

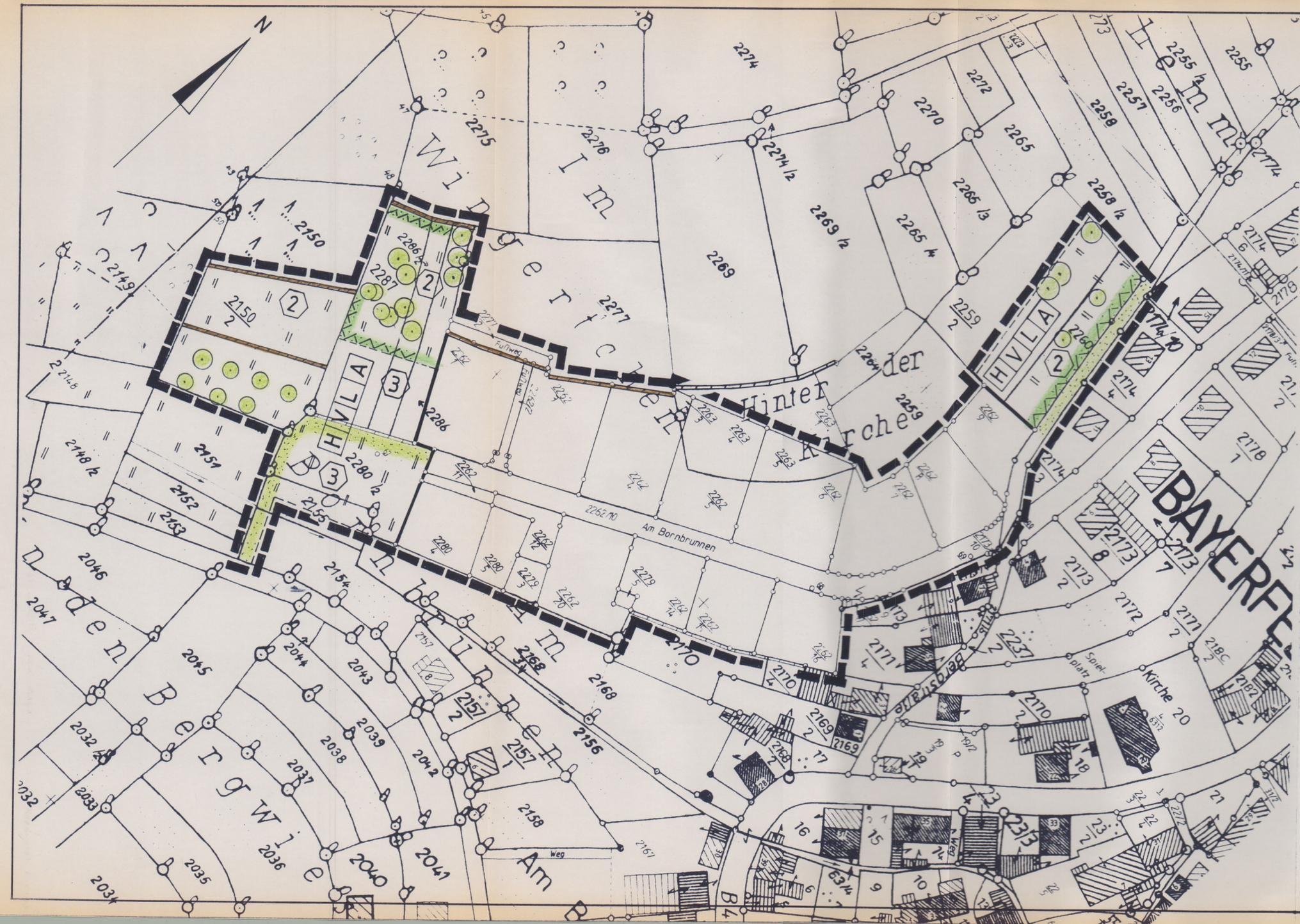


Bebauungsplan

„Hinter der Kirche – Am Bornbrunnen“

Inhalt:

- | | |
|--|------------|
| I. Plan | (S. 2) |
| II. Begründung | (S. 3-11) |
| III. Textliche Festsetzungen | (S. 12-21) |
| IV. Landespflegerischer
Planungsbeitrag | (S. 22-37) |



Zeichenerklärung

Bestand

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze der geplanten Erweiterungen mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- Graswege
- Bestehende Gebäude
- Einzelbäume
- Wiese
- Rainstreifen, Verbuschung
- Bestehende Trockenmauern
- Bestehende Aufforstung

Bewertung

- Flächen und Elemente von mittlerer Bedeutung
- Flächen und Elemente von geringer Bedeutung

Konflikte durch die geplante Baumaßnahme

- Errichtung von Gebäuden
- Störung / Vernichtung von Boden und anschließende Versiegelung
- Sonstige Versiegelung durch den Bau von Straßen und Wegen
- Störung / Vernichtung von Boden mit all seinen ökologischen Funktionen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung
- Abgrabung und Aufschüttung des Bodengefüges

der Bauherr:		Bauherr: Ortsgemeinde Bayerfeld Verbandsgemeinde Rockenhausen				
Projekt		Neufassung mit Erweiterung des Bebauungs- planes "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen"				
Teil:		Bestands- und Konfliktplan				
der Entwurfsverfasser:		Zeichen	Datum	geändert	Maßstab	Anlage
bearbeitet		Pa	2 / 01		1 : 1000	Blatt
gezeichnet		Pa	22.02.01		Blattgröße 87 / 29,7	
					Projekt - Nr 1859 / 01	
Ingenieurbüro Becker GmbH						
Carl-Hellermannstraße 40 • 55590 Meisenheim • Tel 06753/3093						

Projekt:

**Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes
"Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" der
Ortsgemeinde Bayerfeld - Steckweiler
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis**

Beilage 1

Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines
2. Gegenstand der Änderungen
3. Angaben zum Plangebiet
4. Planungsanlaß und Erläuterung der Planung
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnung
8. Kosten der Maßnahme

1. Allgemeines

Die Ortsgemeinde Bayerfeld - Steckweiler beabsichtigt den Bebauungsplan "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen", in Kraft getreten, insgesamt neu zu fassen und zu erweitern.

Das Baugebiet "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" liegt am westlichen Rand der Ortslage Bayerfeld.

Die Zufahrt erfolgt von der B 48 über die Bergstraße.

