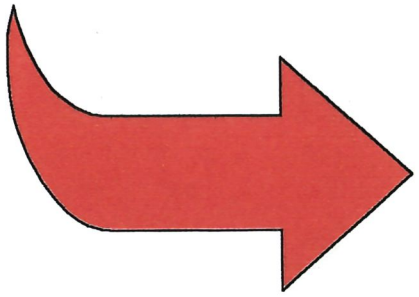
BPL ‘ ALTORTBEREICH I ‘
-ÄNDERUNGSPLAN I-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ANMERKUNG:
Die ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN sowie ANHANG III zu den TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (Bestandsaufnahme landespflegerisch relevanter Flächen und Vegetationselemente) sind in der Bauabteilung, Zi.Nr. 207 einzusehen.

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN



STAND: 5/98

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH

LEGENDE

BauGB 86 ● BauNVO 90 ● PlanzV 90

● ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 1 (2) BauNVO

MD 3	DORFGEBIET § 5 BauNVO BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

● MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 16 (2), (3) 2, 17 (1), 18, 19, 20 BauNVO

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II+D ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

WH WANDHÖHEN ☞ ★

3,7 m – 6,5 m BEI DIREKT AN DER STRASSE STEHENDEN WOHNGEBÄUDEN

4,5 m – 6,5 m FÜR ZUR STRASSE HIN ORIENTIERTE WÄNDE BEI RÜCKWÄRTIGEN, TRAUFSTÄNDIGEN GEBÄUDEN

4,5 m – 8,5 m FÜR ZUM TAL HIN ORIENTIERTE WÄNDE BEI RÜCKWÄRTIGEN, TRAUFSTÄNDIGEN GEBÄUDEN

MAX 2,8 m BEI GARAGEN UND UNBEWOHNTEN NEBENGEBÄUDEN ZWISCHEN VORDERHAUS UND RÜCKWÄRTIGEM SCHEUNENGEBÄUDE

● BAUWEISE § 22 (4) BauNVO

b BESONDERE BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

● ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

BAULINIE

BAUGRENZE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

EFH ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE ☞ ★ 0,4 m – 0,9 m

SD SATTELDACH

KWD KRUPPELWALMDACH

HWD HALBWALMDACH

PD PULTDACH

DA DACHNEIGUNGEN, DACHÜBERSTÄNDE, DACHAUFBAUTEN, ★

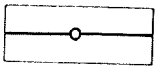
DACHFLÄCHENFENSTER, DACHEINSCHNITTE, DACHMATERIALIEN ☝

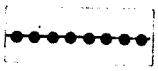
RICHTUNG DER FIRSTLINIE

BEZUGSPUNKTE FÜR HÖHENANGABEN SIND DIE ZUM ZEITPUNKT DER PLANERSTELLUNG VORHANDENEN GEWACHSENEN BÖDEN

● GRENZEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

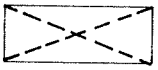

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

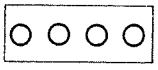
● SONSTIGES

BESTEHENDES GEBÄUDE


VOM PLANVERFASSER EINGEMESSENES GEBÄUDE

OHNE KATASTERMÄSSIGEN GENAUIGKEITSGRAD

D DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE (NACHRICHLICHE ÜBERNAHME)


FUSS- UND RADWEG

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

BG BAUGRENZE

BL BAULINIE

INHALT **SEITE**

RECHTSGRUNDLAGEN

BEGRÜNDUNG

I.	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	1
II.	GRUNDLAGEN UND ENTWICKLUNGEN	2
	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
III.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES	4
IV.	BÜRGERBETEILIGUNG	4
V.	BESTAND	4
VI.	GRUNDSÄTZLICHE PLANVORSTELLUNGEN	5
VII.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5

NUTZUNGSSCHABLONE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 9

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9
1.2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	9
1.2.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	9
1.2.3	WANDHÖHE DER WOHNGEBÄUDE	9
1.2.4	WANDHÖHEN DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE	10
1.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	10
1.4	NEBENANLAGEN	10
1.4.1	ZULÄSSIGKEIT	10
1.4.2	WINTERGÄRTEN	11
1.5	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
2.1	GRUNDSÄTZLICHES	12
2.2	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE	12
2.3	DACH	12
2.3.1	DACHFORM	12
2.3.2	DACHNEIGUNG	13
2.3.3	DACHÜBERSTÄNDE	13
2.3.4	DACHAUFBAUTEN	13
2.3.5	DACHFLÄCHENFENSTER	14
2.3.6	DACHEINSCHNITTE	15
2.3.7	DACHMATERIALIEN	15
2.3.8	SONNENENERGIENUTZUNG	15

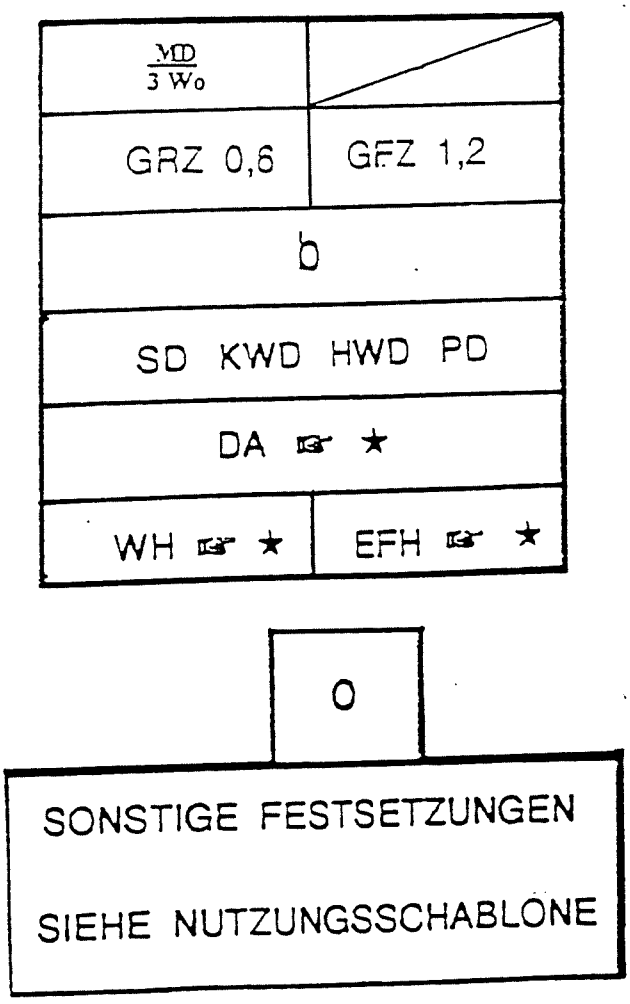
SEITE

2.4	FASSADENGESTALTUNG	15
2.4.1	FASSADENFLÄCHEN	15
2.4.2	SOCKEL	15
2.4.3	FASSADENÖFFNUNGEN	15
2.5	FENSTER, TÜREN UND GARAGENTORE	16
2.6.	GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN	16
2.6.1	GRENZEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM	16
2.6.2	GRENZEN ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN	16
2.6.3	GRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT	16
2.6.4	MATERIALIEN	16
2.7	ANTENNEN	16
2.8	WERBEANLAGEN	16
2.9	PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS	17
2.9.1	HAUSLATERNEN	17
2.9.2	HAUSNUMMERN	17
2.10	VERSORGUNGSLEITUNGEN	17
2.11	ARCHÄOLOGISCHE FUNDE	17
2.12	AUSHUB- ODER ABBRUCHMASSEN	17
2.13	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	18
2.13.1	AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK	18
2.13.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	18
2.13.3	PLANERISCHE VORGABEN	18
2.13.4	LAGE DES PLANGEBIETS	19
2.13.5	VORGESEHENE PLANUNG	19
2.13.6	SIEDLUNGSSTRUKTUR UND TOPOGRAPHIE	19
2.13.7	BESTAND DER LANDESPFLEGERISCH RELEVANTEN NATURPOTENTIALE BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA, VEGETATION UND LANDSCHAFTSBILD	20
2.13.8	LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	22
2.13.9	MÖGLICHE EINGRIFFE BEI REALISIERUNG DER PLANUNG	22
2.13.10	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN	23
2.13.11	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	26
2.13.12	FAZIT	28
ANHANG I	PFLANZLISTE	
ANHANG II	GRENZABSTÄNDE VON PFLANZEN NACH § 44 BIS § 47 NACHBARRECHTSGESETZ VON RHEINLAND-PFALZ	
~~ANHANG III~~	~~BESTANDSAUFNAHME LANDESPFLEGERISCH RELEVANTER FLÄCHEN UND VEGETATIONSELEMENTE~~	

ÄNDERUNGSPLAN I zum Bebauungsplan „ALTORTBEREICH I“
der Ortsgemeinde Scheibenhardt

GEÄNDERT: 10/97
STAND: 4/98

-geänderte Nutzungsschablone-



Die Änderungen sind durch *KURSIVDRUCK* kenntlich gemacht.

