundstücke im Bereich MI 1 durch öffentliche Straßen und Leitungen unterbleiben* und statt dessen durch Grunddienstbarkeiten (Leitungs- und Wegerechte) öffentlich rechtlich gesichert werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu Lasten des Grundstückseigentümers durchzuführen.

7. VERSORGUNG / ENTSORGUNG / OBERFLÄCHENWASSER

Die Versorgungseinrichtungen Strom, Wasser, Schmutzwasserkanal, Telefon sind vorhanden und für die künftige Nutzung ausreichend. Sie sind in der Planstraße weiterzuführen.

Das Oberflächen- sowie Dränungswasser der noch nicht bebauten Grundstücke soll in dezentralen Zisternen gesammelt und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Nicht verbrauchtes Niederschlagswasser muss den Baugrundstücken zur Verdunstung gebracht werden. Sickerschächte sind zur Vermeidung von Staunässe und der Gefahr der Gegenkonsolidierung nicht zulässig.

8. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION

Die Belange der Landespflege sind im Teil B- "Grünordnungsplan" abgehandelt.

9. ERLÄUTERUNG DER STADTEBAULICHEN VORGEHENSWEISE

Die Zielsetzung besteht in der Ausweisung einer maximal möglichen Anzahl attraktiver Flächen für Mischbebauung, die unter den veränderten Bedingungen (steilere Böschungen, besonders im Südabschnitt) und unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz realisierbar und vertretbar sind.

Die verpflichtenden Zielsetzungen für die städtebauliche Planung sind:

- + die geordnete städtebauliche Entwicklung
- + eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung
- + die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt
- + der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes für das Plangebiet "Kolchenbach" u.a. folgende Grundsätze angewendet:

- + ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland
- + Angebot verschiedener Grundstücksgrößen
- + Durchgrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt
- + Schutz der vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile und natürlichen Lebensräume
- + Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Anpassung
- + Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen

Für alle Mischgebietflächen wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Sie soll insbesondere eine intensive Durchgrünung des Gebietes ermöglichen. Damit wird einerseits der Ausgleich für die Eingriffe im Baugebiet sichergestellt, andererseits wird durch die Auflockerung ein guter Übergang zur offenen Landschaft erreicht. Die geringere Grundflächenzahl trägt auch zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung bei.

Für alle Gewerbegebietflächen wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 0,8 festgelegt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine Gewerbe übliche Bebauung zu ermöglichen.

- + Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.

Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann.

Die Vorgaben orientieren sich an für Gemeinde Albersweiler und die umgebende Kulturlandschaft traditionellen Architekturelementen.

Selbstverständlich ist innerhalb der Vorgaben auch mühelos die Verwendung einer modernen Architektursprache möglich.

- + Zu Einfriedungen. Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Ziel dieser Festsetzungen ist, eine Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Grundstücksabgrenzungen zu erzielen, die dem aufgelockerten Charakter des Gebietes entspricht. Aus diesem Grund werden nur niedrige oder begrünte Einfriedungen aus ortstypischen Materialien zugelassen.

10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gelände befindet sich in privatem Besitz.

Für die geplante Ergänzungsbebauung ist eine Teilung und Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Gem. den Gesprächen mit der Ortsgemeinde Albersweiler (Bauausschuß), den Werken VG Annweiler (Herrn Götten) und der Bauabteilung VG Annweiler (Herrn Spies), sollen das Umlegungsverfahren sowie die Erschließung privatrechtlich durchgeführt werden (siehe Gewerbegebiet Gossersweiler – Stein Bereich VG Annweiler).

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015(BGBl. I Seite 1722)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG- (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

11.1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag in die zugehörige Nutzungsschablonen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

11.1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die diesbezügliche Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiete gemäß §6 BauNVO
GE = Gewerbegebiete gemäß §8 Bau NVO

Für die Flächen (MI) sind zulässig :

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Sonstige Gewerbebetriebe

Die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 der BauNVO sind nicht zugelassen.

11.1.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Geschossigkeit:

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 Abs.4 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt;

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl :

GRZ: Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

GFZ: Geschossflächenzahl nach §20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind nach §17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Plan) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Starkstromleitung.
Im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung können zwei Vollgeschosse nicht gebaut werden.

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

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans .

Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude nur auf diesen Flächen errichtet werden.

11.1.6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs.2 BauNVO)

Die Trauthöhe wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die Trauthöhe darf das Höchstmaß gemäß Eintrag Nutzungsschablone , nicht überschreiten. Innerhalb der maximalen Traufhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,0 rn Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Die Traufhöhe von Garagen die keine eigenen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken besitzen darf an keiner Stelle mehr als 2,8 m (THmax 2,80 m) betragen, Garagen mit höheren Traufhöhen sind zulässig sofern sie die Abstandsflächen nach LBauO Rlp einhalten.

Die Höhen der Gebäude innerhalb der Schutzzone der 20- kV- Freileitung werden wie folgt begrenzt:

Innerhalb der Schutzzone ist eine feuerhemmende Bedachung zwingend.
Höhenbeschränkung im Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Starkstromfreileitung.

Im Schutzstreifen ergeben sich die max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210) und besteht daher die Restriktion, dass im Schutzstreifen dieser Freileitung die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH_{max}) nicht realisiert werden können.

Die Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der 20-kV-Freileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Zusätzlich müssen die Baustoffe der Dacheindeckung der baulichen Anlagen, gem. geltender Leitungsbaunormen den Anforderungen der DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen Teil 7 entsprechen.

11.1.7. SICHTDREIECKE

Im Bereich des eingetragenen Sichtdreiecks sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit Gehölze und Bauwerke, die *eine Höhe von 0,40 m überschreiten unzulässig.*

11.1.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV-Freileitungen und 20-kV-Kabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die in der Planurkunde dargestellten Leitungstrassen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

11.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

11.2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs.1 Nr.1 ff LBauO)

11.2.1.1 DACHGESTALTUNG

Zulässig sind nur Satteldächer und zusammengesetzte Pultdächer .
Die Farbe der Dachdeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig.

Innerhalb der Schutzzone der 20- kV- Freileitung ist eine feuerhemmende Bedachung nach
DIN 4102, Teil 7 zwingend.

11.2.1.2 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Die Dachflächen sind in der Regel geschlossen.
Dachgauben zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind zulässig und
ausdrücklich erwünscht, sie dürfen in *der Summe ihrer Breite 1/2* der Trauflänge nicht
Überschreiten-

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

*Bei der Verwendung von Dachflächenfenstern darf deren Gesamtbreite höchstens 1/2 der
Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen.*

11.2.1.3 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG MISCHGEBIET

Die Fassaden aller Gebäude sind im Mischgebiet als Putzfassaden auszuführen.
Die abschnittsweise Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist zulässig

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, Faserzement- oder Metallpaneelen
und aus Schiefer sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Als Außenanstriche sind abgetönte Farben sowie weiß gestattet, unzulässig sind nicht
abgetönte oder glänzende Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

11.2.2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

11 :2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

11.2.2.2 Aus landespflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichst ausschließlich einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden-

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden, vgl. dazu die Vorschlagsliste unter 11.3.1.4.

11.2.3. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt eingesehen werden können.

11.3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Rechtsgrundlagen: Für die in diesem Plan dargestellten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind

BauGB § 9 Abs. I Nr. 20 (Maßnahmen zum Schutz d. Landschaft)
BauGB § 9 Abs. I Nr. 25 a (Anpflanzen von Bäumen)
BauGB § 9 Abs. I Nr. 25 b (Erhaltung von Bäumen)

Diese Festsetzungen sind Bestandteile zur Ausgleichsregelung und Maßgabe zu Ersatzmaßnahmen.

Im einzelnen werden nachfolgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

11.3.1. FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

11.3. 1.1. Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Pyrus pyraister	(Birne)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus ayium	(Vogelkirsche)

Sträucher

Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Prunuspadus	(Traubenkirsche)
Corylus avellana	(Haselnuß)

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich.

Dabei sollten möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.

11.3.1.2. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können nicht Teil der Grünfläche sein.

11.3.1.3. Wahlweise können auch hochstämmige Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm gepflanzt werden. Dabei entspricht ein hochstämmiger Baum 10 qm Grünfläche. Die in den zeichnerischen Festsetzungen enthaltenen Pflanzgebote sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar .

11.3.1.4. Mindestens 20 % der zur Haupteinfahrtsstraße zugewandten Außenflächen sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Hierzu sind am Gebäude Pflanzbeete von je mind. 1 qm fachgerecht anzulegen.

Nachstehend werden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch ein mal differenzieren:

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clematis- Hybriden	(Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelleber)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Rosa- Arten	(Kletterrosen)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus- Arten	(Wilder Wein)

11.3. 1.5. Seitliche noch nicht definierte Grenzen sind von beiden Eigentümern beiderseits je mind. 1,5 m breit abzapflanzen.

11.3.2. EINFRIEDUNGEN

11.3.2.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten; zulässig sind nur transparente Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder senkrechter Holzlattung auf einem max. 50 cm hohen Betonsockel. (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

11.3.2.2. Einfriedungszäune sowie Mauern, die als architektonisch geschlossene Wand in Erscheinung treten, sind unzulässig .

11.3.2.3. Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von insgesamt 1,80 m nicht überschreiten- gemessen von OK Gelände.

Verklinkerungen an Einfriedungsmauern und Einfriedungssockeln sind unzulässig .

11.3.2.4. Einfriedungszäune höher als 1,50 m sind in freiwachsende Pflanzungen einzufügen oder mit einer Kletterpflanze je 10 lfm Zaun zu begrünen.

Vorgeschlagen werden:

Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelleber)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Parthenocissus- Arten	(Wilder Wein)

11.3.3. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHHECKEN

Die im Plan gekennzeichneten erhaltenswerten Einzelbäume und Strauchhecken sind zu erhalten, während der Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen und falls abgängig durch Bäume und Sträucher gleicher Art nachzupflanzen.

11.3.4. PFLANZUNG VON BÄUMEN

11.3.4.1. Die zu pflanzenden Bäume auf der Nordseite des Kanals gehen zu Lasten des Grundstückeigentümers. Folgende standortgerechten, heimischen Arten werden vorgeschlagen:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Salix alba (Weißweide)
Qualität und Größe mind. 3xv, mB,18-20.

11.3.4.2. Die Bäume zwischen der Straße südlich des Kanals und der bestehenden Bebauung gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückeigentümer. Folgende standortgerechten, heimischen

Arten werden vorgeschlagen:

Quercus robur (Stieleiche)
Acer platanoides (Spitzahorn)

Qualität und Größe mind. 3xv, mB,18-20.

11.3.4.3. Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

11.3.4.4. Bei der Ausführung der Pflanzung ist ein Mindestabstand der Bäume von 3,0 m zum Verkehrsraum einzuhalten.

11.3.5. AUSFÜHRUNGSZEITRAUM DER PFLANZMASSNAHMEN

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen muss analog des Erschließungsausbaues erfolgen.

11.3.6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Plan als Fläche zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Wiesenfläche ist durch Anpflanzung der im Plan gekennzeichneten 42 St. Obstbäume in eine extensiv zu pflegenden Streuobstwiese zu ändern und nach § 9 Abs 1 Nr 20 BauBG unter Bestandsschutz zu stellen.

Die Fläche soll Naturschutzzwecken und der Erholung dienen.
Das anlegen und unterhalten eines Fußwegesystems zur Pflege der Flächen mit wassergebundener Decke ist statthaft.

Gepflanzt werden sollten alte Obstbaumarten und Wildarten, wie Malus sylvestris und Pyrus communis. Qualität und Größe müssen mind. 3xv, 12-14 betragen.

11.3.7. WEGE, LAGER- UND PARKPLÄTZE

11.3.7.1. Bei Lagerplätzen ist zur optischen Abschirmung eine gesonderte ca. 1,80 m hohe Abpflanzung oder ein anderer wirksamer Sichtschutz (z.B. aus Holz) zu errichten.

11.3.7.2. Parkplätze im Mischgebiet sind so anzulegen, dass zu je vier Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird; es wird empfohlen die unter der Textl. Festsetzung 11.3.1.1 aufgeführten Arten zu verwenden.

11.3.8. MÜLLTONNENBEHALTER UND TANKS

Mülltonnenbehälter und im Freien aufgestellte Behälter für flüssige und gasförmige Brennstoffe sind einzugrünen.

11.3.9. ENTWÄSSERUNG

Alle gewerblich genutzten befestigten Flächen und befestigten Verkehrsflächen sind an das öffentliche Abwasserkanalsystem anzuschließen.

