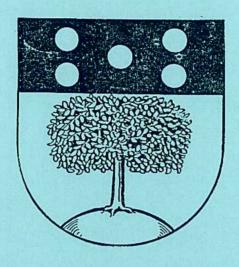
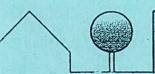
VERBANDSGEMEINDE WALDFISCHBACH - BURGALBEN

ORTSGEMEINDE HERMERSBERG



BEBAUUNGSPLAN "STEINWIESGEWANNE" - WOHNGEBIET -

PLAN UND BEGRÜNDUNG - GENEHMIGUNG -





hauptstraße 50 67714 waldfischbach-burgalben telefon 06333 / 1051 + 1052 telefox 06333 / 5666

INHALTSVERZEICHNIS

i ÜBERSICHTSPLAN

II BEGRÜNDUNG

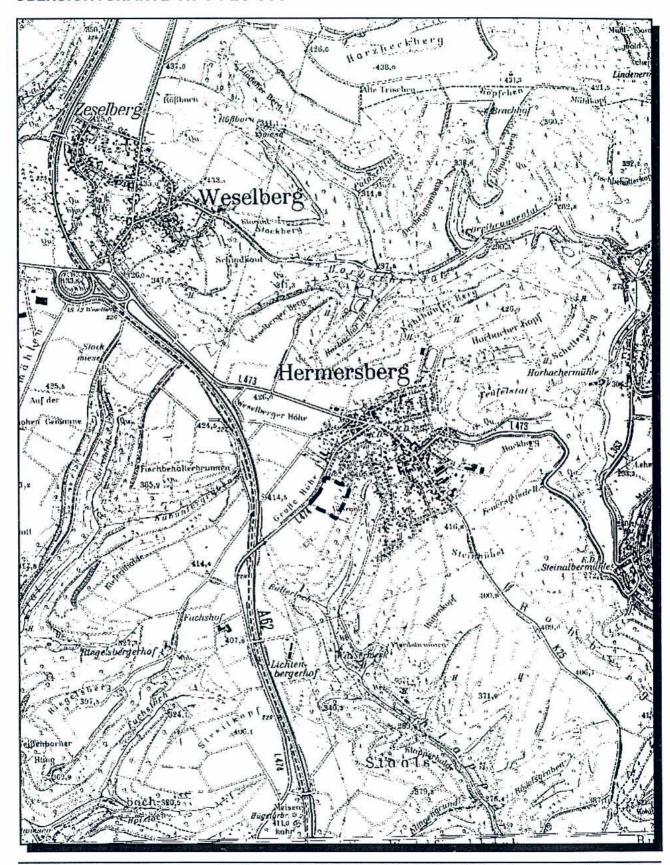
- 1 ALLGEMEINES
 - 1.1 GELTUNGSBEREICH
 - 1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- 2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG
 - 2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG
 - 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 3 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES
 - 3.1 PLANUNGSANLASS/-GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 - 3.2 PLANUNGSZIELE
 - 3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE
 - 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
 - 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung
 - 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung
 - 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege
- 4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN / AUSGLEICHSMASS-NAHMEN
 - 4.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN
 - 4.2 AUSWIRKUNGEN DURCH VERKEHR
 - 4.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT
 - 4.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT
- 5 ABWÄGUNG
- 6 WIRTSCHAFTLICHKEIT
- 7 PLANVERWIRKLICHUNG
 - 7.1 BAUABSCHNITTE
 - 7.2 BODENORDNUNG
 - 7.3 GRUNDERWERB UND ERSCHLIESSUNG DURCH DIE GEMEINDE
- 8 ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN
- 9 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
- 10 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 - 10.1 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 - 10.2 BEHANDLUNG/ERÖRTERUNG VON EINWÄNDEN, BEDENKEN UND ANREGUNGEN
- 11 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES
- 12 SATZUNGSBESCHLUSS