GEÄNDERT: 10/97
STAND: 4/98

ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

ÄNDERUNGSPLAN I zum Bebauungsplan „ALTORTBEREICH I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1)Nr.1 BauGB, § 1(2) und § 5 BauNVO

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind in diesem Gebiet unzulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9(1)Nr.1 BauGB, §§ 16(2),17,18 und 19 BauNVO

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

1.2.3 WANDHÖHE DER WOHNGEBÄUDE (siehe hierzu Systemskizze auf Seite 10)

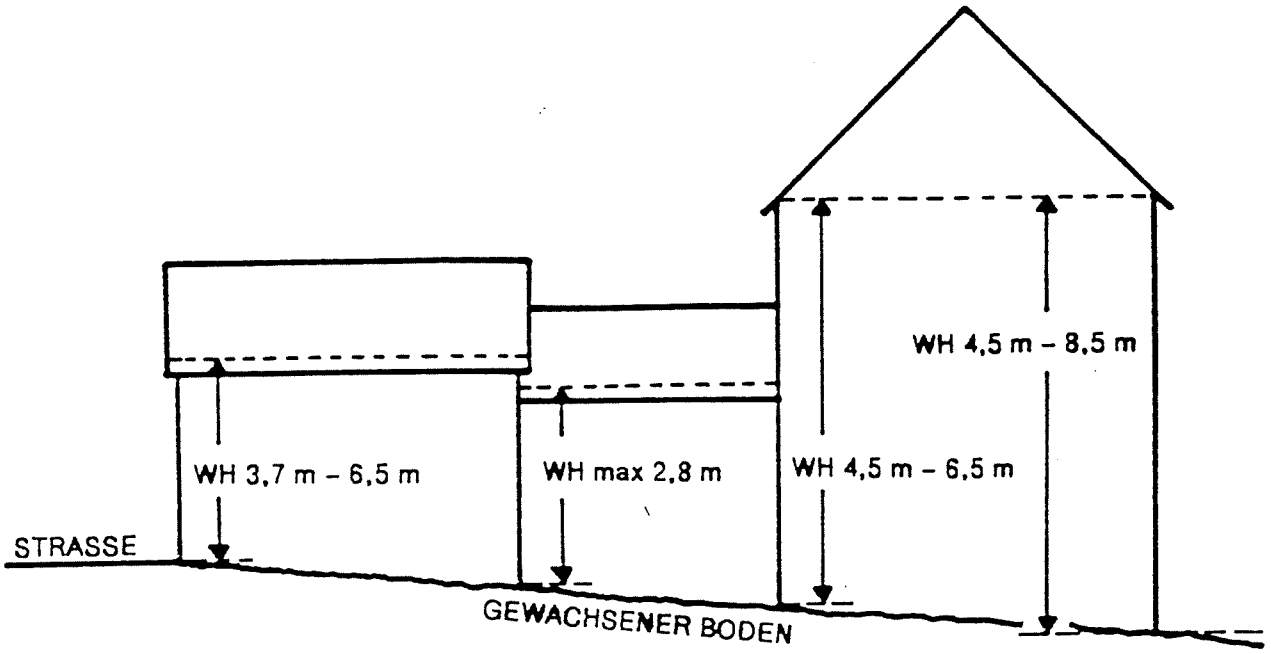
Aufgrund der in der Begründung ausführlich erläuterten Problematik werden für das Plangebiet drei unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt. Bezugspunkte für diese Wandhöhen sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung auf den jeweiligen Grundstücken bestehenden Höhen der vorhandenen gewachsenen Böden in den Bereichen der Baulinien und der zu errichtenden Wände.

1.2.3.1 Die Wandhöhen der direkt an der Straße stehenden Wohngebäude betragen 3,7 m bis 6,5 m.

1.2.3.2 Die Wandhöhen der rückwärtigen, traufständigen Gebäude betragen bei den zur Straße hin orientierten Wänden 4,5 m bis 6,5 m.

1.2.3.3 Die Wandhöhen der rückwärtigen, traufständigen Gebäude betragen bei den zum Tal hin orientierten Wänden 4,5 m bis 8,5 m.

Siehe zu Position 1.2.3 nachfolgende Systemskizze:



1.2.4 WANDHÖHEN DER GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Wandhöhen der Garagen und unbewohnten Nebengebäude zwischen Vorderhaus und rückwärtigem Scheunengebäude betragen maximal 2,8 m.

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9(1)Nr.2 BauGB, §§ 22(4) und 23 BauNVO

1.3.1 Die Gebäude werden in besonderer Bauweise errichtet. Bei auf der Grundstücksgrenze festgesetzten Baulinien darf der Abstand der Wände von der Grundstücksgrenze zwischen 0 cm (Grenzbebauung) und 40 cm (grenznahe Bebauung) betragen. Bei den Baugrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

1.3.3 Die Stellung der Gebäude (Trauf- oder Giebelständigkeit) wird durch die Festsetzung der Firstlinien geregelt.

1.4 NEBENANLAGEN
§ 9(1)Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO

1.4.1 ZULÄSSIGKEIT

Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde auch auf der restlichen Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.4.2 WINTERGÄRTEN

Wintergärten dürfen bis 2,0 m über die Baugrenze hervortreten. Hierbei ist ein Abstand von 3,0 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Wintergärten sind überwiegend von Glaswänden umschlossene Räume, die als Wärmepuffer zwischen den Wohnräumen und dem Außenraum dienen und die sowohl zu Wohnzwecken, als auch zur Nutzung von Sonnenenergie angebaut werden können.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9(1)Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO, § 45 LBauO

1.5.1 Auf den Hofflächen dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge hergestellt werden.

1.5.2 Die Anzahl der Stellplätze wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit beschränkt.

1.5.3 Garagen sind in den rückwärtigen Verbindungsgebäuden - den traditionellen Nebengebäuden zwischen Wohnhaus und ehemaliger Scheune - bzw. in den neu zu schaffenden Wohnhäusern in dem traditionellen Scheunenzeilenbereich zu schaffen.

1.5.4 In begründeten Fällen kann die Gemeinde eine Befreiung von den Positionen 1.5.1 bis 1.5.3 erteilen.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.6.1 Im MD (Dorfgebiet) sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(2) BauGB, §§ 5 und 86 LBauO

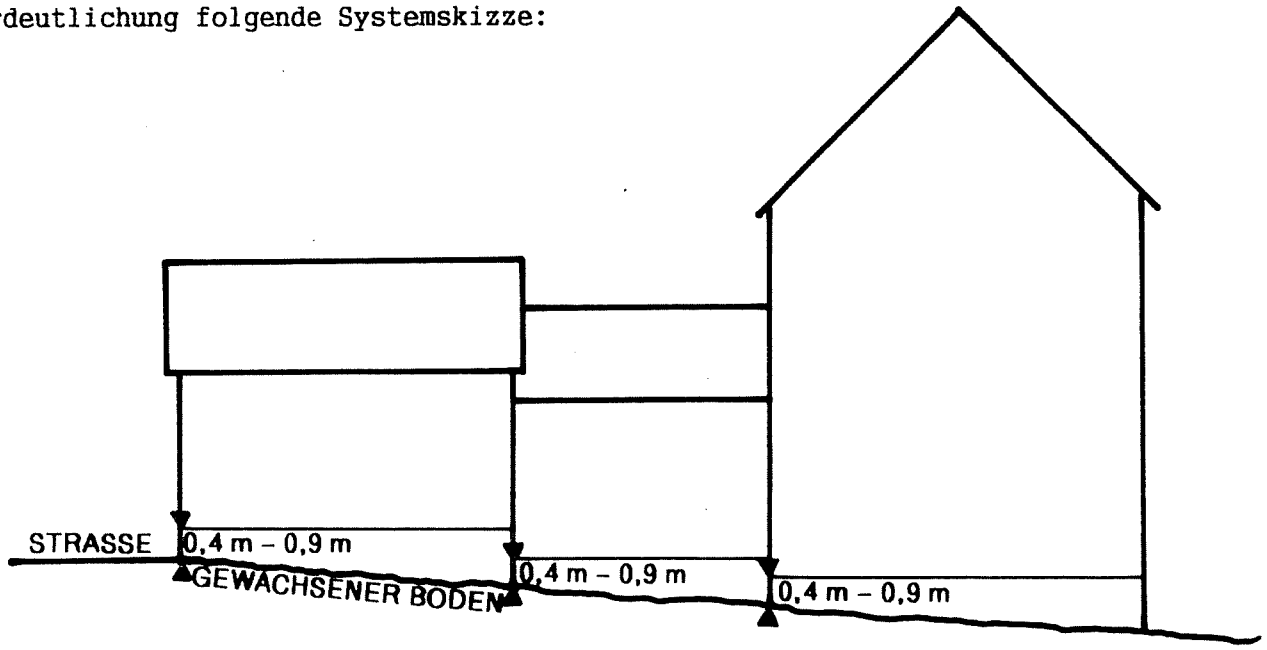
2.1 GRUNDSÄTZLICHES

Um eine von der Gemeinde gewünschte regionaltypische Bebauung und Gestaltung innerhalb des Altortbereichs zu gewährleisten, sind die folgenden Regularien unerläßlich. Es wird damit versucht, regionaluntypischen Formen und einer ausufernden Materialvielfalt städtebaulich vertretbare Formen und gestalterisch akzeptable Materialien und Farben entgegenzusetzen.