Auf die Einschlägigen Bestimmungen für Ölabscheider, Benzinsperren, Schlammfänge und Behandlung von aggressiven Abwässern wird hingewiesen!

11.3.10. BODEN

Der Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in einer Stärke von 20 cm abzutragen und zu sichern.
(§ 202 BauGB)

12 HINWEISE

12.1. ENTWÄSSERUNG

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen sollen in Zisternen auf den betroffenen Grundstücken zurückgehalten werden.

Zu diesem Zweck sollen dezentrale entsprechend dimensionierte Zisternen hergestellt werden. Das gesammelte Zisternen Wasser ist als Brauchwasser der Verwertung zu zu führen.

Das Drainagewasser soll zur Stabilisierung der geologischen Verhältnisse und zur Vermeidung von Bauschäden (Ton vorkommen, Versickerung nicht gesichert, Stauwassergefahr) ebenfalls der Regenrückhaltung zugeführt werden.

Die Regenrückhaltungen (Zisternen) sind für das maximale 10 jährige Regenereignis zu bemessen.

Die Retention nach §§ 61 und 62 LWG Rlp soll durch die Zisternen ergänzende dezentral Verdunstungsmulden welche je 100 m² versiegelte Fläche 4 m³ Fassungsvermögen besitzen sichergestellt werden.

Die Verdunstungsmulden sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Sickerschächte sind wegen der Gefahr von Staunässe und der geologischen Eigenart der Böden des Baugebiets nicht zulässig.

12.2. DENKMALSCHUTZ

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen, damit die Arbeiten von dieser sofern notwendig überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz vom 23.3.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig durchführen können.

Absatz 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

12.3. BEFESTIGTE FLÄCHEN

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

12.4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind Ortsnetzleitungen der Pfalzwerke vorhanden. Bei der Ausführung der Pflanzung sind Leitungspläne einzuholen. Ein Mindestabstand von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von 2,5 m von den Leitungen ist einzuhalten.

Bei allen Erdarbeiten ist durch Einsicht in die aktuellen Trassenpläne aller Versorgungsunternehmen, wie Telekom, Pfalzgas, Wasserwerke ect. sicher zu stellen, dass es nicht zu Beschädigungen bestehender Erdleitungen kommt.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für die Planung und Bau und Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

12.5. BAUGRUND / STANDSICHERHEIT

Zur Sicherung der dauerhaften Standsicherheit und zur Vermeidung von Bauwerksschäden ist in den MI 1 und MI 2 Gebieten ein Baugrundgutachten mit dem Nachweis der maximalen Setzung und der Bauwerksverschiebung im Vorgriff auf den Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Geotechniker (Baugrundgutachter) sind sowohl im Zuge der Planung als auch bei der Bauausführung zu beteiligen.

Die Regelwerke der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 DIN 1054 sind zu berücksichtigen.

**TEIL B GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "KOLCHENBACH"
DER ORTSGEMEINDE ALBERSWEILER 2. ÄNDERUNG**

DIPL.ING. Kurt Jürgen Geiler
Rathaus Ilbesheim
76831 Ilbesheim

im

Januar 2016

INHALT

1. Anlass zur Planung
2. Rechtliche Grundlagen
3. Landschaftsplanung im Bebauungsplangebiet und Bewertung nach § 17 LPflG
 - 3.1. Planungshoheit
 - 3.2. Bestandsaufnahme
 - 3.2.1. Naturraum, Landschaftsbild
 - 3.2.2. Topographie
 - 3.2.3. Geologie und Boden
 - 3.2.4. Klima
 - 3.2.5. Wasserhaushalt
 - 3.2.6. Vegetation und Nutzung
 - 3.2.7. Fauna
4. Flächenbedarf
5. Bilanzierung und Funktionsausgleich
 - 5.1. Flächenverluste und Bilanzierung des Bestandes
 - 5.2. Flächenbedarf und Bilanzierung der Planung
 - 5.3. Bilanzierung Planung- Bestand
6. Ausgleich und Ersatz von Eingriffen
7. Textliche Festsetzungen

1. ANLASS ZUR PLANUNG

Der Bebauungsplan "Kolchenbach" der Ortsgemeinde Albersweiler wurde am *am 28.06.2003* *ausgefertigte und am 3.07.2003, veröffentlicht.*

Aufgrund der im Teil 1 aufgeführten Gründe wurde der B-Plan zum zweiten Mal geändert.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Landschaftsplanung und Grünordnungsplanung sind keine eigenständigen Rechtspläne.