III PLANGRUNDLAGEN

■ Bebauungsplan Fassung: Entwurf 04/1998 Plan-Nr. 1a

ÜBERSICHTSPLAN

ÜBERSICHTSKARTE TK 1: 25 000



		_	-		m					-
П	ж	-		-	U	N	100		N.	
	u	_	•		•		_	•		•

- 1 ALLGEMEINES
 - 1.1 GELTUNGSBEREICH
 - 1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- 2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG
 - 2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG
 - 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- 3 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES
 - 3.1 PLANUNGSANLASS/-GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 - 3.2 PLANUNGSZIELE
 - 3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE
 - 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
 - 3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung
 - 3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung
 - 3.3.4 Grundsätze der Grün- und Freiflächenplanung / Landespflege
- 4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN / AUSGLEICHSMASS-NAHMEN
 - 4.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN
 - 4.2 AUSWIRKUNGEN DURCH VERKEHR
 - 4.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT
 - 4.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT
- 5 ABWÄGUNG
- 6 WIRTSCHAFTLICHKEIT
- 7 PLANVERWIRKLICHUNG
 - 7.1 BAUABSCHNITTE
 - 7.2 BODENORDNÚNG
 - 7.3 GRUNDERWERB UND ERSCHLIESSUNG DURCH DIE GEMEINDE
- 8 ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN
- 9 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
- 10 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 - 10.1 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 - 10.2 BEHANDLUNG/ERÖRTERUNG VON EINWÄNDEN, BEDENKEN UND ANREGUNGEN
- 11 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES
- 12 SATZUNGSBESCHLUSS

9	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)						
10	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHE	ER BELANGE (§ 4 BauGB)					
11	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES (§ 3 Abs. 2 BauGB)						
12	SATZUNGSBESCHLUSS						
	dung zur BP-Fassung						
	vurf estellt (ba/li) : dfischbach-Burgalben, September 1998	DiplIng. Bauer (Projektleiter)					
ingenie haupts	p I a n eurgesellschaft mbh etraße 50 waldfischbach-burgalben	DiplIng. Zimmermann (Geschäftsführer)					
	Gr.	6 geme					

Hermersberg,7....