2.2 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE § 9(2) BauBG

Erläuterungen zur Problematik der Festlegung von Höhen sind in der Begründung nachlesbar.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt bei allen Gebäuden an dem nächsten zur Straße gelegenen Punkt 0,4 m bis 0,9 m.
Bezugspunkte für diese Höhen sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung auf den jeweiligen Grundstücken bestehenden Höhen der vorhandenen gewachsenen Böden in den Bereichen der Baulinien und der zu errichtenden Wände.

Zur Verdeutlichung folgende Systemskizze:



2.3 DACH

2.3.1 DACHFORM

2.3.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude, der Gebäude in den Scheunenzeilen sowie daran anschließende Nebengebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Halbwalmdächer auszubilden.

2.3.1.2 Die Dächer für solitär stehende Nebengebäude - einschließlich genehmigter Garagen - sind ebenfalls mit geneigten Dächern auszuführen. Hierbei können neben Sattel-, Krüppel- und Halbwalmdächern auch Pultdächer (in Gefälle zur Grundstücksgrenze) eingesetzt werden.

2.3.2 DACHNEIGUNG

2.3.2.1 Die Dachneigung von Sattel-, Krüppel- und Halbwalmdächern beträgt 45°. Sie kann in begründeten Ausnahmefällen um bis zu 8° nach oben (= 53°) oder um bis zu 5° nach unten (= 4o°) variiert werden.

2.3.2.2 Die Dachneigung von Pultdächern beträgt 3o°. Sie kann in begründeten Ausnahmenfällen bis zu 5° nach oben (= 35°) und bis zu 1o° nach unten (= 2o°) verändert werden.

2.3.2.3 Die Dachneigung von Gauben mit Satteldächern ist von 35° bis 45° wählbar. Sie sollte jedoch der Dachneigung des Hauptdaches angepaßt werden.

2.3.2.4 Die Dachneigung von Gauben mit Schleppdächern kann zwischen 15° und 25° gewählt werden.

2.3.3 DACHÜBERSTÄNDE

2.3.3.1 Im Giebelbereich werden Dachüberstände von 0,0 m bis 0,4 m zugelassen.

2.3.3.2 Im Traufbereich werden Dachüberstände von 0,0 m bis 0,6 m zugelassen.

2.3.3.3 Im Eingangsbereich sind Dachüberstände bis zu 1,8 m Länge, bei einer Breite von 2,5 m zulässig.

2.3.4 DACHAUFBAUTEN

2.3.4.1 Bei Gauben bis zu 1,5 m Breite sind Sattel-, Walm- oder Schleppdächer zulässig.
Bei Gauben die breiter als 1,5 m sind, sind nur Schleppdächer zulässig.

2.3.4.2 Die maximale Breite einer Schleppdachgaube wird auf 3,0 m festgesetzt.
Die Gauben dürfen in der Addition 5o% der Trauflänge nicht überschreiten.

2.3.4.3 Bei Anordnung von mehreren Gauben auf einer Dachfläche ist ein Abstand untereinander von mindestens 60% der Gesamtbreite der größeren Gaube einzuhalten.
Der Abstand einer Gaube von der Schnittfläche des Daches mit der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen.

2.3.4.4 Gauben müssen sich jeweils auf eine Dachfläche beschränken. Bei im Winkel zueinander stehenden Gebäuden ist ein nahtloses Herumziehen dieser Gauben von einer Dachfläche in die andere nicht zulässig.

2.3.4.5 Der oberer Anschlußpunkt einer Gaube ans Dach darf bei Satteldachgauben höchstens bei 70%, bei Schleppdachgauben höchstens bei 85% der Gesamtdachhöhe liegen.

2.3.4.6 Der untere Anschlußpunkt der Gaube muß mindestens zwei Ziegelreihen über dem Schnittpunkt der Wandfläche mit dem Dach liegen.

2.3.4.7 Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

2.3.5 DACHFLÄCHENFENSTER

2.3.5.1 Auf allen vom Lautertal her einsehbaren Dachflächen sind Dachflächenfenster unzulässig.

2.3.5.2 Auf allen anderen Dachflächen sind Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen in der Addition ihrer Breite 2o% der Traufffläche jedoch nicht überschreiten.

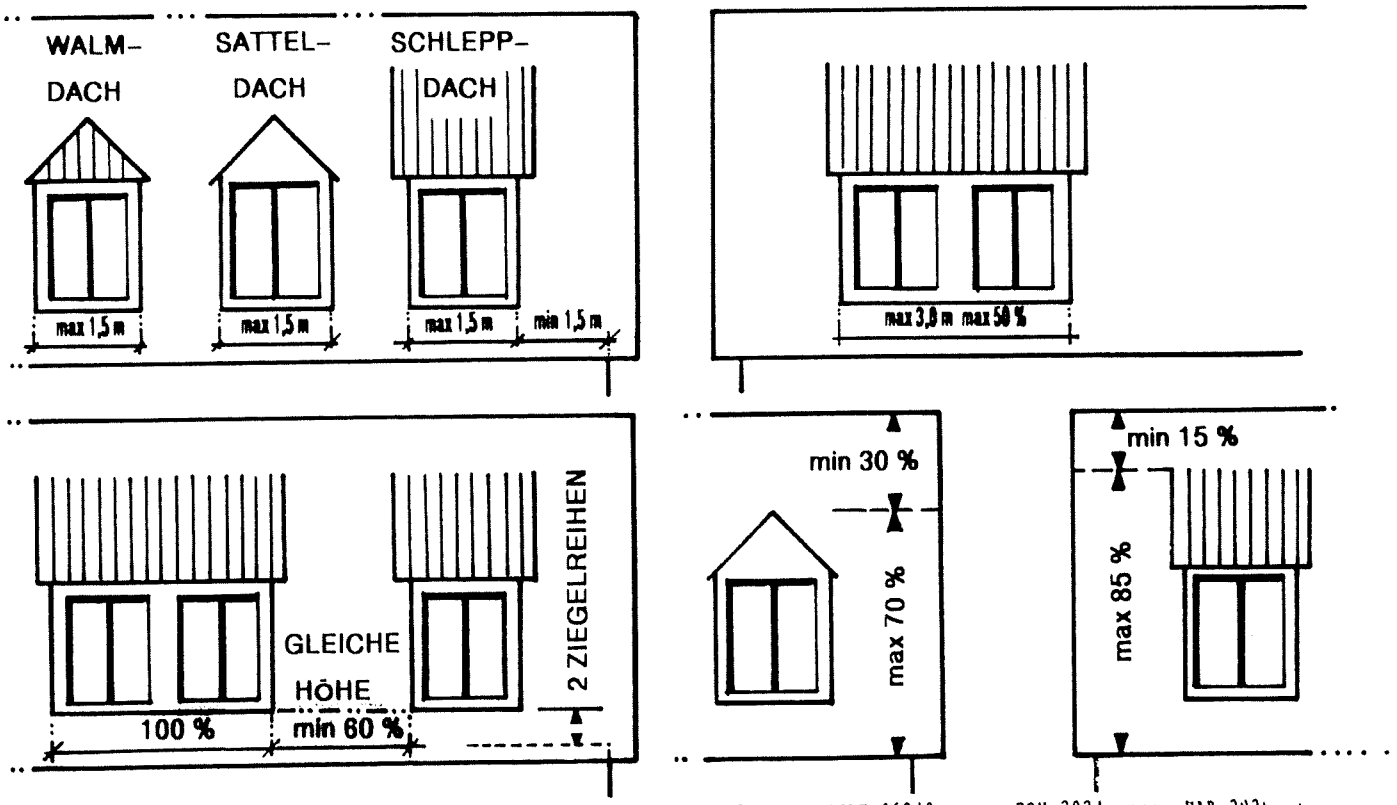
2.3.5.3 Der Abstand eines Dachflächenfensters von der Schnittfläche des Daches mit der Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen.