Sie erlangen die Rechtsverbindlichkeit nur insoweit, als sie geeignet sind, in die Bauleitpläne aufgenommen zu werden. Sie sind also immer in Verbindung mit den Bauleitplänen zu sehen.

Dementsprechend gelten die planungsrechtlichen Anforderungen des BauGB -§ 5 für die Landschaftsplanung und § 9 für die Grünordnungsplanung.

Diese Rechtsstellung spricht in keiner Weise gegen die Bedeutung der Landschaftsplanung , sondern unterstreicht auch die Notwendigkeit, dass die Erkenntnisse aus der Beurteilung der Naturgegebenheiten in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unmittelbar einfließen. Bei der Abwägung während des Planungsprozesses kommen dadurch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weit stärker als bisher in die Diskussion. Sie sind für den Planungsträger eine Entscheidungshilfe im Erkennen ganzheitlicher Zusammenhänge .

Aussagen der Grünordnungsplanung, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollen, werden nach § 9 BauGB planungsrechtlich festgesetzt-

Nach Inkrafttreten des Baugesetzbuches i.d.F. vom 01.07.1987 ist mit der Einführung des § (1) Nr. 20 die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft rechtsverbindlich möglich.

Für die bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Planes gelten die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gemachten Aussagen zur Grünplanung. Die rechtliche Grundlage zur Durchsetzung dieser Aussagen ist §178 BauGB.

"Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen" (Pflanzgebot) .

Neue Festsetzungen sind nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den dortigen Gesetzesangaben rechtliche Grundlagen.

Nach dem neuen Landespflegegesetz (LpflG) i.d.Fassung vom 01. Mai 1987 muß die Bauleitplanung einer Landschaftsökologischen Bewertung unterliegen. Dies wird in § 17 (LPfIG) geregelt und nachfolgend unter Nr. 5 erörtert.

3. LANDSCHAFTSPLANUNG IM BEBAUUNGSPLANGEBIET

3.1. PLANUNGSHOHEIT

Das Plangebiet "Kolchenbach" ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3.2. BESTANDSAUFNAHME

3.2.1. NATURRAUM. LANDSCHAFTSBILD

Naturräumlich gesehen ist das Planungsgebiet dem "Haardtrand" zuzuordnen, einer Hügel- oder Vorbergzone, die morphologisch den Übergang vom Niveau der Randhöhen des pfälzischen Bundsandsteingebirges zur pleistozän - holozän ausgeformten Oberrheinebene vermittelt. Innerhalb dieser Naturräumlichen Einheit befindet sich das Planungsgebiet im Grenzbereich der Untereinheiten "Nördliche Oberhaardt" und "Südliche Oberhaardt", rebenbestandener 6- 8 km breiter Vorhügelzonen des Pfälzer Waldes .

Das Planungsgebiet befindet sich in Hanglage südöstlich der Ortslage Albersweiler. Im Westen wird es durch Weinbauflächen begrenzt, im Osten durch die Ortslage Birkweiler, im Süden oberhalb des Gebietes durch die B 10 und im Norden, jenseits eines Kanales durch die L 507 (alte B 10). Das Planungsgebiet ist am Hangfuß bereits durch eine Straße, die über eine Brücke über den Kanal mit der L 507 in Verbindung steht, erschlossen. Hier sind bereits 2 Gewerbebetriebe vorhanden, ferner ein Gebäude der Pfalzwerke, am Kanal ein Wohnhaus und im Osten, Richtung Birkweiler Wohnbebauung .Die beiden Verlängerungen dieser Straße führen als Fuß- und Radwege zu den Gemeinden Albersweiler bzw. Birkweiler .

Im südlichen Planungsbereich ist der historische Kalkofen vorhanden, der saniert heute als gewerbliches Seminargebäude fungiert.

In den südlichen MI Flächen wurde zwischenzeitlich ein Wohngebäude errichtet.