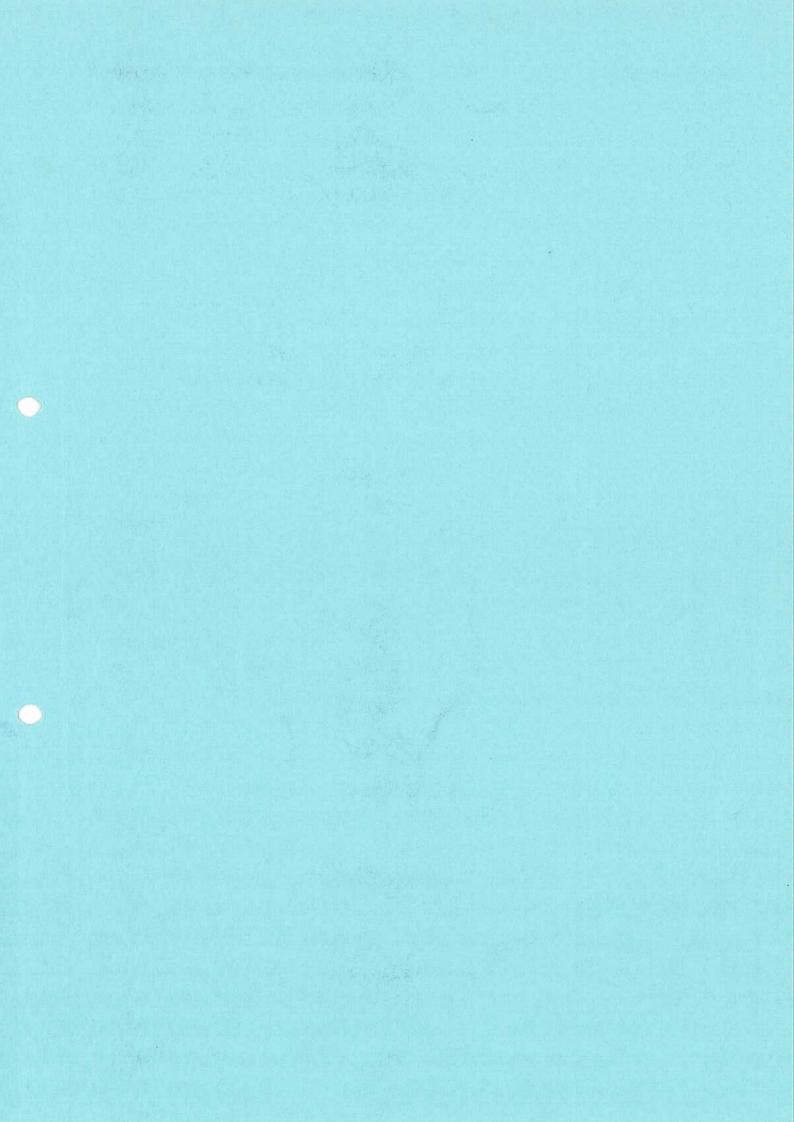
Hermersberg 10. X 1955

Enich Sommer)

St Disburgermeister (Robert Miller)

III PLANGRUNDLAGEN

Marine Marine



BEGRÜNDUNG

ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STEINWIESGEWANNE" IN DER ORTSGEMEINDE HERMERSBERG (VG WALDFISCHBACH-BURGALBEN)

BP-FASSUNG: - GENEHMIGUNG -

1 ALLGEMEINES

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Steinwiesgewanne" liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Hermersberg, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Das Plangebiet liegt südöstlich der L 474 im Anschluß an bestehende Bebauung. Die südöstliche Grenze bildet der Wirtschaftsweg "Höheinöder Pfad", Flur-Nr. 231, im Südwesten trennt ein weiterer Wirtschaftsweg mit der Flur-Nr. 250 das Plangebiet von der landwirtschaftlich genutzten "Halbmorgengewanne".

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan (Planteil) kenntlich gemacht.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,9 ha und hat eine Längenausdehnung von Nordosten nach Südwesten von ca. 200 m. Die längste Ausdehnung des Geltungsbereiches von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 190 m.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Ortsgemeinde Hermersberg hat in öffentlicher Sitzung vom 2421337. die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinwiesgewanne" nach §2 Abs.1 BauGB beschlossen und anschließend ortsüblich bekannt.gemacht.

2 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG (§1 Abs.4 BauGB)

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz vom Dezember 1989 weist den Bereich des Plangebietes als Fläche mit günstigen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen aus.

Die Erschließung dieser Bauflächen muß daher mit der Regional- und Landesplanung abgestimmt werden. Die Anpassung des regionalen Raumordnungsplanes im Zuge der nächsten Fortschreibung wird beantragt.

Auf diese reginalplanerische Darstellung wird unter Punkt 5 (Abwägung) näher eingegangen.

1276

s d u - p l a n

BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG
ingenieurges. mbh

BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD

Projekt: BP-140
Seite: 1

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/LANDSCHAFTSPLAN (§8 Abs.2 und 3 BauGB)

Die neu zu erschließenden Wohnbauflächen erstrecken sich auf landwirtschaftliche Flächen, wodurch eine Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben in diesen Teilbereichen erforderlich ist. Dies soll auf der Grundlage des §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren geschehen.

3 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES

3.1 PLANUNGSANLASS/-GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Ortsgemeinde Hermersberg hält die Aufstellung des Bebauungsplanes "Steinwiesgewanne" für notwendig und führt dazu folgende wesentliche Gründe an:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll neues Bauland erschlossen werden, das die Gemeinde benötigt, um die große Baulandnachfrage und den entsprechenden Siedlungsdruck auf die Gemeinde zu befriedigen.
- Durch die Ausweisung und Erschließung neuer Bauflächen wird der Bedarf der Gemeinde an Wohnbauflächen sichergestellt (Eigenbedarf).
- Aufgrund der günstigen Lage, mit der Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet, ist das Plangebiet insbesondere für Wohnbebauung geeignet.
- Durch direkte Anbindungsmöglichkeiten (Erschließung) des Gebietes an die bestehende Bebauung an 2 Punkten (In den Rödern, An der Bleiche) ist eine wirtschaftliche Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur (Straßen, Wasser, Strom) möglich.