2.3.5.4 Die Oberkante eines Dachflächenfensters darf höchstens auf der halben Höhe des Daches liegen.

2.3.5.5 Bei mehreren Dachflächenfenstern ist der untere Anschlußpunkt auf eine Höhe zu legen.

Grundsätzlich sollte aus gestalterischen Gründen jedoch auf Dachflächenfenster verzichtet werden. Aus baukulturellen Gründen sind Dachgauben vorzuziehen.

Zur Verdeutlichung der Positionen 2.3.4 und 2.3.5 siehe nachfolgende Systemskizzen:



2.3.6 DACHEINSCHNITTE

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.7 DACHMATERIALIEN

2.3.7.1 Für Dacheindeckungen sind nur naturrote, rote oder rotbraune Ziegel oder Dachbetonsteine zulässig.
NATURROTE BIBERSCHWANZ-TONZIEGEL sollten bevorzugt eingesetzt werden, da dieses Material schon seit Jahrhunderten in der Pfalz Verwendung findet.

2.3.7.2 Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind in gleichem Material und in gleicher Farbe einzudecken.

2.3.8 SONNENENERGIENUTZUNG

Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie auf die Gestaltung des Bauwerks abgestimmt sind.

2.4 FASSADENGESTALTUNG

2.4.1 FASSADENFLÄCHEN

2.4.1.1 Zulässig sind glatte Putzfassaden, Sichtmauerwerk aus Sandstein, Kalksandsteinen, unglasierten und unstrukturierten Ziegeln sowie Holzkonstruktionen.

2.4.1.2 Putzfassaden sollten in hellen, dezenten Farbtönen - empfohlen wird weiß bis hellocker - angelegt werden.

2.4.1.3 Als Verkleidungsmaterial ist aus baukulturellen und ökologischen Gründen nur einheimisches Holz zulässig.

2.4.2 SOCKEL

Der Sockel ist im Farbton dunkler zu gestalten als die Fassade.

2.4.3 FASSADENÖFFNUNGEN

Große Fensteröffnungen mit querliegenden Formaten bringen die Proportionen einer Fassade aus dem Gleichgewicht, während mehrere hochformatige Fensteröffnungen zur einer ästhetisch reizvollen Rhythmisierung der Fassade beitragen können.
Deshalb sollen alle einsehbaren Fensteröffnungen nur im Hochformat ausgeführt werden.

2.5 FENSTER, TÜREN UND GARAGENTORE

2.5.1 Das zweiflügelige Fenster unterstreicht das typische Hochformat. Ein zweiflügeliges Fenster ist praktischer, da in geöffnetem Zustand nur ein halber Fensterflügel im Raum steht.
Deshalb wird aus gestalterischen und praktischen Gründen der Einbau von zweiflügeligen Fenstern empfohlen.

2.5.2 Für Fenster, Türen und Garagentore werden als Material einheimische Hölzer empfohlen.

2.6. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2.6.1 GRENZEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Sie können gebildet werden durch ortstypische Toranlagen, Mauern, Holzstakketenzäunen und/oder einheimische Laubgehölze.

2.6.2 GRENZEN ZU DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken können bis zur Grenze der rückwärtigen Bebauung normalerweise mit Mauern bis zu 2,0 m Höhe, Holzstakketen- oder Drahtgeflechtzäunen bis zu 1,2 m Höhe oder einheimischen Gehölzen gebildet werden.
In Anhang II ist ersichtlich welche Grenzabstände von Pflanzen nach Nachbarrechtsgesetz einzuhalten sind.

2.6.3 GRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Der Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich sollte überwiegend mit Grünpflanzungen gebildet werden.
Eine notwendige Abgrenzung ist nur zulässig in Form von bis zu 1,8 m hohen Drahtgeflecht- oder Holzstakketenzäunen.

2.6.4 MATERIALIEN

Die zulässigen Materialien für Mauern beschränken sich auf Sandsteine Kalksandsteine, unglasierte und unstrukturierte Ziegel sowie auf mit hellen unauffälligen Farben gestrichene Verputze.

2.7 ANTENNEN

Aus gestalterischen Gründen sollten Antennen und Parabolspiegel nach Möglichkeit an nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Stellen angebracht werden.

2.8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

2.9 PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS
§ 126(1)Nr.1 und (3) BauGB

2.9.1 HAUSLATERNEN

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs zu dulden.

2.9.2 HAUSNUMMERN

Zur eigenen Sicherheit (eventueller Notarzteinsatz) sollte an jedem Haus an gut einsehbarer Stelle - wie auch vom Gesetzgeber gefordert - eine Hausnummer angebracht werden.

2.9.3 ALTLASTEN

Sollten auf den unbebauten Grundstücken Altlasten festgestellt werden, so sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu treffen.

2.10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind im Erdreich zu verlegen.
} Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet bestehenden Starkstrom-Freileitungen und die noch herzustellenden Elektrohausanschlüsse.{

2.11 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
§ 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Archäologische Funde sind unverzüglich der Verbandsgemeindeverwaltung zu melden. Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

2.12 AUSHUB- ODER ABBRUCHMASSEN

Sollten innerhalb des Bebauungsplangebietes Aushub- oder Abbruchmassen anfallen, die nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes Wiederverwendung finden, so sind diese einer geordneten Abfallverwertung bzw. Abfallentsorgung zuzuführen.

}Einfügung{ erfolgt nach Schreiben der Kreisverwaltung Germersheim vom 02.08.1995 (610-13/HAG)

2.13 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

2.13.1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll untersucht werden, durch welche Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die durch die Bebauung möglich gewordenen Eingriffe vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können.

Hierzu ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes der landespflegerisch relevanten Flächen und Vegetationselemente notwendig. Die Bestandsaufnahme ist in Form eines Bestandsplanes festgehalten, der als Anhang III Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Anhand dieser Bestandsaufnahme lassen sich die möglichen Eingriffe bei einer Realisierung des Planungsvorhabens erkennen.

Nachfolgend werden allgemeine Landespflegerische Zielvorstellungen formuliert. Diese Entwicklungsziele werden dann durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Dadurch wird die o.g. Zielsetzung der Vermeidung, Minimierung bzw. des Ausgleichs der Eingriffe erreicht.

2.13.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Da es sich um einen integrierten Planungsbeitrag handelt, wird hier lediglich auf die Auflistung der Rechtsgrundlagen am Anfang des Bebauungsplanes sowie auf die Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

2.13.3 PLANERISCHE VORGABEN

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 kennzeichnet das Gebiet als "Siedlungsbereich Wohnen".

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen.

Im 1989 erstellten Dorfentwicklungskonzept werden in Bezug auf die Grünordnungen folgende Vorgaben gemacht
(Auszug der für diesen Bebauungsplan relevanten Ziele):

- Erhaltung und Pflege der auffallenden Vegetationselemente im öffentlichen und privaten Raum ....
- Eingrünung der Ortsränder ....
- Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Aufbruch versiegelter privater Hofflächen und dadurch Schaffung natürlicher Versickerungsbereiche in Verbindung mit
- Grünpflanzungen zur Attraktivierung der Höfe und Häuser.

Der Bebauungsplan für das Gebiet wurde im Mai 1994 erstellt.

2.13.4 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet umfaßt eine historisch gewachsene Bebauung der Ortsgemein-Scheibenhardt. Es handelt sich um ein Teilgebiet der bebauten Ortslage, und zwar die Bereiche südlich der Hauptstraße und westlich der Maxstraße

2.13.5 VORGESEHENE PLANUNG

Die Ortsgemeinde Scheibenhardt beabsichtigt Wohnraum zu schaffen. Anstelle der Ausweisung weiterer Baugebiete am Ortsrand hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, den Wohnraumbedarf im gewachsenen Bestand durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befriedigen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete Bebauung unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustrukturen und unter Schonung der Freiflächen ermöglichen. Deshalb werden Baufenster nur in den bisher schon bebauten historischen Gebäudezeilen ausgewiesen. Die Baufenster überlagern einerseits bestehende Wohn-, Neben- und Scheunengebäude, andererseits nicht bebaute Freiflächen, die in früheren Jahren aber wohl überwiegend bebaut waren.

2.13.6 SIEDLUNGSSTRUKTUR UND TOPOGRAPHIE

Die Bebauung ist geprägt durch eine hauptsächlich zur Straße hin orientierte, dichte Haus-Hof-Bauweise mit überwiegend in Grenzbauweise errichteten Wohn-, Neben-, und Scheunengebäuden.