3.2.2. TOPOGRAPHIE

Im Planungsgebiet sind wesentliche Höhenunterschiede feststellbar. Das Gebiet fällt von Südwesten nach Nordosten (ebener Bereich der bereits vorhandenen Bebauung) von einem Niveau von ca. 195 rn auf ca. 160 rn ü.NN. Nähere Angaben zur Topographie sind aus den Höhenlinien im Bestandsplan und aus den Geländeschnitten abzulesen.

3.2.3. GEOLOGIE UND BODEN

Das im Gebiet anzutreffende Gestein entwickelte sich im Trias als Oberer Buntsandstein- Seine Bestandteile sind Sandsteine, konglomeratische Sandsteine und Schiefertone. Die Böden werden laut "Pfalzatlant- Bodenübersichtskarte der Pfalz" als semiterrestrische Böden (Landböden mit Grundwasser in den breiten Flusstälern) bezeichnet. Anzutreffen sind die Bodentypengesellschaften Anmoor, Naßgleye, Gleye, basenhaltig bis -arm mit den Bodenarten lehmiger Sand bis toniger Lehm, kiesig .

Im Rahmen der Baumaßnahme der neuen B 10 wurden Bereiche des Plangebiets überschüttet, wobei Rutschungen auftraten, die bis in das Plangebiet hineinreichten. Ein Gutachten des Geologischen Landesamtes liegt vor (Az: 32/1290/81 Dr. Krau/Lu vom April 1983). Aus ingenieurgeologischer Sicht ist zu vermerken, dass Baugrunduntersuchungen unbedingt erforderlich sind.

3.2.4. KLIMA

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Monat Juli beträgt im Planungsgebiet 17° C. Die mittlere Jahressumme des Niederschlages beträgt 850- 900 mm, bei einer mittleren Andauer der Vegetationszeit von 230- 240 Tagen.

3.2.5. WASSERHAUSHALT

Wasserschutzgebiete- festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene- werden durch die Planung nicht berührt.

Am Nordrand des Plangebietes verläuft der Albersweiler Kanal.

3.2.6. VEGETATION UND NUTZUNG

Die potentielle natürliche Vegetationsform, d.h. die Vegetationsform, die sich ohne Einwirkungen durch den Menschen aufgrund der natürlichen Gegebenheiten entwickeln würde, ist der Bach- Eschenwald, bzw. der Erlen- Eschen- Auenwald und der Erlen- Bruchwald mit den Hauptholzarten *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) .

Typische Gehölzvertreter sind weiterhin:

<i>Alnus incana</i>	(Grauerle)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselstrauch)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Waldgeißblatt)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Bezüglich der realen Vegetation lässt sich das Planungsgebiet in 3 Bereiche gliedern, den Uferbereich des Kanals, die vorhandene Bebauung und die Hangfläche. Der Kanal ist beiderseits von Baumbestand gesäumt, der am südlichen Ufer etwas dichter vorhanden ist und zusätzlichen Unterwuchs von Strauchhecken aufweist. Hauptvertreter sind Weiden und Obstbäume (hauptsächlich Zwetschgen). Die Restflächen bestehen aus extensiver Wiese, bzw. Landschaftsrasen oder Ruderalfläche . Im Bereich der Bebauung, speziell der beiden Gewerbebetriebe und der Pfalzwerke herrscht Ziergrün vor, hauptsächlich in Form von Rasenflächen und Rabatten mit Bodendeckern und kleineren Ziergehölzen.

Die Flurstücknummern 1019 und 1020 und die südliche Verlängerung des Flurstückes Nr. 1018/4 liegen als Rohboden vor, da hier bereits Erdbewegungen für Bebauung, bzw. Fortführung der Straße stattfanden. Die restlichen Hangflächen sind mit Wiesenvegetation bewachsen. Lediglich im unteren Bereich sind mehrere kleine Weidengruppen und an der Straße ein größeres Weidengebüsch vorhanden.

Die Wiese wird an ihrem östlichen Rand, im Bereich des Kalkofens von Hecken (Brombeere, Schlehen, etc.) und Einzelbäumen (Kastanie, Obstbäume) begrenzt.