3.2 PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan "Steinwiesgewanne" dient mit seinem Wohnbauflächen-Angebot der Deckung der Nachfrage an Bauland in der Ortsgemeinde Hermersberg. Mit der Baugebietsausweisung werden ca. 33 Bauplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs.5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer als auch erschließungstechnischer Hinsicht entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung die Erschließung des Gebietes.

sdu - plan	BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG	Projekt: BP-140	
ingenieurges. mbh	BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD	Seite:	2

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet soll entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" bebaut werden. Die Bebauung des Plangebietes soll sich durch eine ablesbare bauliche Gliederung, eine Anpassung an die regional typische Baugestaltung und eine standortgerechte Bepflanzung harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies soll durch die folgenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "Steinwiesgewanne" und folgenden wesentlichen Planungsgrundsätzen gewährleistet werden:

- Schaffen einer städtebaulichen Ordnung für die zu errichtende Wohnbebauung.
- Schaffen einer gebietstypischen, charakteristischen Grundordnung durch das Zusammenspiel von Erschließungssystem und baulicher Gliederung.
- Die zu bebauenden Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen und wurden dementsprechend als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Andere, die Wohnnutzung nicht störende Nutzungen sollen ebenfalls (regelmäßig oder ausnahmsweise) zulässig sein, soweit sie mit dem Gebietscharakter vereinbar sind.
- Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen. Dabei soll die Geschoßigkeit auf maximal 2 Geschoße begrenzt bleiben, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Umgebung (Landschaft und umliegende bzw. anschließende vorhandene Bebauung) zu gewährleisten.
- Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt, um zu gewährleisten, daß die aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten knapp gehaltenen Erschließungsflächen ausreichen. Dies insbesondere im Hinblick auf Stellflächen im öffentlichen Verkehrsraum. Außerdem soll Spekulationen im Bereich des Mietwohnungsbaus Einhalt geboten werden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Traufhöhe über den Bezugspunkt Oberkante Fahrbahnbelag festgesetzt. Die genaue Definition ist dem Planteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Gründe: Wahrung der Maßstäblichkeit in bezug auf

- den relativ eng bemessenen Straßenraum, die Zuordnung der Gebäude zum Straßenraum.
- Höhenabwicklung der Gebäude zum Straßenraum.
- Höhenabwicklung der Gebäude untereinander in bewegter Topographie.
- In der Wahl der Bauweise wurde allgemein auf die "offene Bauweise" zurückgegriffen. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Grundstücksgröße und Bauweise entsprechen heutigen Ansprüchen und tragen darüberhinaus auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für den gesamten Bebauungsplanbereich mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen und vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht. Bei sparsamer Flächenaufteilung werden damit angemessene Hausdimensionen und eine gute Ausnutzung von Dach- und Kellergeschossen ermöglicht.



- Auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung als Aspekt zur Sicherung einer städtebaulichen Grundordnung in bezug auf die Gebäudestellung wurde nach Diskussion im Gemeinderat verzichtet. In
 den direkt angrenzenden Gebieten wurden durch entsprechende Änderungen der Bebauungspläne
 nach Vorlage von entsprechenden Bauanträgen bereits Vorgaben geschaffen, die diesbezüglich
 keine klare Ordnung mehr erkennen lassen.
- Mit der Festsetzung von Dachform (Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach) und Dachneigung soll in der Dachgestaltung eine Anpassung an vorhandene Formen erfolgen und eine große Nutzungsoptimierung (Dachausbau) ermöglicht werden.
- Mit den in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beschriebenen Vorschriften zur Begrünung/Bepflanzung mit Pflanzbindungen (Liste) und Bestandserhaltung wird eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft, insbesondere auch in Bezug auf die Ausbildung eines neuen Ortsrandes, angestrebt.
- Durch Festsetzungen bzgl. der Nebenanlagen (Beschränkung der Gesamtfläche) und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Anteil von Versiegelungsflächen möglichst gering gehalten werden.
- Im Plangebiet sind 2 Bereiche genehmigter Bebauungspläne enthalten
 - Bebauungsplan "An der Bleiche, 1. Änderung", genehmigt am 18.12.1992
 - Bebauungsplan "In den Rödern", genehmigt am 26.06.1987 die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert werden. Damit kann im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche Erschließung erfolgen.