Nebeneffekt dieser Bauweise sind oft mit Asphalt, Beton oder Pflaster versiegelte oder unbefestigte, aber übermäßig stark verdichtete Hofflächen.

Der hohe Versiegelungsgrad stellt eine starke Belastung für Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie das biotische Potential dar.

Diese für die Region typische Bauweise wird nur durch Neubauten mißachtet, deren zur Straße hin orientierten Freibereiche zwar überwiegend gärtnerisch angelegt sind, die jedoch nicht zur gewachsenen Baustruktur passen und deren Freibereiche mit hauptsächlich standortfremden Pflanzen angelegt sind.

Die rückwärtigen Bereiche der tradionellen Bebauung werden überwiegend durch parallel zur Straße hin orientierte Scheunen geprägt, die mit ihren großen Dächern den regionaltypischen Abschluß der Siedlung zur Landschaft hin bilden.

Im direkten Anschluß daran beginnen die teilweise über 100 m tiefen Grundstücke. Diese meist gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzten, auf jeden Fall aber unversiegelten Bereiche habe eine wichtige ökologische Ausgleichfunktion für die in den vorderen Bereichen bestehenden übermäßigen Versiegelungen.

Das Plangebiet umfaßt jedoch nicht die ganze Tiefe der Grundstücke,

sondern lediglich einen, der jeweiligen Grundstücksgrenze oder Topographie angepaßten 35 bis 70 m breiten Streifen - von der Straßengrenze aus gemessen.

Die außerhalb des Plangebiets nur leicht ansteigende Lauterniederung steigt kurz vor Beginn der hinteren Bebauung - also innerhalb des Plangebietes - um mehrere Meter an und entwickelt sich somit zum Hochufer, einer markanten, ca. 5 m über der Lauter liegenden Geländestufe.

Dieser Bereich ist wegen seiner exponierten Lage ganz entscheidend für die Wirkung des Dorfrandes vom Außenbereich aus gesehen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet also um den direkten Übergangsbereich von der Siedlung zur offenen Landschaft. Deshalb kommt diesem Bereich erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

2.13.7 BESTAND DER LANDESPFLEGERISCH RELEVANTEN NATURPOTENTIALE BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA, VEGETATION UND LANDSCHAFTSBILD

Die mit * gekennzeichneten Abschnitte sind Auszüge aus
"Grenzüberschreitende Entwicklungskonzeption PAMINA"
Pflege- und Entwicklungsplan zum Schutz und zur Nutzung des Lautertals
Band 1, Erläuterungsbericht, Oktober 1992, erstellt von
- IUS, Institut für Umweltstudien
  Weisser & Ness GmbH
  Heidelberg - Scheibenhardt - Eberswalde und
- Büro für Landschaftsplanung
  Dipl.-Ing. R. Mühlinghaus
  Oberhausen/Rheinhausen.

BODEN *

Das gesamte Untersuchungsgebiet entwickelte sich geologisch erst in jüngster Zeit. Sowohl die Auflagerungen des Löß als Auswehung von kalkhaltigem Schluff und Feinsanden aus dem Rheinbett durch Ostwinde als auch die Zerschneidung dieser Lößdecke in einzelne Riedel und die Ablagerung von Buntsandstein-Material durch die Lauter vollzogen sich in der Würm-Kaltzeit, die erst vor rund 10.000 Jahren endete. Grundlage dieser Prozesse war das vorherrschende trockene winterkalte Klima. Durch Frostverwitterung entstanden im Buntsandsteingebiet große Mengen von Feinmaterial, das die Lauter wegen der abnehmenden Transportkraft in der Oberrheinebene ablagern mußte. Während des folgenden, feuchteren und wärmeren Holozän konnte sich die Lauter aufgrund ihrer größeren Wassermenge in ihre kaltzeitlichen Ablagerungen einschneiden un die heutige Lauterniederung ausräumen. ...

Die Böden der Terrassen und Terrassenreste der Lauterniederung sind nicht vom Grundwasser beeinflußt und entsprechen als saure, nährstoff- und basenarme (oligotrophe) Braunerden dem vorherschenden Bodentyp des Bienwaldes. Infolge ihrer Grobkörnigkeit und -porigkeit sowie des geringen Gehaltes an Tonmineralien ist ihre Wasserhaltekapazität nur schwach ausgeprägt. Sie neigen daher stark zur Austrockung.

WASSERHAUSHALT *

Da im Bienwald aufgrund seiner oberflächennahen wasserstauenden Tonschicht eine Versickerung der Niederschläge nur bis in geringe Tiefe möglich ist, erfolgen am nördlichen Rand der Niederung flächenhafte Austritte von überwiegend nährstoff- und basenarmem Grundwasser, welche die Vermoorung fördern.

KLIMA *

Die feuchte und kühle Lauterniederung nimmt innerhalb der trocken warmen mittleren Oberrheinebene eine klimatische Sonderstellung ein. ...

Die Sonderstellung der Lauterniederung und ihrer näheren Umgebung resultiert aus der offenen Form der Zaberner Senke. Die Leewirkung gegen feuchte atlantische Luftmassen ist nur relativ wenig ausgeprägt, was eine deutlich erhöhte Niederschlagssumme bedingt. Die ausgedehnten Waldgebiete besonders des Bienwaldes aber auch des unteren Mundatwaldes gleichen extreme Temperaturen aus und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Darüberhinaus ist die Lauterniederung als Abfluß von Kaltluft wirksam.
...
Die Vegetationsperiode der Niederung ist im Vergleich zur weiteren Umgebung um drei bis vier Wochen kürzer. Die kontinentale Prägung des großräumigen Klimas in der Oberrheinebene wird durch diese Faktoren weitgehend aufgehoben, vielmehr ist die Lauterniederung in klimatischer Hinsicht den westeuropäisch (atlantisch) geprägten, westlich anschließenden Mittelgebirgen recht ähnlich, weist aber auch zu ihnen große Unterschiede beispielsweise durch das Fehlen lokaler Berg- und Talwindsysteme auf. ...

Bei der Bienwaldmühle werden im Mittel 724 Liter Jahresniederschlag pro Quadratmeter gemessen.

Ende des Auszugs aus dem PAMINA-Konzept.

VEGETATION

Die heutige potentielle natürliche Vegetation wird gebildet durch Sternmieren sowie Stieleichen-, Hainbuchenwald (Quelle: Landesamt für Umweltschutz, Oppenheim). Die real vorhandene Vegetation ist aus den in Anhang III beigefügten Bestandsplänen ersichtlich.

LANDSCHAFTSBILD

Der Ortsrand ist relativ gut durch Baum- und Buschbestände in die Landschaft eingebunden, es bestehen jedoch verschiedene Lücken in der Ortsrandbepflanzung, sodaß negativ veränderte Bausubstanz von der offenen Landschaft aus erkennbar ist.

2.13.8 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 des Landespflegegesetzes sind zunächst - unabhängig von der beabsichtigten Nutzung - Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne der Umweltvorsorge aufzuzeigen.
Diese Ziele sind:
- Schutz des Mutterbodens
- Förderung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktion durch Rückentwicklung des hohen Versiegelungsgrades in den vorderen Grundstückbereichen
- Erhaltung des Hochgestades in seiner natürlichen Form, d.h. keine Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesem Bereich
- Erhaltung von landschaftsbildprägenden Vegetationselementen u.a. zur Einbindung der Bausubstanz
- gestalterische Aufwertung des Übergangs Siedlung/Landschaft durch Ergänzung der Ortsrandeingrünung
- Schutz und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere
- Erhaltung und Neuschaffung privater Grün- und Erholungsräume
- Erhalt alter Bäume bis hin zum Erhalt von Totholz
- Umwandlung der Siedlungsgärten (Ziergärten) in ländliche Gärten
- Erhalt der Obstbaumwiesen
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Verzicht auf den Einsatz von künstlichen Düngern und Bioziden
- Vermeidung bzw. Verringerung von Immissionsbelastungen der Luft
- Erhalt dorfbildprägender Gebäude sowie
- Sensibilität bei Umbau oder Neubau
- Vermeidung der lokalen Aufheizung des Kleinklimas durch
  - Begrünung der Fassaden und Flachdächer sowie
  - Beschattung der versiegelten Freiflächen

2.13.9 MÖGLICHE EINGRIFFE BEI REALISIERUNG DER PLANUNG

Bei der Realisierung des Planvorhabens sind folgende negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten:
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Veränderungen der Topographie durch Auffüllungen und Abgrabungen und dadurch Veränderungen der Standortfaktoren für Pflanzen und Tierwelt sowie Veränderungen der Ansicht des Hochufers vom Lautertal aus
- Lagerung und Verarbeitung von Baumaterialien und -stoffen mit möglicher Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in Boden, Wasser und Luft
- Lärm und Erschütterungen sowie
- Verdichtungen des Bodens außerhalb des Baufensters durch Baufahrzeuge
- Verlust begrünter und von Insekten, Vögeln und Kleintieren belebten Flächen durch andere Nutzungen
- Bodenversiegelung durch befestigte Freiflächen (z.B.Terrassen, Wege, Stellplätze...) und dadurch
  - Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen verbunden mit
  - stärkerem Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser und
  - lokaler Erhöhung der Lufttemperatur
- negative Veränderungen des Siedlungsrandes durch regional untypische Baukörper.