3.2.7. FAUNA

Entsprechende Daten aus der Biotopkartierung Rheinland- Pfalz liegen nicht vor, jedoch kann von einer siedlungsorientierten Tierwelt mit, auch in Anbetracht der umliegenden Rebflächen, geringer Artenvielfalt ausgegangen werden.

4. FLÄCHENBEDARF

Bauflächen 9.840 qm
davon 40 % Bebauung = 3.936 qm
30% Private Grünflächen= 2.952 qm
30% Wege, Stellflächen= 2.952 qm
Straßenflächen 896 qm
Weg mit wassergebundener Decke 340 qm
Wiesenweg 40 qm

5. BILANZIERUNG UND FUNKTIONSAUSGLEICH

Die ökologische Bewertung der verschiedenen Flächen wurde nach dem nachstehenden Bewertungsrahmen vorgenommen. Dieser wird von der Bezirksregierung Rheinhessen- Pfalz

zur Bewertung von Biotoptypen empfohlen um eine gewisse einheitliche Regelung für Ausgleichsbilanzierungen zu schaffen. Er dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht der Landespflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung.

Bewertet wurden nur diejenigen Flächen, auf denen eine Änderung der ökologischen Wertigkeit geplant ist, sei es durch Bebauung, Erschließung, Nutzung als Ausgleichsfläche etc.

(s. "Begrenzung des bilanzierten Bereiches" im Bestandsplan).

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0- 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (= versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (= §§ 20,21,22,24 LPflG; Biotopkartierung Rheinland- Pfalz Wertstufen I und II) eingesetzt-

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlichen Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere Rote- Listen- Arten
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht

herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder

-Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite

-Repräsentanz für das Vorkommen oder den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen

-Strukturell- visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung

Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als flexible Mittelwerte zu verstehen und können in begründeten Fällen, um örtlichen oder regionalen Gegebenheiten und Besonderheiten Rechnung zu tragen unter- oder überschritten werden.

6. AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN

In Kenntnis der Gegebenheiten von Natur und Landschaft im untersuchten Planungsraum sowie der ausbaubedingten Eingriffe wird zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft dieser Grünordnungsplan aufgestellt.

Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Boden dient als Standort und Lebensraumhabitat von Pflanzen und Tieren. Im natürlichen Boden laufen viele biochemische und physikalische Prozesse ab.

Abgestorbene Pflanzen werden unter dem Einfluss von Mikroorganismen wieder in pflanzenverfügbare Nährstoffe umgewandelt, kleinere Bodentiere durchwühlen den Boden und sorgen so auch für die Erhöhung des Porenvolumens und damit für eine bessere Durchlüftung und Wasserleitfähigkeit. Das Wasseraufnahmevermögen des Bodens wird gesteigert, das immer knapper werdende Grundwasser angereichert und somit auch die Trinkwasserversorgung für den Menschen gesichert.

Vegetation und Tierwelt: Wiesenvegetation, Strauchhecken und 1 Baum gehen verloren. Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Tierwelt aus, indem Nist- und Nahrungsplätze verloren gehen. Biomasse (Humus), die dem Boden durch abgestorbene Pflanzenteile zugeführt wird, entfällt; das Kleinklima ändert sich, da eine Regulierung von Luftfeuchtigkeit und Temperatur durch die Pflanzendecke nicht mehr stattfindet.

Landschaftsbild: Bebauung und Flächenversiegelungen stellen Eingriffe ins natürliche Landschaftsbild dar .

Die genannten Eingriffe werden ausgeglichen. Im folgenden werden die einzelnen Maßnahmen hierzu erläutert.

- Erstellung von 2.952 qm Gartenfläche entspr. 30 % der Grundstücksflächen. Diese sind wie in Teil A, Kap. 11.3.- Grünordnerische Festsetzungen beschrieben anzulegen und zu unterhalten.

- Anpflanzen der im Plan gekennzeichneten Strauchhecken (1.487 qm) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Vorgeschlagen werden:

<i>Corylus avellana</i>	(Haselstrauch)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera periclymenum</i>	(Waldgeißblatt)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Die Sträucher sollen mind. die Qualität und Größe 2xv, 60-100 besitzen.

- Anpflanzen der im Plan gekennzeichneten Bäume.

Die Bäume auf der Nordseite des Kanales sollen sich aus folgenden standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzen.

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Salix alba</i>	(Weißweide)

Qualität und Größe mind. 3xv, mB, 18-20.