3.3.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und der Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "In den Rödern" und "An der Bleiche" aus dem direkt angrenzenden letzten Neubaugebietsabschnitt der Gemeinde Hermersberg. Diese Anbindung wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Änderungsbereiche der genehmigten Bebauungspläne "An der Bleiche, 1. Änderung" (genehmigt am 18.12.1992) und "In den Rödern" (genehmigt am 26.06.1987) und die entsprechende Umwidmung im Gemeindebesitz befindlicher Flächen in Verkehrsflächen ermöglicht.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Schleife, als Verlängerung der beiden vorgenannten Straßen "In den Rödern" und "An der Bleiche". Von der Erschließungsstraße erfolgt eine Gehwegverbindung zur L 474 im Norden und eine Wegeverbindung zum Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes.

Der Ausbau der Erschließungsschleife soll im Mischsystem in verkehrsberuhigter Form erfolgen.

Mit einer Straßenraumbegrünung, insbesondere mit hochstämmigen Laubbäumen, wird der Verkehrsraum aufgelockert und in Bezug auf Aufenthaltsfunktion und Wohnumfeid der Straßen aufgewertet-

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, daß sie, entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen, der Aufnahme und der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs dienen und auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angemessene Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Straßenraumbegrünung vorsehen. Den Verkehrsflächen kommt neben der reinen Erschließungsfunktion insbesondere auch die Aufenthaltsfunktion zu.

s d u - p l a n

BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG

Projekt: BP-140

BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD

Seite: 4

Durch die Festsetzung der Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen wird ein als Mischfläche ausgestalteter und mit Bäumen begrünter Straßenraum mit hoher Wohnumfeldqualität angestrebt.

3.3.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

3.3.3.1 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität durch den Versorgungsträger (Firma Pfalzwerke AG) ist durch den Anschluß an das vorhandene Netz in verschiedenen Punkten möglich.

3.3.3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluß an das örtlich vorhandene Netz in den Anbindungspunkten der Straßen "In den Rödern" und "An der Bleiche".

3.3.3.3 Schmutzwasser-Entsorgung

Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch eine reine Schmutzwasserleitung mit Anschluß an das in den Anbindungspunkten vorhandene Kanalsystem.

3.3.3.4 Oberflächenwasser-Bewirtschaftung

Die Oberflächenwasser-Bewirtschaftung des Plangebietes soll nach den folgenden, mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) abgestimmten, Entwässerungskonzept erfolgen (siehe dazu nach Bedarf Erläuterungsbericht und Plangrundlage des Entwässerungskonzeptes 02/98).

§ 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) schreibt vor, daß Niederschlagswasser nur in Entwässerungsanlagen geleitet werden darf, wenn es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses wird daher empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisterne, Gartenteich) und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu nutzen.

Auf den Grundstücken wird das Anlegen von Mulden zur Rückhaltung und Versickerung festgesetzt, in die das auf versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Oberflächenwasser einzuleiten ist. Dabei ist pro Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche ein Einstauvolumen von mind. 20 I vorzuhalten. Bei der Bemessung wurde die versiegelte Grundstücksfläche zugrundegelegt, um einen Anreiz zu schaffen, die Versiegelungsfläche möglichst gering zu halten. Die Mulden auf den Privatgrundstücken sind von den jeweiligen Eigentümern herzustellen und zu unterhalten.

Bei Überlastung der Mulden auf den Privatgrundstücken wird den Grundstücksbesitzern gestattet, das Überlaufwasser dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.