2.13.10 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Festsetzungen zu baukulturellen Maßnahmen sind als wichtiges Teil einer regionaltypischen Ergänzungen von Landschaft und Siedlung anzusehen Zu diesem Aspekt wurden in den textlichen Festsetzungen ausreichende Regelungen getroffen. Als landschaftsbildbeeinflussend seien hier nur folgende Festsetzungen erwähnt:

- Lage der Baufenster auf den traditionell üblichen Grundstücksbereichen (Haus-Hof-Bauweise, Grenzbauweise)
- Giebel oder Traufständigkeit (z.B. Scheunenzeile)
- Regelung der Kubatur durch eine Höhenbegrenzung der Baukörper
- Dachform und Dachneigung sowie die Farbe und Materialien der Dachdeckung
- Regelung über Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Solarelemente
- Gestaltungsregelungen der Fassaden
- Gestaltung der Grundstücksgrenzen.

Festsetzungen zu grünordnerischen und ökologischen Maßnahmen wurden nur wenige getroffen. Dieses Defizit soll hier im Rahmen dieses Landespflegerischen Planungsbeitrages ausgeglichen werden.

Als wichtiger, schon bestehender ökologischer Aspekt sollte erwähnt werden, daß durch die Ausweisung der Baufenster auf überwiegend schon bebauten Flächen ein wichtiger Beitrag zur Minimierung der Versiegelung geleistet wird.

Aus der Beschreibung der naturräumlichen Potentiale und deren möglichen Beeinträchtigungen durch Eingriffe bei der Realisierung der Planung, kann gefolgert werden, daß Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen. Sie können jedoch auch als Anregung für bestehende Grundstücke und Gebäude angesehen werden.

Folgende textliche Festsetzungen sind als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe geeignet und werden Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Die topographischen Verhältnisse an der Hochuferkante dürfen großflächig nicht durch Abgrabungen oder Auschüttungen verändert werden. (wg. der Dorfrandansicht). Die Regelungen der Landesbauordnung sind zu beachten.

2. Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.

3. Niederschlagswasser von Dächern oder sonstigen unbelasteten Flächen soll flächig zur Versickerung gebracht werden (Grundwasserneubildung, Verringerung der Hochwassergefahr, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung) - siehe hierzu die zusätzlichen Empfehlungen unter Position 2.12.11

4. Versiegelte, unbelastete Flächen sind von der Kanalisation abzukoppeln, das anfallende Regenwasser ist entsprechend der Position 3 zu behandeln.

5. Die Größe der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen (z.B. Terrassen) darf max. 30% der zulässigen überbaubaren Fläche betragen.

   Ausgenommen sind Grundstücke auf denen eine landwirtschaftliche Betriebsfläche existiert oder errichtet wird. Die Größe der Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen darf in diesem Fall bis zu 100% der zulässigen überbaubaren Fläche betragen.

   Wenn es sich um unbelastete Flächen handelt, ist eine breitflächige Versickerung vorzusehen (Grundwasserneubildung, Verringerung der Hochwassergefahr, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung - siehe hierzu die zusätzlichen Empfehlungen unter Position 2.12.11 - Verminderung zusätzlicher Belastungen des Kleinklimas).

6. Werden Flächen außerhalb des Baufensters in Form von Terrassen o.ä. versiegelt, so ist pro angefangene 2o m² Versiegelung ein hochstämmiger, großkroniger Baum anzupflanzen. Die Pflanzung sollte so erfolgen, daß eine versiegelte Fläche - Bestand oder Neuanlage - beschattet wird. (Minimierung der negativen Auswirkungen einer versiegelten Fläche auf das Kleinklima).

7. Nicht versiegelte Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. (ökologisch-ästhetische Aufwertung: Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensraum für Tiere).

8. Pro 2 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum oder eine Hecke mit 10 m² Grundfläche anzulegen. Anzustreben ist eine Grüneinbindung der abgestellten Kraftfahrzeuge zum Straßenraum hin (ökologisch-ästhetische Aufwertung: Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensraum für Tiere).

9. Entsprechend der in der Begründung erläuterten naturräumlichen Zielvorstellungen sollten die Baumbestände weitestgehend erhalten werden. Geschützt werden müssen auf jeden Fall Bäume die aufgrund ihrer Größe und ihrer Art eine ökologische und landschaftsbildprägende Funktion haben. Deshalb wird festgesetzt, daß es verboten ist, Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern, die
   - als Einzelbäume einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mehr haben, als
   - mehrstämmige Bäume, in der Summe der Stammumfänge 80 cm und mehr aufweisen, sofern mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

   Gemessen wird jeweils in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, bei Kronenansatz unterhalb dieser Höhe erfolgt die Messung unmittelbar unter dem Kronenansatz.

   Eine wesentliche Veränderung des Aufbaues liegt vor, wenn an geschütz-

ten Bäumen oder Grünbeständen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen erheblich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen können.

Verboten sind auch Maßnahmen und Handlungen im Wurzel- oder Kronenbereich geschützter Bäume oder Grünbestände, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes oder des Grünbestandes führen können.

Verboten ist es insbesondere unterhalb des bestehenden bzw. des sich zukünftig entwickelenden Kronenbereichs bzw. innerhalb des Wurzelbereichs
- wasserundurchlässige Materialien (z.B. Aspalt, Beton, geschlossene Pflasterdecke ...) aufzubringen,
- Abgrabungen oder Aufschüttungen vorzunehmen,
- boden- und wassergefährdende Stoffe zu lagern oder auszubringen
- Unkrautvernichtungsmittel, soweit sie nicht für eine entsprechende Anwendung zugelassen sind oder
- Streusalze auszubringen.

Nicht unter die Verbote fallen ordnungsgemäße Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung geschützter Bäume oder Grünbestände sowie unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert.

Die Gemeinde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, in denen die Verbote zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden und die Ausnahme mit öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Ausnahmen werden von der Gemeinde auf schriftlichen Antrag erteilt. Die Voraussetzungen für die Ausnahme sind vom Antragssteller nachzuweisen. Dem Antrag ist ein Lageplan beizufügen. Im Lageplan sind die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume und Grünbestände mit ihrem Standort unter Angabe der Art, des Stammumfangs und des Kronendurchmessers einzutragen. Im Einzelfall kann die Gemeinde den Maßstab des Lageplanes bestimmen oder die Vorlage zusätzlicher Unterlagen anfordern. Die Gemeinde kann von der Vorlage eines Lageplans absehen, wenn auf andere Weise die geschützten Bäume und Grünbestände, ihr Standort sowie die Art, der Stammumfang und der Kronendurchmesser ausreichend dargestellt werden. Besteht ein sachlicher Zusammenhang zwischen einem Bauantrag und einem Ausnahmeantrag, so ist der Ausnahmeantrag zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Die Entscheidung über den Ausnahmeantrag wird schriftlich erteilt.

Wer geschützte Bäume oder Grünbestände entfernt, zerstört, beschädigt oder ihren Aufbau erheblich verändert hat die Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern oder durch eine Ersatzpflanzung auszugleichen. Als Ersatz für einen Baum ist ein Baum der selben oder gleichwertigen Art mit einem Stammindestumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Als Ersatz für einen Grünbestand ist ein Grünbestand der selben oder gleichwertigen Artenzusammensetzung zu pflanzen.

Ist die Ersatzplanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatz-

pflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemißt sich nach dem Wert des Baumes oder des Grünbestandes, mit dem ansonsten eine Ersatzpflanzung erfolgen müsste zuzüglich einer Planzkostenpauschale von 30% des Nettoerwerbspreises. Die Ausgleichszahlung ist zweckgebunden für Ersatzpflanzungen zu verwenden.

10. Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen ab einer Größe von 40 m² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Pro angefangene 5 lfd. Meter Wand ist eine Rank- oder Kletterpflanze anzupflanzen. (Minimierung der negativen Auswirkungen einer großen Wandfläche auf das Kleinklima, Ästhetische Aufwertung).

11. Ausgleichsbegrünungsmaßnahmen sollten schon frühzeitig vor notwendigen Vegetationsentnahmen, spätestens jedoch 12 Monate nach Rohbauvollendung erfolgen (Vermeidung von langzeitigen Lücken im Grüngürtel des Ortsrandes)

12. Vegetationsbestände sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen.

13. Diesen textlichen Festsetzungen ist mit Anhang I eine Pflanzliste für in Scheibenhardt geeignete Baum- und Sträucherarten sowie Obstbäume beigefügt.

    Diese Pflanzliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

14. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind so lange gleichartig und gleichwertig zu ersetzen, bis der Erfolg der angestrebten Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

2.13.11 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Mit der Vorlage von Bauanträgen sind der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:100 oder 1:200 mit Darstellungen und Erläuterungen der grüngestalterischen Maßnahmen sowie des Versiegelungsgrades vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

   Das Verhältnis von Mehrversiegelungs- zu Ausgleichsflächen sollte mindestens 1:1, auf der Grundlage der obigen Textlichen Festsetzungen betragen.

2. Zusätzlich zu der Feststzung in Position 2.12.10 Nr.3 wird empfohlen, anfallendes Regenwasser
   - in Zisternen zu sammeln (Brauchwasser für Gartenbewässerung)
   - in einen Teich zu leiten (Verdunstung, Schaffung eines Naturraumes)

   Hierzu ist jedoch noch - zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Planung - eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

3. Bestehende Dächer mit 0° bis 15° Dachneigung, die nicht von der Kanalisation abgekoppelt werden können, sollten begrünt werden. (Minderung - durch Verdunstung - und Verzögerung des Regenwasserabfluβes in die Kanalisation, Verringerung der Hochwassergefahr, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung, Minderung der Aufheizung des Kleinklimas, Schaffung eines eigenen Biotoptyps).

4. Versiegelte Flächen, die an den Kanal angeschlossen und nicht abzukoppeln sind, sollten entsiegelt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden (Verminderung der Hochwassergefahr, Entlastung der Kanalisation, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksanierung, Bildung von Grundwasser, Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensraum und Nahrungsquellen für die Tierwelt).

5. Wege und Stellplätze sollten mit durchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteine o.ä - angelegt werden (Verminderung weiterer Versiegelungen, Förderung der Grundwasserbildung, Vermeidung zusätzlicher Aufheizung).

6. Bei allen Pflanzungen sollte die Schaffung von Gehölzgruppen angestrebt werden. Die Kombination von Bäumen und Büschen ist als wichtiges naturräumliches Element anzusehen.

   Positive Faktoren sind
   - Bereicherung der landschaftlichen Vielfalt
   - idealer Lebensraum für Insekten und Kleintiere durch
   - Kombination mehrerer "Gehölzinseln" und somit Schaffung einer
   - Vernetzungsstruktur.

7. Alle abgestorbenen Bäume (Totholz) bieten einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen (z.B. Flechten) und Tiere (z.B. Wildbienen und Bruthöhlen für Vögel) und sollten deshalb erhalten werden.

8. Holzlagerplätze sind typische Landschaftselemente im dörflichen Siedlungsrandbereich. Sie sind für das Landschaftsbild wünschenswert und bilden einen wertvollen Lebensraum für eine groβe Anzahl von Insekten, Vögeln und Kleintieren.

   Der Erhalt bzw. die Neuanlage solcher Biotope sollte deshalb angestrebt werden.

9. Sockel unter Begrenzungszäunen und Zäune selbst bilden oft unüberwindliche Hinternisse für Kleintiere. Zur Verbesserung der Wandermöglichkeiten dieser Tiere sollten Sockel zwischen Grundstücken deshalb weniger als 15 cm hoch gebaut werden und zwischen Sockel und Zaum sollte ein Abstand von mindestens 10 cm sein.

10. Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Bioziden sollte verzichtet werden. Es gibt eine Vielzahl von Alternativen die bei Behörden, Naturschutzverbänden, Biogartenvereinen ... erfragt werden können.

11. Zusätzlich zu der Pflanzliste ist in Anhang II eine Ablichtung der §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland Pfalz zur Infor-

mation beigefügt. Darin sind alle einzuhaltenden Abstände von Pflanzen zu Nachbargrenzen aufgelistet.

Damit lassen sich nachbarrechtliche Streitigkeiten von vornherein ausschließen.

2.13.12 FAZIT

Bei einer Umsetzung der Festsetzungen lassen sich die bei der Planrealisierung entstehenden Eingriffe ausreichend kompensieren.

ANHANG I

PFLANZENLISTE

* PLANUNGSBORO LIED *** 76872 STEINWEILER *** HAUPTSTRASSE 3 *** TELE 06349 *** FON 3034 *** FAX 3035 *

PFLANZLISTE FÜR SCHEIBENHARDT

STANDORTTYPISCHE BAUM- UND STRAUCHARTEN UND OBSTBÄUME

DER LANDESPFLANZENSCHUTZDIENST DES LANDES RHEINLAND-PFALZ WARNT:
"DIE VON DEM BAKTERIUM ERWINIA AMYLOVORA VERURSACHTE FEUERBRANDKRANKHEIT IST EINE DER GEFÄHRLICHSTEN SEUCHENHAFTEN KRANKHEITEN DER KERNOBSTARTEN UND VIELER ZIERGEHÖLZE. AUFGRUND DER HOHEN ANSTECKUNGSGEFAHR UND DES GROSSEN WIRTSPFLANZENKREISES STELLT DIE KRANKHEIT EINE ERNSTE GEFAHR DAR. INNERHALB KURZER ZEIT FALLEN DER KRANKHEIT ANHEIM: BIRNEN, ZWERGMISPEL (COTONEASTER, VOR ALLEM GROSSLAUBIGE ARTEN WIE C. BULLATUS, C. SALICIFOLIUS UND C. WATERERI), WEISS- UND ROTDORN (CRATAEGUS). NACHHALTIG GESCHÄDIGT WERDEN APFEL, QUITTE, FELSENBIRNE (AMELANCHIER), FEUERDORN (PYRACANTHA), EBERESCHE (SORBUS) UND STRANVAESIE (STRANVAESIA)."

AUFGRUND DIESER GEFAHR SOLLTEN DIESE STANDORTTYPISCHEN GEHÖLZE ZUR ZEIT NICHT ANGEPFLANZT WERDEN.

>>>> ALLE FEUERBRANDANFÄLLIGEN GEHÖLZE SIND DESHALB MIT * GEKENNZEICHNET <<<<

LAUBBÄUME UND STRÄUCHER

GROSSKRONIGE BÄUME, HAUPTSÄCHLICH FÜR DEN ORTSRAND GEEIGNET

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Silber-Ahorn	Acer saccharinum
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-kirsche	Prunus avium
Süß-Kirsche	Prunus spec.
Wild-Apfel *	Malus spec. *
Wild-Birne *	Pyrus spec. *
Eberesche, eßbare *	Sorbus aucuparia var. edulis *
Speierling *	Sorbus domestica *
Edel-Kastanie	Castanea sativa

MITTEL- UND KLEINKRONIGE BÄUME FÜR ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN, GÄRTEN, ABER AUCH FÜR DEN ORTSRAND

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche *	Sorbus aucuparia *
Mehl-Vogelbeere *	Sorbus aria *
Oxelbeere *	Sorbus intermedia *
Elsbeere *	Sorbus torminalis *

Baum-Hasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula verrucosa
Rotdorn *	Crataegus oxycantha *
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zier-Apfel *	Malus spec. *
Zier-Kirsche	Prunus spec.
Kirsch-Pflaume	Prunus cerasifera
Weichsel-Kirsche	Prunus mahaleb
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mandelbaum	Prunus amygdalus (südl. Ortsrand)

STRÄUCHER

Hunds-Rose	Rosa canina
Schottische Zaunrose	Rosa rubiginosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigr
Schlehe *	Prunus spinosa *
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eingriffliger Weißdorn *	Crataegus monogyna *
Zweigriffliger Weißdorn *	Crataegus laevigata *
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Sal-Weide	Salix caprea
Strauch-Weiden	Salix spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Kupferbirne	Amelanchier lamarckii *
Felsenbirne *	Amelanchier spec. *
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Weigelie	Weigela spec.

OBSTBÄUME

GEHÖLZART	SORTEN NUMMER	SORTENNAME
APFEL NUR ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN		TAFELÄPFEL
	1	Bittenfelder
	2	Blenheim
	3	Bohnapfel
	4	Brettacher
	5	Champagner Renette
	6	Danziger Kantapfel
	7	Gewürzluiken
	8	Glockenapfel
	9	Graue Herbstrenette
	10	Hibernal
	11	Jakob Fischer
	12	Jakob Lebel
	13	Kaiser Wilhelm
	14	Kohlenbacher
	15	Landsberger Renette
	16	Maunzenapfel
	17	Prinz Albrecht
	18	Purpurroter Zwiebelapfel
	19	Rote Sternrenette
	20	Roter Zigeuner
	21	Thurgauer Weinapfel
	22	Transparent de Croncels
	23	Weißer Winterkalvil
	24	Winterrambur
		WIRTSCHAFTSÄPFEL
	25	Argauer Jubiläumsapfel
	26	Äckerleapfel
	27	Antonowka
	28	Antonowka anderthalbpfündig
	29	Berner Rosenapfel
	30	Blumberger Langstiel
	31	Crab-apple
	32	Gartenmeister Simon
	33	"Heiss"-Später
	34	Herrenhut
	35	Herzogin Olga
	36	Lausitzer Nelkenapfel
	37	Leipferdinger Langstiel
	38	Pfaffenhofer Schmelzling
	39	Pomme d'Ore
	40	Purpurroter Cousinot
	41	Roter Bellefleur

BIRNE NUR ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN

TAFELBIRNEN

101	Alexander Lucas
102	Boc's Flaschenbirne
103	Charlest Ernest
104	Conference
105	Frühe von Trevoux
106	Gellerts Butterbirne
107	Gräfin von Paris
108	Gute Luise
109	Köstliche von Charneu
110	Nordhäuser Winterforelle
111	Oberösterreich. Weinbirne
112	Pastorenbirne
113	Pierre Corneille
114	Schweizer Wasserbirne
115	Stuttgarter Geißhirtle
116	Tongern
117	Vereinsdechantsbirne

WIRTSCHAFTSBIRNEN

118	Augustbirne
119	BartholomÆusbirne
120	Fellbacher Mostbirne
121	Grüne Jagdbirne

QUITTE ALS HOCHSTAMM

QUITTE

201	Champion (Birnenquitte)
202	Konstantinopele (Apfelquitte)

SÜSSKIRSCHEN ALS HOCHSTAMM AUF SÄMLINGSUNTERLAGEN ODER F 12

TAFELKIRSCHEN

301	Büttners Rote Knorpel
302	Dösins Gelbe
303	Große Schwarze Knorpel
304	Hedelfinger Riesenkirsche
305	Kaiserstühle Dritte Schwarze
306	Kaiserstühler Erste Schwarze
307	Kassins Frühe
308	Markgräfeler Kracher
309	Meckenheimer Frühe Rote
310	Napoleonskirsche
311	Schauenburger
312	Schneiders Späte Knorpel
313	Unterländer

* PLANUNGSBÜRO LIED *** 76872 STEINWEILER *** HAUPTSTRASSE 3 *** TELE 06349 *** FON 3034 *** FAX 3035 *

WIRTSCHAFTSKIRSCHEN

314	Schwarze Königin
315	Stettemer
316	Teichners Schwarze Herzkirsche

PFLAUMEN

PFLAUMEN UND ZWETSCHGEN ALS HOCHSTAMM	401	Bühler FrÜhzwetschge
	402	Czernowitzer
	403	Deutsche Hauszwetschge
	404	Deutsche Hauszwetschge Typ Purpruga
	405	Deutsche Hauszwetschge Typ Etscheia
	406	Ersinger FrÜhzwetschge
	407	Fellenberger
	408	Große Grüne Reineclaude
	409	Lützlesachser Frühzwetschge
	410	Nancy Mirabelle
	411	Ortenauer
	412	Oullins Reineclaude
	413	President
	414	Ruth Gerstetter
	415	Stanley
	416	The Czar
	417	Zimmers Frühe
	418	Große Eierzwetschge
	419	Kandele Jucherzwetschge
	420	Wilhelmine Späth
WALNÜSSE ALS SÄMLINGE (KEINE VEREDELUNGEN)	500	Lokale Sämlingssorten
MISPELN (WILDOBST) ALS BUSCH ODER VIERTELSTAMM	600	Lokale Sorten
SPEIERLING (WILDOBST) *	700	Lokale Sorten bzw. Sämlinge
ESSBARE EBERESCHE (WILDOBST) *	800	Ohne Sortenname
WILDAPFEL (WILDOBST) *	900	Ohne Sortenname
HOLZAPFEL (WILDOBST) *	900	Ohne Sortenname
WILDBIRNE (WILDOBST) *	1000	Ohne Sortenname

ANHANG II

GRENZABSTÄNDE VON PFLANZEN

NACHBARRECHTSGESETZ VON RHEINLAND-PFALZ

§ 44 BIS § 47

Grenzabstände für Pflanzen

§ 44
Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken von den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des § 46 – folgende Abstände einzuhalten:

1. mit Bäumen (ausgenommen Obstbäume), und zwar
   a) sehr stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Bergahorn (Acer Pseudoplatanus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Pappelarten (Populus), Platane (Platanus acerifolia), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Stieleiche (Quercus robur), ferner Douglasfichte (Pseudotsuga taxifolia), Fichte (Picea abies), österreichische Schwarzkiefer (Pinus nigra austriaca), Atlaszeder (Cedrus atlantica) 4 m,
   b) stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weißbirke (Betula pendula), Zierkirsche (Prunus serrulata), Kiefer (Pinus sylvestris), Lebensbaum (Thuja occidentalis) 2 m,
   c) allen übrigen Bäumen 1,5 m;
2. mit Obstbäumen, und zwar
   a) Walnußsämlingen 4 m,
   b) Kernobstbäumen, auf stark wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Süßkirschenbäumen und veredelten Walnußbäumen 2 m,
   c) Kernobstbäumen, auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Steinobstbäumen, ausgenommen Süßkirschenbäume 1,5 m;
3. mit Sträuchern (ausgenommen Beerenobststräuchern), und zwar
   a) stark wachsenden Sträuchern mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Alpenrose (Rhododendron-Hybriden), Haselnuß (Coryplus avellana), Felsenmispel (Cotoneaster bullata), Flieder (Syringa vulgaris), Goldglöckchen (Forsythia intermedia), Wacholder (Juniperus communis) 1 m,
   b) allen übrigen Sträuchern 0,5 m;
4. mit Beerenobststräuchern, und zwar
   a) Brombeersträuchern 1,0 m,
   b) allen übrigen Beerenobststräuchern 0,5 m;
5. mit einzelnen Rebstöcken 0,5 m;
6. mit Baumschulbeständen 1,0 m,
   wobei die Gehölze mit Ausnahme der Baumschulbestände von Sträuchern und Beerenobststräuchern die Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, es sei denn, daß die Abstände nach Nummern 1 oder 2 eingehalten werden,
7. mit Weihnachtsbaumpflanzungen 1,0 m,
   wobei die Gehölze die Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen, es sei denn, daß die Abstände nach Nummer 1 eingehalten werden.

§ 45
Grenzabstände für Hecken

(1) Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken – vorbehaltlich des § 46 – folgende Abstände einzuhalten:

1. mit Hecken über 1,5 m Höhe 0,75 m.
2. mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m,
3. mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,25 m.

(2) Hecken im Sinne des Absatzes 1 sind Schnitt- und Formhecken, und zwar auch dann, wenn sie im Einzelfall nicht geschnitten werden.

§ 46
Ausnahmen

(1) Die doppelten Abstände nach den §§ 44 und 45, in den Fällen des § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a jedoch die $1\frac{1}{2}$fachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für die Pappelarten (Populus), sind einzuhalten gegenüber Grundstücken, die

1. dem Weinbau dienen,
2. landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern nicht durch Bebauungsplan eine andere Nutzung festgelegt ist, oder durch Bebauungsplan dieser Nutzung vorbehalten sind.

(2) Die §§ 44 und 45 gelten nicht für

1. Anpflanzungen, die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen,
2. Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Gewässern,
3. Anpflanzungen zum Schutze von erosions- oder rutschgefährdeten Böschungen oder steilen Hängen,
4. Anpflanzungen gegenüber Grundstücken außerhalb des geschlossenen Baugebietes, die geringwertiges Weideland (Hutung) oder Heide sind oder die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt werden, nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen.

§ 47
Berechnung des Abstandes

Der Abstand wird von der Mitte des Baumstammes, des Strauches, der Hecke oder des Rebstocks bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

ANHANG III

ORTSGEMEINDE

SCHEIBENHARDT/PFALZ

BEBAUUNGSPLAN

>ALTORTBEREICH I<

BESTANDSAUFNAHME
LANDESPFLEGERISCH RELEVANTER
FLÄCHEN UND VEGETATIONSELEMENTE

AUFGESTELLT

MÄRZ 1995

EINSICHTNAHME
BEI VERWALTUNG, ZI NR. 207

PLANUNGSBÜRO REINHARD H. LIED
HAUPTSTRASSE 3 ▯ 76872 STEINWEILER
TELE 06349 FON 3034 FAX 3035