2. Gegenstand der Änderungen

- 2.1 Erweiterung des Geltungsbereiches in süd-westlicher Richtung auf die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2286, 2286/2, 2287, 2150/2, 2280/2, 2155 tw. und 2154 tw.
- 2.2 Änderung der Grundstückseinteilung, Grundstück, Flurstücks-Nr. 2262/1 im Zusammenhang mit der Erweiterung des Baugebietes in süd-westlicher Richtung.
- 2.3 Erweiterung des Geltungsbereiches in nördlicher Richtung auf die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2260, 2259/2 tw und 2237 tw..
- 2.4 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 bis 11 durch die Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkte 1.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung", 1.2 "Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen", 1.3 "Stellung der baulichen Anlagen", 1.4 "Höhenlage baulicher Anlagen", 1.5 "Zahl der Vollgeschoße", 1.6 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", 1.7 "Pflanzgebote", 1.8 "Oberflächenwasserbeseitigung", 1.9 "Immissionsschutz", 1.10 "Aufschüttungen, Abgrabungen", 1.11 "Freileitungstrassen" und die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1 "Dachformen", 2.2 "Dachneigungen", 2.3 "Dachaufbauten", 2.4 "Dacheindeckungen", 2.5 "Kniestöcke", 2.6 "Verkleidungen, Verblendungen und Farbstriche baulicher Anlagen", 2.7 "Einfriedungen", 2.8 "Stützmauern", 2.9 "Grundstücksgestaltung und Außenanlagen" und Aufnahme des Punktes 3 "Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen".

3. Angaben zum Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes vergrößert sich durch die Erweiterungen in süd-westlicher und nördlicher Richtung um 0,81 ha auf insgesamt 2,13 ha. In der Erweiterungsfläche sind 0,37 ha Ausgleichsfläche enthalten.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- 2259/2 teilweise
- 2260
- 2237 teilweise
- 2262/9
- 2262/8
- 2262/1
- 2262/6
- 2262/5
- 2263/5
- 2263/4
- 2262/4
- 2263/3
- 2262/3
- 2262/2
- 2277/2
- 2262/1
- 2286
- 2286/2
- 2287
- 2150/2
- 2154 teilweise
- 2155 teilweise
- 2280/2
- 2262/11
- 2262/10
- 2280/4
- 2262/12
- 2280/5
- 2279/3
- 2262/20
- 2279/5
- 2262/14
- 2262/15
- 2262/16
- 2262/17
- 2173/10

3.2 Bestandssituation

3.2.1 Landespflegerische Situation

Der südwestlich an das Baugebiet anschließende Erweiterungsbereich wird derzeit als Wiesengelände genutzt. Die in nördlicher Richtung vorgesehene Erweiterung liegt auf einer Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, und dadurch etwas höherwertig einzustufen ist.

3.2.2 Baurechtliche Situation

Das Plangebiet einschließlich der geplanten Erweiterungen ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.2.3 Verkehrserschließung

Die beiden Erweiterungsbereiche des Plangebietes werden über öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

3.2.4 Altlasten

Nach derzeitigen Erkenntnissen sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder Kontaminationsverdachtsflächen vorhanden.

4. Planungsanlaß und Erläuterung der Planung

zu 2.1 - 2.3

Die geplanten Erweiterungen des Baugebietes stehen im Einklang mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, so daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Am südwestlichen Rand des Baugebietes wird die vorhandene Erschließungsstraße um 25 m verlängert. Ober- und unterhalb der Straßenverlängerung entstehen hier jeweils 2, insgesamt also 4 neue Bauplätze.

Am nördlichen Rand wird das Baugebiet um 3 Bauplätze erweitert.

Durch die beiden Erweiterungen entstehen somit insgesamt 7 neue Bauplätze.

Mit der Erweiterung werden die für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erforderlichen Voraussetzungen geschaffen und die Ortsbebauung in diesem Bereich abgerundet.

zu 2.4

Die Textlichen Festsetzungen (Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurden komplett überarbeitet und den gültigen Gesetzen (Baugesetzbuch in der Fassung vom 1.1.1998, Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 und Landesbauordnung in der Fassung vom 1.1.1999) angepasst.

Unter den Punkten 1.1 - 1.4 wurden detailliertere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen aufgenommen.

Die Aufnahme des Hinweises unter 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen schafft Klarheit in Bezug auf ein im bauordnungsrechtlichen Sinn entstehendes III. Vollgeschoß.

Unter 1.6 wurden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Beispielen angeführt. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden unter 1.7 "Pflanzbindungen" detailliert dargelegt und auf einen aus heutiger Sicht erforderlichen Mindestumfang gebracht.

Die Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen, die Pflanzenarten für Fassaden- und Dachbegrünungen sind in 3 Listen detailliert aufgeführt.

Im Zusammenhang mit Schutz und Pflege der Landschaft und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden auch noch die Punkte 1.9 Immissionschutz, 1.10 "Aufschüttungen, Abgrabungen" und 2.9 "Grundstücksgestaltung und Außenanlagen" zusätzlich in die planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit aufgenommen und der Punkt "Dacheindeckungen" durch den Zusatz ergänzt, daß Dachbegrünungen zulässig und erwünscht sind.

Unter 1.11 "Freileitungstrasse" wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, die Freileitungstrasse in Abstimmung mit dem zuständigen EVU zumindest teilweise unterbauen zu können.

Die Ergänzungen in Bezug auf Dachaufbauten und Kniestöcke wurden eingebracht, um eine klare Regelung zu schaffen, da der alte Bebauungsplan dazu keine Aussagen enthält. Der Punkt Dacheindeckungen wurden dahingehend ergänzt, daß selbstverständlich auch rote Ziegel zulässig sind.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Durch die Erweiterung des Baugebietes erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Landespflegegesetz spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4,5 und 17 LPflG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

Aussagen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft und den Kompensationsmaßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag zusammengefasst. **Der Landespflegerische Planungsbeitrag** zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPflG im Bebauungsplan festzusetzen.

Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

Die Pflanzbindungen für den restlichen, vom landespflegerischen Planungsbeitrag nicht erfassten Teil des Geltungsbereiches, sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild, Arten- und Biotoppotential weiter minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag definierten Kompensationsmaßnahmen werden vor allem im Hinblick auf den geschaffenen neuen Lebensraum als ausreichend eingestuft.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwassers

Nach den derzeit geltenden wasserrechtlichen Vorschriften ist es erforderlich bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Aussagen über das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser zu treffen und ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Die Überprüfung ist in Abhängigkeit von der örtlichen Situation in der Reihenfolge:

- dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung
- zentrale Versickerung
- Ableitung in ein Gewässer
- und Mischformen der vorgenannten Möglichkeiten

vorzunehmen, wobei der dezentralen Versickerung und flächenhaften Rückhaltung die höchste Priorität zukommt.

Falls eine dezentrale Versickerung/flächenhafte Rückhaltung oder eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein sollte, ist für die zentrale Versickerung in Becken oder Ableitung in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Arbeitsblatt A 138 der ATV-Richtlinie "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" werden die hydrogeologischen Voraussetzungen für den Betrieb von Versickerungsanlagen beschrieben. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine. Für Versickerungsanlagen kommen gemäß dieser ATV-Richtlinie Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen.

Aufgrund der Erfahrungen, die bei den Tiefbauarbeiten im bereits erschlossenen Teil des Gebietes gesammelt wurden, kann davon ausgegangen werden, daß der im Bereich des Erweiterungsgebietes anstehende Boden für die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich nicht geeignet ist.

Erschwerend kommt hinzu, daß bei der Hanglage des Baugebietes im oberen Bereich versickerndes Niederschlagswasser im tiefergelegenen Teil des Baugebietes wieder austreten und Schäden verursachen kann. Andererseits kann auch

nicht ausgeschlossen werden, daß durch die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser die Hangstabilität beeinträchtigt wird.

Durch Wasserzutritte können insbesondere beim Vorhandensein von tonig-schluffigen Zwischenlagen Festigkeitsabnahmen in natürlich vorgegebenen Gleitflächen hervorgerufen werden, die sich letztlich negativ auf die Hangstabilität auswirken können.

Diese Gefahrenpunkte werden unter den hier gegebenen Voraussetzungen (Hanglage) erfahrungsgemäß, auch bei einer gezielten Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten durch einen Fachingenieur, nie völlig ausgeschlossen.

Aus den vorgenannten Gründen sollte in dem geplanten Baugebiet auf eine Installation von Versickerungsanlagen auch in Verbindung mit einer flächenhaften Rückhaltung unbedingt verzichtet werden.

Davon betroffen sind die 3 zusätzlichen Bauplätze am nördlichen und die beiden neuen Bauplätze oberhalb der Erschließungsstraße am südwestlichen Ende des Baugebietes sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine Ausnahme bilden die beiden Bauplätze am südwestlichen Ende des Baugebietes unterhalb der Straße. Die Beseitigung des Oberflächenwassers aus den Dachflächen und befestigten Hofflächen kann hier breitflächig über die Grundstücke zu dem vorhandenen Vorfluter erfolgen. Damit wird erreicht, daß zumindest ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers über die belebten Oberbodenschichten versickert und/oder verdunstet wird.

Da eine dezentrale Versickerung und flächenhafte Rückhaltung aus den vorgenannten Gründen ausscheidet, bleibt nur die Ableitung über Kanalleitungen bis zum Vorfluter.

Hierzu muß eine Entwässerungsplanung aufgestellt und wie bereits erwähnt eine Einleitererlaubnis beantragt werden.

Aus diesem Grund wurde in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.8 "Oberflächenwasserbeseitigung" ausgeführt, daß für die Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus dem Erweiterungsbereich des Baugebietes, in einem gesondert durchzuführenden Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt wird.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal in der Bergstraße bzw. Mischwasserkanal im Straßenzug "Am Bornbrunnen" zugeleitet.

6.3 Regenwasserbewirtschaftung

Das aus den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den angrenzenden Flächen bewirtschaftet oder als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden.

6.4 Wasserversorgung

Ein Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist gegeben.

6.5 Stromversorgung

An die vorhandene Energieversorgung kann angebunden werden.

7. Bodenordnung

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke werden soweit sie noch nicht im Besitz der Gemeinde sind, von der Gemeinde Bayerfeld-Steckweiler angekauft.

8. Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Erschließung der Erweiterungsbereiche werden wie folgt überschlägig geschätzt:

Straßenbau, Straßenbeleuchtung :	120.000,- DM
Wasserversorgung:	40.000,- DM
Flächenkanalisation:	80.000,- DM
Bepflanzungsmaßnahmen:	20.000,- DM
	<hr/>
gesamt, brutto:	260.000,- DM

Bayerfeld-Steckweiler, den.....

.....
(Ortsbürgermeister)

aufgestellt:

Meisenheim, im Januar 2001

ING.-BÜRO BECKER GMBH
CARL-HELLERMANN-STR. 40
55590 MEISENHEIM AM GLAN
TEL. 06753-3093, FAX 5261

i.A. 

Stand 06.07.2001 Pa

Projekt:

**Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes
"Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" der
Ortsgemeinde Bayerfeld - Steckweiler
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis**

Beilage 2

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 1.1.1998 in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 1.1.1999 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 BauGB und der BauNVO.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

1.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind eingeschößig bis maximal 30 qm Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

1.2.1 Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO).

1.2.2 Auf den unter Ziffer 1.2.1 angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von min. 5,00 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).

1.2.3 Ausnahmen vom Stauraum nach Ziffer 1.2.2 können bei sehr schwierigen Geländeverhältnissen (z.B. stark abfallendes Gelände) zugelassen werden, wenn als Ersatz unmittelbar daneben ein Stellplatz nachgewiesen wird und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist (§§ 31 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 17 LBauO und § 2 Abs. 2 Garagenverordnung GarVO).

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

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.4.1 Bei ebenen oder talseits der Erschließungsstraße liegenden Grundstücksflächen muß die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen (OKFF. EG) mindestens 20 cm und darf höchstens 50 cm über Oberkante (OK) Gehweg bzw. Erschließungsstraße liegen.
- 1.4.2 Von den Festsetzungen des Punktes 1.4.1 sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO ausgenommen.

1.5 Zahl der Vollgeschoße

II als Höchstzahl, wobei ein im bauordnungsrechtlichen Sinne eventuell entstehendes III. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß (siehe Beschluß des OVG Rheinland Pfalz vom 28.11.1983 1 B 74/83).

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

Neben den Maßnahmen, die im **landespflegerischen Planungsbeitrag** für die geplante Erweiterung des Baugebietes vorgesehen sind, ist im allgemeinen noch folgendes zu beachten:

- 1.6.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18.915, abzuschleppen und fachgerecht zu lagern.
- 1.6.2 Die beim Aushub anfallenden Erdmassen sollen nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden. Überschußmassen, die bei der Erschließung anfallen, sollten nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zugeführt werden.
- 1.6.3 Stellplätze und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sind bei erstmaliger Herstellung oder Erneuerung mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (Rasengitter, breittufiges Pflaster, Fahrspuren).
- 1.6.4 Das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die entsprechenden einschlägigen Vorschriften zu beachten.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7.1 für die Erweiterung des Baugebietes

Der beigefügte **landespflegerische Planungsbeitrag** bezieht sich auf die von der Gemeinde vorgesehenen Erweiterungen des Baugebietes "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" in süd-westlicher und nördlicher Richtung.

Die in diesem Zusammenhang durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung bzw. zum Ausgleich von zu erwartenden Konflikten / Eingriffen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag detailliert aufgeführt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7.2 für den restlichen Teil des Geltungsbereiches

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzbindungen gelten für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der nicht durch den beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag erfasst wird.

1.7.2.1 Pro Hausgrundstück ist mindestens ein Baum (geeignete Arten: siehe Liste 1) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

1.7.2.2 Mindestens ein Drittel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und soweit möglich mit Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.2.3 Entlang der Parzellengrenzen zwischen den Grundstücken sollen, wo immer möglich, beidseitig standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt und erhalten werden.
(Geeignete Arten: siehe Liste 1). Koniferen sollen nicht verwendet werden.

1.7.2.4 **Liste 1** Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Bäume

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Esche

Fraxinus excelsior

Feldulme

Ulmus minor

Silberweide

Salix alba

Stieleiche

Quercus robur

Traubeneiche

Quercus petraea

Winterlinde

Tilia cordata

sowie hochstämmige Obstbäume, insbesondere traditionelle und regionalspezifische Arten der Zwetschge, Birne und des Apfels.

Heister und Solitär

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Sträucher

Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Weißrose	Rosa rubiginosa
Bibernellrose	Rosa spinosissima
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Korbweide	Salix purpurea
Hanfweide	Salix viminalis

zusätzlich können im privaten Bereich alle einheimischen Ziergehölze verwendet werden.

Bodendecker

Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Schneebeere	Symphoricarpos Hancock
Lavendel	Lavandula angustifolia
Bodendeckende Rosen	
Immergrün	Vinca minor
Efeu	Hedera helix

außerdem können alle einheimischen Staudenarten verwendet werden.

1.7.2.5 Liste 2 Pflanzenarten zur Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Spindelstrauch	Euonymus fortunei "Radicans"
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera henryi

1.7.2.6 Liste 3 Pflanzenarten zur Dachbegrünung

Kleine Auswahl:

Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum-Arten
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum-Arten

1.8 Oberflächenwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus dem Erweiterungsbereich des Baugebietes, wird in einem gesondert durchzuführenden Verfahren eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Verbandsgemeindewerke Rockenhausen beabsichtigen diese Erlaubnis im Zusammenhang mit der Einleitererlaubnis für die gesamte Ortslage Bayerfeld zu beantragen.

1.9 Immissionsschutz

Bei Errichtung und Betrieb der baulichen Anlagen sind Vorkehrungen technischer und baulicher Art zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG dienen.

Insbesondere sind auf den nicht befestigten Arealen Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers zu vermeiden. Beim Abstellen von Material und Fahrzeugen ist dafür zu sorgen, daß boden- und grundwassergefährdende Stoffe nicht auslaufen, ausgelaugt oder ausgeschwemmt werden können.

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

In dem Baugebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Notwendige Böschungen sollen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher angelegt werden.

Im begründeten Einzelfall kann statt einer Böschung eine Stützmauer zugelassen werden.

1.11 Freileitungstrassen

Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der beiden 20-kV-Freileitungen bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke AG.

Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, daß die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger, sowie von nachfolgenden Erwerbern der Grundstücke als bindend anerkannt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 und 6 LBauO.
(Gestaltungssatzung im Bebauungsplan).

2.1 Dachformen

2.1.1 Die Dächer im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

2.1.2 Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

2.2 Dachneigungen

2.2.1 Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z.B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

2.4 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen darf nur kleinformatisches Material (Ziegel, Betondachsteine, Schiefer) in den Farben naturrot bis rotbraun oder anthrazit verwendet werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Glasflächen dürfen in die Dachflächen integriert werden.

2.5 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen die Höhe von 1,00 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK. Fußpfette nicht überschreiten.

2.6 Verkleidungen, Verblendungen und Farbanstriche baulicher Anlagen

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk, Glas und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte Materialien sowie Kunststoffe.

2.7 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang der Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 60 cm errichtet werden.

Die Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material entlang den Verkehrsflächen ist untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

2.8 Stützmauern

Soweit Stützmauern entlang den Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK. Bürgersteig errichtet werden.

Für die äußere Farbgestaltung der Stützmauern gilt Ziffer 2.6 dieser Textfestsetzungen.

2.9 Grundstücksgestaltung und Außenanlagen

Bei der Geländeanlegung (Auffüllung oder Abtrag) sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke aufeinander abzustimmen. Der Erhaltung des Landschaftsbildes ist besondere Sorgfalt zu widmen. Gebäudeumgebende Anlagen dürfen den Landschaftscharakter nicht beeinträchtigen. Die Bepflanzungen müssen die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbinden.

3. Hinweise, Bemerkungen, Empfehlungen

- 3.1 Die Sammlung und Nutzung des anfallenden Dachabflusses (Zisternen) wird empfohlen.
- 3.2 Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist ausdrücklich erwünscht.
(Geeignete Arten: siehe Listen 2 und 3).
- 3.3 Bei den Grabungsarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) unbedingt zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 3.4 Hydrogeologie

Das Geologische Landesamt gibt folgende Hinweise, falls Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant sind:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen eine Wechselfolge von Ton-, Schluff- und Sandstein der Glan-Gruppe des Rotliegend.
Unter der Voraussetzung, daß die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet ist, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme.
Weitere Auflagen bleiben der Einzelprüfung vorbehalten.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Bayerfeld-Steckweiler, den.....

.....
(Ortsbürgermeister)

06.07.2001 Pa

Projekt:

**Neufassung mit Erweiterung des Bebauungsplanes
"Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" der
Ortsgemeinde Bayerfeld - Steckweiler
Verbandsgemeinde Rockenhausen
Donnersbergkreis**

Beilage 3

**Landespflegerischer
Planungsbeitrag**

1. Einleitung
2. Zustand von Natur und Landschaft
3. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur
und Landschaft im Planungsraum
4. Landespflegerische Zielvorstellung
5. Konflikte mit Zielen der Landespflege bei Realisierung
6. Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw.
zum Ausgleich von zu erwartenden Konflikten/Eingriffen
7. Bilanz
8. Gehölzartenliste

1. Einleitung

Die Ortsgemeinde Bayerfeld-Steckweiler, die zur Verbandsgemeinde Rockenhausen gehört, beabsichtigt das bestehende Wohngebiet "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen" zu erweitern.

Der folgende Beitrag nach § 17 Landespflegegesetz (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) bezieht sich auf die von der Gemeinde vorgesehene Erweiterung des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" und "Am Bornbrunnen".

Die Gesamtfläche der geplanten Erweiterungen am süd-westlichen und nördlichen Rand des vorhandenen Baugebietes beläuft sich auf 0,808 ha, wobei sich die Flächen wie folgt aufgliedern:

Überbaubarer Flächenbereich:	0,345 ha
Neue, bisher unbefestigte Verkehrsfläche:	0,052 ha
Bereits vorhandene, befestigte Verkehrsfläche:	0,017 ha
unbefestigter Weg:	0,026 ha
Fläche für landespflegerische Maßnahmen:	0,368 ha

gesamte Fläche der Erweiterungen:	0,808 ha

2. Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Beschreibung der natürlichen Landschaftsfaktoren

2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Verbandsgemeinde Rockenhausen gehört zur Haupteinheit des Glan-Alsenz-Berg- und Hügellandes, das wiederum der Großlandschaft des Saar-Nahe-Berg- und Hügellandes zuzuordnen ist.

Das Plangebiet liegt im Mittel auf einer Höhe von ca 210 m.

2.1.2 Relief, Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Saar-Nahe-Senke, die als Innensenke des Variskischen Gebirges an der Wende vom Unter- zum Oberkarbon zunächst im saarländisch-lothringischen Raum entstand und sich später nach Nordosten ausweitete. Die Senke wurde im Laufe des Oberkarbons und des Rotliegenden mit Abtragungsmaterial der höher gelegenen Randgebiete aufgefüllt.

Durch den Druck der Ablagerungen wurden die ursprünglichen Schichten erheblich verworfen, gestört oder in Schräglage gebracht. In der Regel fallen sie nach Nordwesten ein. Vereinzelt aufsteigende Magma-Massen aus dem Erdinneren bildeten Gänge und Lager von Hartgestein.

Die Entwicklung der Böden wird im wesentlichen durch die geologischen, klimatischen und biologischen Bedingungen beeinflusst, die besonders in der Zeit des Quartär ihre heutige Ausbildung prägten.

Die vorherrschende Erdformation in der Verbandsgemeinde und damit im Plangebiet ist das Unterrotliegende mit seiner Unterabteilung Kuseler Schichten, welche aus Konglomeraten und konglomeratischen Sandsteinen verschiedener Schichten hervor gingen.

Als Bodentypen finden sich Braunerden bzw. Sand-Parabraunerden.

Im Bereich des Unterrotliegenden, der auch das Baugebiet beinhaltet, herrschen Sand-, Schluff- und Lehmböden vor, wobei die Korngrößen von steinig-grusig bis tonig variieren. Im allgemeinen dominieren hier jedoch leichtere, dunkel gefärbte Schluffböden, deren Wasserspeicherkapazität gering ist.

2.1.3 Klima

Für Südwestdeutschland ergeben sich großräumig betrachtet, gleichmäßige klimatische Bedingungen, was durch den Atlantik im Westen und die großen Landmassen im Osten bedingt ist.

Das Klima in der Region um Rockenhausen läßt sich folgt beschreiben:

- Mittlere Lufttemperatur im Monat Juli 18° - 19° C.
- Mittlere Lufttemperatur im Jahresdurchschnitt 7° - 9° C.
- Jährliche Niederschlagsmengen 600 - 650 mm
- Hauptwindrichtung West bis Südwest

2.1.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird am südlichen Ende von einem Flutgraben gekreuzt. Der Vorfluter ist als Gewässer 3. Ordnung eingestuft.

Grundwasser

Die Gesteine des Unterrotliegenden bauen sich zumeist aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandsteinen auf, so daß die Voraussetzung zur Bildung größerer Grundwasservorräte nicht gegeben ist und sich aus ihnen kaum Wasser erschließen läßt.

Bei den bereits durchgeführten Tiefbauarbeiten im Bereich des Baugebietes hat sich gezeigt, daß hier kein direkt anstehendes Grundwasser vorhanden ist.

Trinkwasserschutzzonen

Im Bereich des Baugebietes sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

2.1.5 Heutige potentiell natürliche Vegetation

Unter der heutigen potentiell natürlichen Vegetation versteht man die Vegetation, die sich unbeeinflusst durch menschliche Eingriffe allein durch natürliche Sukzession auf einem gegebenen Standort einstellen würde. Die entscheidenden Faktoren dabei sind die klimatischen Verhältnisse und die Bodenverhältnisse.

Innerhalb des Planungsgebietes ist überwiegend der Perlgrass-Buschwald verbreitet. Er stockt auf basenreichen Sedimentgesteinen. Auf basenreichem Eruptivgestein kommt die Pflanzengesellschaft des Traubeneichen-Hainbuchenwaldes vor.

2.1.6 Biotoptypen

Im Februar 2001 wurde die Kartierung im Baugebiet durchgeführt. Der Bestand ist im Bestands- und Konfliktplan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Am südwestlichen Rand des Baugebietes grenzt ein Wiesengrundstück an. Der untere Teil dieser Parzelle, Flurstücks Nr. 2150/2, wird als Obstwiese genutzt. Der vorhandene Baumbestand ist allerdings zum Teil bereits abgängig. Der obere Teil des Grundstückes ist eine extensiv genutzte Mähwiese. Auf dem Grundstück sind 2 nach Südosten ausgerichtete Trockenmauern vorhanden. Die Höhe der unteren Mauer beträgt i.M. ca 50 cm, die der oberen Mauer 1,20 m. Die obere Mauer ist zum Teil zugewachsen.

Im oberen Bereich der Flurstücke 2286, 2286/2 und 2287, außerhalb der geplanten Bebauung, stehen 11 Bäume, vorwiegend Eichen. Desweiteren sind verschiedene einheimische Strauchgehölze vorhanden.

An der oberen Grenze der Grundstücke befindet sich eine Trockenmauer, die allerdings stark verbuscht ist.

Bei den am nördlichen Rand an das Baugebiet angrenzenden Flurstücken 2259/2 und 2260 handelt es sich um ungepflegte, brach liegende, verwilderte Wiesenflächen. Entlang des vorhandenen unbefestigten Weges ist auf dem Flurstück 2260 ein Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden. Desweiteren befinden sich auf den Grundstücken noch 5 Obstbäume, die stark verwildert und teilweise abgängig sind.

Die Bäume, Strauchgehölze und Trockenmauern auf den südwestlich, sowie die Bäume und Strauchgehölze auf den nördlich des Baugebietes gelegenen Grundstücken, dienen als Rückzugsgebiet für die Tierwelt und erfüllen zusätzlich die Funktion als Nahrungs- und Lebensraum.

Außerdem stellen sie Landschaftsbild prägende Elemente dar.

2.1.7 Landschaftsbild / Naherholung

Das Landschaftsbild wird einerseits von natürlichen Faktoren wie z.B. Geländeform und Vegetation, andererseits aber auch von menschlichen Einflüssen wie z.B. Siedlungen und kulthistorischen Stätten geprägt.

Aufgrund seiner abwechslungsreichen Landschaftsformen und den vielfältigen Biotopstrukturen ist das Landschaftsbild positiv zu bewerten.

Wegen seines hügeligen Charakters ist der Naherholungswert für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer bis zu einem bestimmten Grad gegeben.

3. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum

3.1 Bedeutung der kartierten Einheiten für den Naturhaushalt

Die folgende Bewertung ist in einen über das Plangebiet hinaus reichenden Bezug gebracht. Dadurch wird vermieden, daß die vielen Strukturen im Plangebiet eine allzu hohe Wertschätzung erhalten.

3.1.1 Flächen und Elemente mit sehr hoher Bewertung

Sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.1.2 Flächen und Elemente mit mittlerer bis hoher Bewertung

Hier werden der Gehölzstreifen auf dem Flurstück 2260 am nördlichen Rand des Baugebietes, die Trockenmauern auf den Flurstücken Nr. 2150/2, 2286, 2286/2, 2287, 2262/1, 2262/2 und 2262/3 und die Bäume und Strauchgehölze auf den Flurstücken 2286, 2286/2 und 2287 eingestuft, da sie aufgrund ihrer Lage und Struktur besondere Funktionen

- Rückzugsgebiet für die Fauna
- Landschaftsbild prägend

wahrnehmen.

3.1.3 Flächen und Elemente mit mittlerer Bewertung

Dieser Kategorie wird die Wiese am südwestlichen Rand des Baugebietes zuge-
teilt, der eine nicht ganz so hohe Bedeutung wie den unter 3.1.2 beschriebenen
Flächen zukommt.

3.1.4 Flächen und Elemente mit geringer bis fehlender Bedeutung

Hierzu gehören der derzeit mit einem Splitt-Sand-Gemisch befestigte Weg am
südwestlichen Rand des Plangebietes und der vorhandene Grasweg im Bereich
der nördlichen Erweiterung.

Der Grasweg hat für den Naturhaushalt trotz anthropogener Störungen noch eine
ökologische Bedeutung, wobei davon ausgegangen werden muß, daß diese bei
Wegfall der menschlichen Beeinflussung innerhalb weniger Jahre stark zuneh-
men würde.

Zurzeit spielt dieser Grasweg jedoch nur eine untergeordnete Rolle, da er nur
Lebensraum für angepaßte Tier- und Pflanzenarten bietet. Der Boden- und
Wasserhaushalt wird durch Tritt- und Fahrbelastung beeinträchtigt.

3.2 Bewertung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet greift in die bestehende Bebauung ein und erweitert diese in
südwestlicher und nördlicher Richtung.

Der Raum selbst ist durch die vorhandene Vegetation und die offenen Wiesen
strukturiert und bietet somit eine gewisse Attraktivität und steigert den Erlebnis-
wert für den Menschen.

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Bebauung und die exponierte Hanglage
des Baugebietes.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes
und der Anlage eines Grüngürtels um die geplanten Erweiterungsflächen kann
die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert und im Laufe der Jahre
kompensiert werden.

4. Landespflegerische Zielvorstellung

Die Zielvorstellungen stellen die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung dar.

Im Plangebiet soll durch die Anpflanzung von Gehölzen neuer Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden. Außerdem können durch die Bepflanzung, die durch die Bebauung evt. auftretenden Erosionsschäden verringert werden.

Durch das "Freistellen" der Trockenmauern wird wertvoller neuer Lebensraum für Kriechtiere und Lurche geschaffen und damit auch deren Lebensbedingungen erheblich verbessert.

Garagenzufahrten und Stellplätze im privaten Bereich sind mit Hilfe von "Ökopflaster" herzustellen. Dies führt zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas. Garagen mit Flachdachausbildung sollen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden.

Die vorhandene Obstwiese am südwestlichen Rand des Baugebietes wird aufgearbeitet. Zu diesem Zweck werden der vorhandene abgängige Obstbaumbestand, Wildwuchs und bereits abgestorbene Bäume beseitigt.

Auf den frei werdenden Flächen werden neue Obstbaum-Hochstämme nachgepflanzt.

Nach Nordwesten hin wird der vorhandene Baumbestand durch 7 neue Obstbaum-Hochstämme ergänzt. Durch die Aufarbeitung und Erweiterung einer extensiv genutzten Wiesenfläche in eine Streuobstwiese werden Verbesserungen des Boden- und Wasserhaushaltes erzielt. Außerdem werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen und die Strukturvielfalt im Gebiet wird erhöht.

Die Bäume und Sträucher auf den Flurstücken 2286, 2286/2 und 2287 sind zu erhalten. Abgrabungen im direkt angrenzenden Bereich der Baugrundstücke sind unbedingt zu vermeiden. Auch hier soll durch eine Aufarbeitung, Beseitigung von abgängigen Gehölzen und Freistellen der Trockenmauer am oberen Ende der Grundstücke eine Aufwertung geschaffen werden.

5. Konflikte mit Zielen der Landespflege bei Realisierung

→ der geplanten Baumaßnahmen (vgl. Plan 1) →

H Errichtung von Gebäuden

Durch die Gebäude wird der anstehende Oberboden zerstört. Durch Fundamente, Leitungen usw. wird darüber hinaus auch der Unterboden bis in z.T. mehrere Meter Tiefe gestört.

Die Oberfläche wird versiegelt. Sie ist damit als Lebensraum für Flora und Fauna verloren und wirkt sogar als Barriere. Versickerung von Regenwasser findet nicht mehr statt, die Ableitung in die Kanalisation führt zur Verstärkung von Abflußspitzen.

Dächer und Wände der Gebäude heizen sich bei Sonneneinstrahlung verstärkt auf und führen zu einer "Wärmeinsel", die insbesondere für den Menschen bei entsprechenden Wetterlagen zu, gegenüber dem derzeitigen Zustand, erhöhter Belastung führen kann.

In Bezug auf das Landschaftsbild führen die Gebäude zu einer Beeinträchtigung. Die geplanten Erweiterungen des Baugebietes fügen sich zwar an die vorhandene Bebauung an, nehmen aber offenes und freiliegendes Gelände in Anspruch.

V Sonstige Versiegelungen

Durch den Bau der Verkehrsflächen wird der anstehende Oberboden zerstört. Weitergehende Störungen, mit Ausnahme der Aufschüttungen und Abgrabungen, bleiben in der Regel näher an der Oberfläche als bei Gebäudefundamenten. Ausnahmen bilden hier die Kanal- und Wasserleitungstrassen.

Die Oberfläche wird versiegelt. Sie ist damit als Lebensraum für Flora und Fauna verloren und wirkt sogar als Barriere. Versickerung von Regenwasser findet nicht mehr, bzw. nur noch in geringem Umfang statt. Die Ableitung in die Kanalisation führt dort zu Abflußspitzen.

Die Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung verstärkt auf und führen zu "Wärmeinseln", die insbesondere für den Menschen bei entsprechenden Wetterlagen zu, gegenüber dem derzeitigen Zustand, erhöhter Belastung führen kann.

L Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist vor allem durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten und das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, wird zur offenen Landschaft ein Gehölzgürtel angelegt.

A Abgrabung und Aufschüttung mit anschließender Begrünung

Im Endeffekt ist hier mittelfristig eher eine ökologische Aufwertung zu erwarten. Nach Abschluß der Erd-, Pflanz- und Pflegearbeiten bleiben die Flächen mit Ausnahme der privaten Grünflächen, der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Obstwiese wird, um ihre Ausgleichsfunktion erfüllen zu können, zukünftig extensiv, ohne Herbizid- und Düngemiteleinsatz, mit möglichst spätem Mähzeitpunkt bewirtschaftet. An den Obstbäumen ist in Abständen von 2-3 Jahren ein Erziehungschnitt durchzuführen.

Der neu aufgebraute Mutterboden braucht in der Regel allerdings Jahre bis sich wieder eine stabile "Krümelstruktur" aufgebaut hat. Durchlüftung, Wasserhaushalt und Filtervermögen wie auch Erosionsstabilität und Widerstand gegen Verschlammung bleiben so länger, gegenüber vergleichbar bewachsenen ungestörten Böden, mehr oder weniger beeinträchtigt.

6. Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung bzw. zum Ausgleich von zu erwartenden Konflikten/Eingriffen

Allgemein:

Die nachfolgenden Maßnahmen sind als Rahmen zu verstehen. Sie können und sollen keinen qualifizierten Ausführungsplan ersetzen, sondern nur einen als notwendig angesehenen Mindeststandard verbindlich sichern.

6.1 Maßnahmen im Plangebiet

6.1.1 Maßnahmen auf Privatgrundstücken

P1 Begrünung auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestens 60 % der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden.

Auf diesen sind einheimische Sträucher in lockeren Strukturen und/oder Rasenflächen anzulegen.

Für die Pflanzungen ist Baumschulware, Sträucher 2 xv. , Bäume 3 xv. zu verwenden. Je 300 qm Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Arten gemäß beiliegender Gehölzliste.

10 % der Gartenfläche darf als Nutzgartenfläche bearbeitet werden.

P2 Begrünung auf privaten Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hier sind Gehölzpflanzungen (mind. 10 % der Fläche) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Restfläche ist als Rasen bzw. Wiesenfläche anzulegen.

Auf 1,0 qm Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2 xv., mind. 60 - 100 cm hoch, je 100 qm Pflanzfläche ist ein Heister, in 3 xv. Qualität, mind. 200-250 cm und je Grundstück ein Hochstamm in 3 xv. Qualität, StU 14-16 cm zu pflanzen.

Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

Arten gemäß beiliegender Gehölzliste.

P3 Herstellung einer Immissionsschutzpflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung einer 3-reihigen Immissionsschutzhecke aus Feldgehölzen. Es dürfen nur einheimische Feldgehölze verwendet werden. Die Sträucher sind in min. 2 xv. Qualität zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe sollte ca 1,50 m und zwischen den Reihen 0,80 m betragen.

Arten gemäß beiliegender Gehölzliste.

P4 Ausbildung der Garagenzufahrten mit Ökopflaster
(Minderungsmaßnahme)

Die Herstellung der Garagenzufahrten soll ausschließlich mit Pflaster mit Begrü-
nungskammern oder mit poriger wasserdurchlässiger Betonstruktur erfolgen.

P5 Unterhaltung und Freistellung der Trockenmauer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nach Südosten ausgerichteten Trockenmauer auf den Flurstücken 2262/1,
2262/2 und 2262/3 sind zu unterhalten und von Bewuchs freizustellen (Ent-
buschung).

6.1.2 Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken

Ö1 Schutz der vorhandenen Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorhandenen Gehölze im oberen Bereich der Flurstücke 2150/2, 2286, 2286/2 und 2287, außerhalb der Baugrundstücke, sind zu pflegen und zu erhalten.

Ö2 Aufarbeitung und Erweiterung einer Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorhandene, brach liegende Streuobstwiese auf dem Flurstück 2150/2 südwestlich des Baugebietes wird aufgearbeitet. Zu diesem Zweck werden der vorhandene abgängige Obstbaumbestand, Wildwuchs und bereits abgestorbene Bäume beseitigt. Als Ersatz werden neue Obstbaum-Hochstämme 3xv. 12-14 cm StU angepflanzt.

Nach Nordwesten hin wird der vorhandene Baumbestand durch 7 neue Obstbaum-Hochstämme gleicher Sortierung ergänzt. Es dürfen nur ortstypische Sorten verwendet werden.

Es sind 3 Greifvogelstangen, mind. 3,50 m hoch zu installieren.

Ö3 Erhaltung des Grasweges

Der vorhandene, derzeit mit Splitt-Sand-Gemisch befestigte Weg ist zukünftig als Grasweg anzulegen, als solcher zu erhalten und zu pflegen. Eine Versiegelung mit Asphalt bzw. Pflaster ist zu unterlassen.

Ö4 Unterhaltung und Freistellung der Trockenmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nach Südosten ausgerichteten Trockenmauern auf den Flurstücken 2150/2, 2286, 2286/2 und 2287 sind zu unterhalten und von Bewuchs freizustellen (Entbuschung).

7. Bilanz

Gegenüberstellung Eingriffe / Maßnahmen

Eingriffe	Ersatzmaßnahmen
<p><u>Versiegelung durch Bebauung</u></p> <p>Aufschüttung / Abgrabung und anschließende Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen</p> <p>Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Erhöhung der Abflußwerte</p> <p>Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabung bzw. Aufschüttung und Verdichtung</p> <p>Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna</p> <p>Die Gesamtfläche des überbaubaren Bereiches beträgt: nördliche Erweiterung 1.509 qm mit GRZ 0,4 südwestliche Erweiterung 1.944 qm mit GRZ 0,4</p> <p>Gesamtfläche der Neuversiegelung</p> <p>nördliche Erweiterung: GRZ 0,4 = (1.509 qm x 0,4) + 50 % für Nebenanlagen = 905 qm</p> <p>südwestliche Erweiterung: GRZ 0,4 = (1.944 qm x 0,4) + 50 % für Nebenanlagen = 1.167 qm</p> <p>gesamt: 905 + 1167 = 2072 qm</p>	<p><u>P1 Begrünung auf Baugrundstücken</u></p> <p>Es erfolgt eine Durchgrünung der überbaubaren Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt - Schaffung von Versickerungsflächen für Regenwasser durch intensive Durchwurzelung - Rückzugsgebiet für Kleinsäugetiere - Verringerung des Düngemittel- und Pestizid-eintrags in Boden und Wasserhaushalt <p>Hierbei sind folgende Werte zu berücksichtigen:</p> <p>Max. 10 % dürfen als Nutzgarten angelegt werden Min. 50 % müssen als Pflanz- und/oder Rasenfläche angelegt werden</p> <p><u>P2 Begrünung auf privaten Grünflächen</u></p> <p>Es erfolgt eine Durchgrünung der nicht überbaubaren Flächen (min. 10 % mit Gehölzen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna - Erhöhung der Arten und Strukturvielfalt - Rückzugsgebiete für Kleinsäugetiere - Schaffung von Versickerungsflächen für Regenwasser durch intensivere Durchwurzelung - Verknüpfung verschiedener Biotope - Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild <p>Bei der Artenauswahl ist darauf zu achten, daß nur einheimische Gehölze verwendet werden.</p> <p>Gesamtfläche: 675 qm</p> <p><u>Ö4 und P5 Unterhaltung und Freistellung der Trockenmauern</u></p> <p>Der Bewuchs im Bereich der Trockenmauern ist zu entfernen (Entbuschung).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von neuem Lebens- und Rückzugsraum für Kriechtiere und Lurche in nahezu optimaler Ausrichtung - Erhöhung der Artenvielfalt - Verbesserung der Lebensbedingungen für Kriechtiere und Lurche <p>ca 200 qm Mauerfläche !</p>

Eingriffe	Ersatzmaßnahmen
<p><u>Versiegelung durch Verkehrsflächen</u></p> <p>Aufschüttung / Abgrabung und anschließende Versiegelung für Straßen und Straßenseitenanlagen (Gehwege, Wendeanlagen)</p> <p>Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Erhöhung der Abflußwerte</p> <p>Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabung bzw. Ausschüttung und Verdichtung</p> <p>Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna</p> <p>Gesamtfläche der Neuversiegelung 524,00 qm</p>	<p><u>Ö1 Schutz der vorhandenen Gehölze</u></p> <p>Die Gehölze oberhalb der Bebauung sind zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen und Aufschüttungen im direkt angrenzenden Bereich der Baugrundstücke sind zu vermeiden.</p> <p>ca 1.457 qm</p> <p><u>Ö2 Aufarbeitung der vorhandenen Obstwiese</u></p> <p>Die vorhandene, brach liegende Obstwiese wird aufgearbeitet. Abgängiger Obstbaumbestand, Wildwuchs und bereits abgestorbene Bäume werden beseitigt.</p> <p>ca 1.100 qm</p> <p><u>Ö2 Erweiterung der Streuobstwiese</u></p> <p>Im Bereich der extensiv genutzten Mähwiese werden zusätzlich 7 Obstbaum-Hochstämme angepflanzt. Die Bäume sind zu pflegen und die Wiesenfläche ist jährlich im September zu mähen und das Mähgut abzufahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna - Verbesserung des Wasser- und Bodenhaushaltes durch intensivere Durchwurzelung und geringere Verdichtung <p>7 Stück zusätzliche Obstbäume ca 1.120 qm zusätzliche Streuobstwiese</p> <p><u>P4 Ausbildung der Garagenzufahrten mit Ökopflaster</u></p> <p>Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze mit Ökopflaster</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung mit Pflaster mit Begrünungskammern - Ausbildung mit Pflaster mit einer porigen, wasser-durchlässigen Betonstruktur <p>ca 80 qm</p>

Eingriffe	Ersatzmaßnahmen
<p><u>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</u></p> <p>Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch die anstehende Bebauung.</p>	<p><u>P3 Anpflanzung einer Immissionsschutzhecke</u></p> <p>Anpflanzung von Feldgehölzen und Hochstämmen</p> <ul style="list-style-type: none">- Schaffung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna- Verknüpfung verschiedener Biotope- Verzögerung des Wasserabflusses durch intensivere Durchwurzelung- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse- Einbettung des Baugebietes in das Landschaftsbild <p>ca 530 qm</p> <p><u>Ö3 Erhaltung des Grasweges</u></p> <p>Der vorhandene, derzeit mit Splitt-Sand-Gemisch befestigte Weg ist zukünftig als Grasweg anzulegen, als solcher zu erhalten und zu pflegen. Eine Versiegelung mit Asphalt bzw. Pflaster ist zu unterlassen.</p> <p>Aufgrund seiner geringen Belastung kann sich eine standortspezifische Pflanzengesellschaft bilden.</p>

Da die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen aus ökologischer Sicht als gleichwertig, wenn nicht sogar wertvoller einzustufen sind, als die zur Bebauung vorgesehenen Mähwiesenflächen und verwilderten Obstwiesen, ist von einer ausreichenden Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugehen.

8. Gehölzartenliste

Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

sowie hochstämmige Obstbäume, insbesondere traditionelle und regionalspezifische Arten der Zwetschge, Birne und des Apfels.

Heister oder Solitär

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Sträucher

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Weißrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Korbweide	<i>Salix purpurea</i>
Hanfweide	<i>Salix viminalis</i>

zusätzlich können im privaten Bereich alle einheimischen Ziergehölze verwendet werden.

Bodendecker

Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Schneebeere	Symphoricarpos Hancock
Lavendel	Lavandula angustifolia
Bodendeckende Rosen	
Immergrün	Vinca minor
Efeu	Hedera helix

außerdem können alle einheimischen Staudenarten verwendet werden.

Bayerfeld-Steckweiler, den.....

.....
(Ortsbürgermeister)

aufgestellt:

Meisenheim, im Februar 2001

ING.-BÜRO BECKER GMBH
CARL-HELLERMANN-STR. 40
55590 MEISENHEIM AM GLAN
TEL. 06753-3093, FAX 5261

23.02.2001 Pa