Das öffentliche Entwässerungssystem besteht aus einem Graben-Mulden-System (Anschluß der talseits gelegenen Grundstücke) und einer Oberflächenwasserleitung (Anschluß der bergseits gelegenen Grundstücke), die in ein zentrales Versickerungsmulden-System im Plangebiet geleitet werden.

sdu - plan	BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG	Projekt: BP	-140
ingenieurges, mbh	BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD	Seite:	5

Die Straßenentwässerung erfolgt ebenfalls über die oberflächennah geführte Oberflächenwasserleitung in 2 Entwässerungsrichtungen, in das vorgenannte zentrale Versickerungsmulden-System.

Das zentrale Versickerungsmulden-System liegt im Bereich des tiefsten Geländepunktes des Plangebietes. Hier soll der vollständige Rückhalt und die Versickerung der im Plangebiet noch zum Abfluß kommenden Niederschlagswässer erfolgen (Berechnungsgrundlage: 5-jähriges Regenereignis). Die zentralen Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlauf, über den bei einem Starkregenereignis das überschüssige Niederschlagswasser ablaufen und über öffentliche Grünflächen ins Tal abfließen kann.

3.3.4 Grundsätze der Grün- Und Freiflächenplanung / Landespflege

Die festgesetzten Grünflächen und "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", sowie die Vorschriften bzw. Empfehlungen zur Begrünung von Straßenraum und Baugrundstücken haben neben der städtebaulichen Funktion insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei auch als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundlage hierzu sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft, sowie notwendige Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Siehe dazu den erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG mit den entsprechenden Analysen und Maßnahmen, als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden auch die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer in Mulden und Gräben zurückgehalten, versickert und nach Bedarf (Notentlastung) weitergeleitet.

Die im Bebauungsplan und landespflegerischen Begleitplan vorgesehenen Maßnahmen sind dazu geeignet, die Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes langfristig zu erhalten, wieder herzustellen bzw. landespflegerisch sinnvoll neu zu gestalten.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN - AUSGLEICHSMASSNAHMEN -

4.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Das geplante Gebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage an. Aufgrund der Lage und der gleichen Nutzung sind Konflikte, insbesondere durch Immissionen nicht zu erwarten.

Durch das geplante Baugebiet ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände für die in der Umgebung des Baugebietes lebenden und arbeitenden Menschen.

1

4.2 <u>AUSWIRKUNG DURCH VERKE</u>HR

Eine mögliche Auswirkung ist der von dem Plangebiet ausgehende Ziel- und Quellverkehr. Er fließt von der Erschließungsschleife (Planstraße A) im Baugebiet über die 2 Anbindungspunkte der Straßen "In den Rödern" und "An der Bleiche" auf Hauptverkehrsstraßen ab. Es ergibt sich zwangsläufig eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens der beiden vorgenannten Anliegerstraßen mit Anbindefunktion.

Durch den Ausbau der Planstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße, sollen die negativen Auswirkungen des PKW-Verkehrs gering gehalten werden. Die kompensatorische Wirkung eines wohlgestalteten Straßenraumes auf das Wohlbefinden der Anwohner ist dabei ebenfalls vor großer Bedeutung.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Belange des Schutzes der freien Landschaft und der Wirtschaftlichkeit der Nutzung als Wohnbauland höher gewichtet als die mögliche Belästigung betroffener, benachbarter Anwohner von den Auswirkungen des Verkehrs (Lärm, Luftverschmutzung, Verkehrsgefährdung).

4.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Die Versiegelung des Bodens ist die wesentlichste Auswirkung der geplanten Wohnbebauung auf Natur und Landschaft. Zwar wurde beim Entwurf des Bebauungsplanes des Optimierungsangebot des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, beachtet, dennoch ist aber eine Versiegelung des Bodens eine unumgängliche Auswirkung bei einer Bebauung.

Durch die Bodenversiegelung geht die aktive obere Bodenschicht verloren und damit sämtliche Funktionen, die das Umweltmedium Boden erfüllt. Diese Bodenschicht kann nicht durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Dem Naturhaushalt entsteht also durch diese Bodenversiegelung ein Verlust, der durch die folgenden Festsetzungen/Maßnahmen im Bebauungsplan gemildert werden soll:

- offene Bauweise und Begrenzung der Größe der überbaubaren Grundfläche,
- Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit geringem Abstand der Bebauung zur Straßenbegrenzungslinie,
- die Beschränkung auf einen möglichst geringen Straßenquerschnitt der einzelnen Planstraßen
- die Begrünung mit heimischen Pflanzen im öffentlichen und privaten Bereich

Die während der Baumaßnahmen notwendigen Erdbewegungen (Auf- und Abtrag) sowie die Bodenverdichtung stellen ebenfalls Beeinträchtigungen dar. Diese lassen sich jedoch nach Beendigung der Bauphase weitgehend beseitigen.

Die teilweise Berücksichtigung und der Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie die zu einer Wohnbebauung gehörenden Gärten und Freibereiche begrenzen die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Inwieweit die ökologische Wertigkeit des Gebietes dadurch erhöht wird, hängt vor allem von den verwendeten Pflanzen und Gehölzen ab. Der Empfehlung des Bebauungsplanes, vorwiegend standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden, sollte die Gemeinde durch spezielle Informationen Nachdruck und Wirksamkeit verleihen.

s d u - p l a n
ingenieurges. mbh

BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG
Projekt: BP-140
Seite: 7

Die wesentlichen Vorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, um den Eingriff zu mildern.

4.4 <u>AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT</u>

Durch die Versiegelung des Bodens wird zudem in den Wasserhaushalt eingegriffen. Eine höhere Belastung des Vorfluters wird aber durch geeignete Maßnahmen auf das notwendige Maß beschränkt.

Das auf versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden einzuleiten, die dem Rückhalt und der Versickerung dienen. (siehe auch Punkt 3.3.3.4 "Oberflächenwasser-Bewirtschaftung).

Das im Bebauungsplan festgesetzte Einstauvolumen von 20 I pro qm versiegelter Fläche zur Rückhaltung und Versickerung ist bewußt auf die versiegelte Grundstücksfläche bezogen, um einen Anreiz zu schaffen, die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Desweiteren soll durch die Vorschriften zu Art und Umfang der Oberflächenbefestigung durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen die Menge des nicht direkt versickernden Oberflächenwassers auf das notwendige Maß beschränkt werden.

5 ABWÄGUNG

Nachfolgend werden die wichtigsten Abwägungsüberlegungen angesprochen und beschrieben.

Nach §1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit der Begrenzung der Größe der Grundfläche und der Höhenentwicklung der Gebäude, der Festsetzung von Dachformen, sowie der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und den Vorschriften zur Begrünung, wodurch zu einer harmonischen Gestaltung und Eingrünung des Baugebietes beigetragen wird und eine möglichst gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet wird,
- die Belange der Energie- , Wärme und Wasserversorgung, sowie der Abwasserversorgung und der Oberflächenwasser-Bewirtschaftung,
- die Belange des Verkehrs mit einem übersichtlichen und ausreichend dimensionierten Verkehrssystem und der Schaffung von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Belange von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen.
- die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit städtebaulichen Aspekten bzw. der großen Baulandnachfrage und dem entsprechenden Druck aus der Bevölkerung.

s d u - p l a n
BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG
ingenieurges. mbh
BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD
Seite: 8

Durch eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer ist gewährleistet, daß keine privaten Belange entgegenstehen bzw. daß diese mit entsprechendem Gewicht in die Planung einfließen konnten.

Bei der Standortwahl für ein neues Wohngebiet wurden neben der Plangebiets-Fläche auch andere Flächen um die Ortslage der Ortsgemeinde Hermersberg in Betracht gezogen. Überall befinden sich aber intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen). Im Rahmen der Abwägung wurde dann dem vorliegenden Plangebiet u. a. auch deshalb der Vorrang eingeräumt, da der Eingriff in Natur und Landschaft am geringsten und auch eine wirtschaftliche Anbindung möglich ist.

Bei der Entscheidung über die Art der zukünftigen Nutzung erhielt die Wohnnutzung, aufgrund der Lage und einer diesbezüglichen guten Eignung, den Vorzug in der Abwägung. Um eine mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung und -vielfalt zu ermöglichen, wurde das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt. Die Stärkung der Wohnfunktion durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes in der Ortsgemeinde Hermersberg kommt der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender privater und öffentlicher Einrichtungen ("örtliche Infrastruktur") entgegen.

Der Anschluß des Baugebietes an das bestehende Straßennetz und die bestehenden Ver- und Entsorgungs-Systeme stellt sicher, daß das neue Wohngebiet auch aus wirtschaftlicher Sicht als günstig zu beurteilen ist.

Mit der Planung wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten, was in den Punkten 3 und 4 bereits dargelegt wurde. Mit der Beachtung der Empfehlungen und Hinweise im Kapitel 3 und 4 soll bei der Realisierung der Planung ein möglichst umweltverträgliches Gesamtergebnis erzielt werden.

Die öffentlichen Belange wurden damit, bei der Abwägung umfassend, bzw. soweit direkt nachvollziehbar, berücksichtigt.

6 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die Anteile einzelner Flächen und belegen die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes in der vorgesehenen Planung:

Daten	absolut	prozentual
Anzahl der Grundstücke	33 Stück	
Grundstücksgröße	ca. 600 - 1500 qm	
Grundstücksfl. gesamt incl. privaten Grünfl.	28.814 qm	73,82 %
Verkehrsfläche incl. Fußwege	3.274 qm	8,39 %
Wirtschaftsweg	2.013 qm	5,16 %
Fläche für Ausgleichsmaßn./Versickerung	4.929 qm	12.63 %
Gesamtfläche	39.030 qm	100,00 %

sdu - plan	BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG	Projekt: BP-140	
ingenieurges, mbh	BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD	Seite:	9

BEBAUUNGSPLAN "STEINWIESGEWANNE"

Bebauungsplan neu	38.474 qm	98,57 %
Änderungsbereiche	556 qm	1,43 %
Gesamtfläche BP	39.030 qm	100,00 %

7 PLANVERWIRKLICHUNG

7.1 BAUABSCHNITTE

Die Konzeption des Erschließungssysstems ermöglicht neben einer Komplett-Erschließung eine abschnittsweise Erschließung und Verwirklichung des Baugebietes in zwei Bauabschnitten.

7.2 BODENORDNUNG

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammen. Durch die vorgesehene Planung und damit verbundene Neuordnung der Grundstücke, wird eine entsprechende Vermessung und Umlegung notwendig.

Die Bodenordnung zur Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen wird durch die Ortsgemeinde Hermersberg betrieben.

7.3 GRUNDERWERB UND ERSCHLIESSUNG DURCH DIE GEMEINDE

Zur Verwirklichung/Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die Flächen der Planstraße in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Da für eine Bebauung eine gesicherte Erschließung erforderlich ist, sind von der Gemeinde die Verkehrsflächen, die Straßenbeleuchtung und der Anschluß an die Ver- und Entsorgung herzustellen.

8 ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Nach erfolgter Bodenordnung stehen im Bebauungsplangebiet nachstehende Erschließungsmaßnahmen an:

Wasserversorgung

Träger: Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben

Abwasserbeseitigung

Träger: Verbandsgemeindeverwaltung Waldfischbach-Burgalben

Stromversorgung (Erdkabel)

Träger: Pfalzwerke AG, Ludwigshafen Fernmeldemäßige Versorgung (Erdkabel)

Träger: Telekom AG

Straßenbau/Straßenbeleuchtung/Straßenentwässerung

Träger: Ortsgemeinde Hermersberg

sdu - plan	BEBAUUNGSPLAN/FASSUNG: GENEHMIGUNG	Projekt: B	P-140
ingenieurges. mbh	BEGRÜNDUNG 01/09-98/0499BEGR.WPD	Seite:	10