- Die Bäume zwischen der Straße südlich des Kanales und der bestehenden Bebauung, sowie die Bäume nordöstlich der Erschließungsstraße, sollen sich aus folgenden standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzen:

<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)

Qualität und Größe mind. 3xv, mB, 18-20.

Die Baumpflanzung innerhalb der zu bebauenden Grundstücke ist in Teil A, Kap. 11.3.- Grünordnerische Festsetzungen geregelt.

Die Durchgrünung des Baugebietes hat mehrere positive Effekte. Das Kleinklima wird durch Regulierung der Luftfeuchtigkeit und der Temperatur verbessert, die Luft durch Ausfiltern von Staub und Schadstoffen gereinigt.

Vegetation sorgt außerdem für Wind- und Schallschutz. Nicht zu vergessen ist die psychologische Funktion von Pflanzen. Grüne Pflanzen wirken beruhigend und entspannend.

Weitere wichtige Effekte der geplanten Vegetation sind die Schaffung von Nist- und

Nahrungsplätzen, und damit eine Erhöhung der Artenvielfalt von Tieren, die Erhöhung der Biomasse (Humus), die das Bodenleben aktiviert und eine Verbesserung und Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes durch die Aufschließung des Bodens durch Pflanzenwurzeln. Weiterhin führt die geschlossene Randabpflanzung auf der Nordseite der Fläche B zu einer Einbindung dieser Fläche in die Landschaft (Sichtschutz). Die Bebauung wird von außerhalb des Gebietes nur noch geringfügig wahrnehmbar. Die Baumreihe entlang der Straße südlich des Kanales bewirkt eine Arrondierung des Baugebietes und trägt somit zur Verbesserung des durch die Bebauung gestörten Landschaftsbildes bei.

Die im Plan als Fläche zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Wiesenfläche (Ausgleichsfläche) ist durch Anpflanzung der im Plan gekennzeichneten 42 St. Hochstammobstbäumen in eine extensiv zu pflegenden Streuobstwiese zu ändern und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche soll ausschließlich Naturschutzzwecken dienen.

Dem Ökosystemtyp " Streuobstwiese " kommt wegen seines Arten- und Individuenreichtums generell eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Insbesondere gefährdete Vogelarten finden hier einen Siedlungsschwerpunkt.

Gepflanzt werden sollten möglichst alte Obstbaumarten und Wildarten, wie *Malus sylvestris* und *Pyrus communis*. Qualität und Größe müssen mind. 3xv, 12-14 betragen-

Eine Versickerung von Oberflächenwasser von privaten Dachflächen in den erweiterten Bauflächen (gem. Landespflegeplan Stand 1994) auf den Baugrundstücken selbst zur Verbesserung des Wasserhaushalts ist aus Ingenieurgeologischer Sicht nicht möglich. Da die im Gebiet anstehenden Tonerden eine kontrollierbare schadfreie Versickerung nicht gewährleisten. Daher kommen nur Regenrückhalteeinrichtungen mit kontrolliertem Ablauf in den historischen Kanal in Betracht.

Zum Schutz von Grundwasser und Vorflut müssen alle gewerblich genutzten befestigten Flächen und befestigten Verkehrsflächen an das öffentliche Abwasserkanalsystem angeschlossen werden.

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

S. Teil A, Punkt 11.3.- Grünordnerische Festsetzungen.

9 Anhang

Artenliste 1 : Stäucher

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Comus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Artenliste 2: Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubra</i>
Hochstamm-Obstbäume	ortstypische Sorten
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Artenliste 3: Bodendeckende Gehölze und Stauden

Scheinbeere	<i>Gaultheria procumbens</i>
Niedriges Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera pileata</i>
Schattengrün	<i>Pachysandra terminalis</i>
Waldsteinie	Waldsteinie

Verfahrensvermerke “Kolchenbach“ 2. Änderung

Beschluss zur Aufstellung der Satzung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	2.03.2015
Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27.10.2014
Billigung des Planentwurfes	27.10.2014
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB	02.03.2015
Beschluss über die Offenlage	27.10.2014
Beteiligung der betroffenen Bürger	20.03.2015 – 20.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.03.2015
Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen während der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.06.2015
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	01.06.2015
Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB