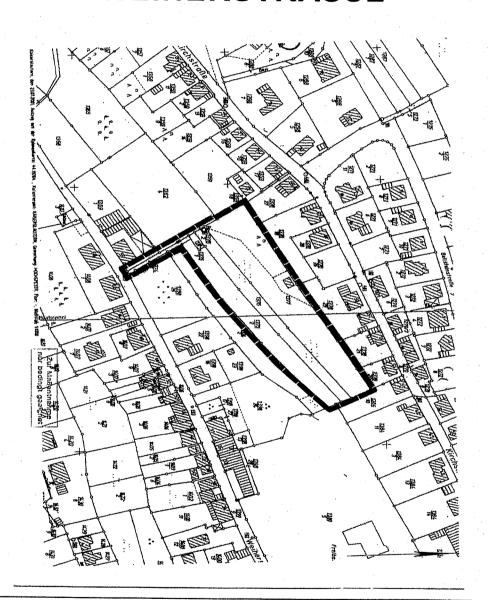


RTSGEMEINDE HOCHSPEYER

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "WEIHERSTRASSE"



Aufgestellt:

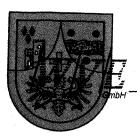
April 2002

Geändert:

März 2005

DIPL.-ING. H.- W. SCHLUNZ

Tel: 0631 3723-139 Email: hw.schlunz@wve.de



Seite 2

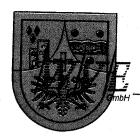
Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) "Weiherstraße"

der

Ortsgemeinde Hochspeyer				
INH	ALTSVERZEICHNIS	Seite		
1.0 1.1 1.2	Allgemeines Geltungsbereich Aufstellungsbeschluß	2 2 2		
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	2		
3.0 3.1 3.2 3.3	Planungsziele und Grundsätze Allgemeines Gründe für die Aufstellung Planungsgrundsätze	4 4 6 6		
4.0 4.1 4.2 4.3 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Verkehrsflächen Ver- und Entsorgung Grünflächen Grünordnung und Umweltschutz	7 7 7 8 9 9 9		
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12		
6.0 6.1 6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Frühzeitige Bürgerbeteiligung Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13 13 13		
7.0	Auslegung	21		
8.0	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung	21 23		
9.0	Abwägung	23		
10.0 10.1 10.2 11.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt Auswirkung auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse Planverwirklichung	24 24 24 24		
12.0	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	25		
13.0	Kosten und Finanzierung	05		



1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage des Ortsgemeinde Hochspeyer, nördlich der Weiherstrasse und nordöstlich des gemeindlichen Bauhofes. Der betroffene Bereich umfasst Grundstücke in Ortsrandlage, wobei nach Norden die Topographie durch eine relativ starke Böschungskante geprägt ist. Die Exposition der Grundstücksflächen kann als leicht geneigte Südhanglage bezeichnet werden.

Im Bereich "Weiherstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer, soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde und den Anforderungen der Vorhabenträgergemeinschaft Weiherstraße, die unter Anwendung des städtebaulichen Instrumentes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gem. § 12 BauGB) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung schaffen will, sowie den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen im Umfeld des geplanten Standortes, entsprechend gesichert werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer umfasst in der Gemarkung Hochspeyer die Parzellen mit den Flurstücks-Nrn. 1377; 1376; 1375/2; 1375/1; 1376/2; 1374/5; 1369/1 teilweise und 1362/4 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und in den Aufstellungsbeschlüssen der Ortsgemeinde Hochspeyer textlich und zeichnerisch konkretisiert (vgl. auch Deckblatt zur Begründung)

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 17. April 2002 vom Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

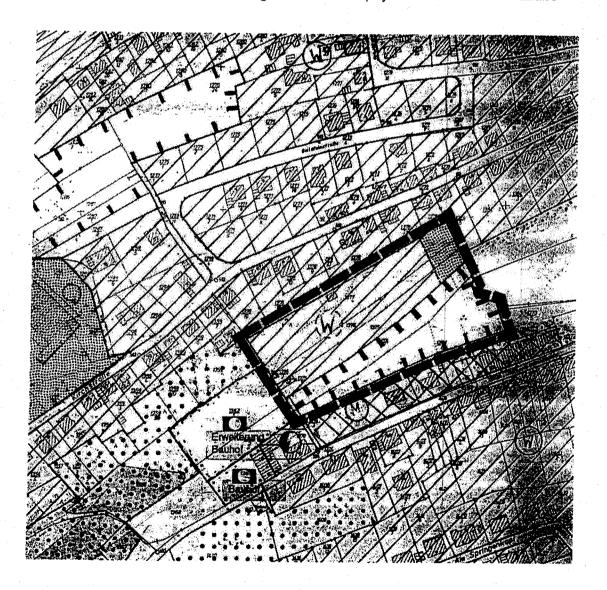
2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2001 der Verbandsgemeinde Hochspeyer ist das Gebiet im Süden und südöstlichen Geltungsbereich als Offenlandfläche dargestellt. Im Westen grenzt die Fläche für den Gemeinbedarf (Bauhof) an und weiter östlich werden ebenfalls Flächen für

den Gemeinbedarf (Freibad) dargestellt. Die Flächen entlang der Weiherstrasse, südlich des Geltungsbereiches sind als Mischbauflächendargestellt.

Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes, kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Die Verbandsgemeinde Hochspeyer hat im Zuge der 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan die erforderlichen Änderungenvorgenommen.

Auszug Blatt A; Ortsgemeinde Hochspeyer; 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hochspeyer – Bereich "Weiherstraße"



Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.



PLANUNGSZIELE, GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnbebauung Weiherstraße; Ortsgemeinde Hochspeyer" sieht die Erschließung der künftigen Baugrundstücke über einen Wohnweg mit einer Wendemöglichkeit und die Anbindung an die Weihertrasse vor. Wobei auch davon ausgegangen wird, dass bezüglich der technischen Infrastruktur an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden kann.

Zur Realisierung des für die Erschließung der Baugrundstücke geplanten Wohnweges, der im Mischprofil mit einer Breite von 4,5 m vorgesehen ist, wird es erforderlich neben der Parzelle des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 1374/5) auch gemeindliche Flächen der Flustücke Nrn. 1369/1 und 1362/4 (Bauhof) sowie des Flurstückes 1375/1 (Niederspannungsverteilung) in die Planung bzw. des Geltungsbereiches einzubeziehen.

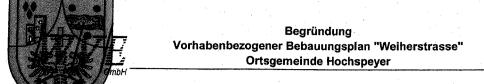
Die Bebauung sieht in den nördlichen Grundstücksbereichen ein- bis zweigeschossige Gebäude in versetzten Ebenen mit sich verschneidenden Pultdächern vor. Es sollen, wie auch bereits mit der Unteren Landespflegebehörde - Kreisverwaltung Kaiserslautern - vorab geklärt, maximal sechs Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) bebaut werden können. Die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Baugrundstücke beziehen sich auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sowie insbesondere auf die Realisierung des für das Vorhaben entwickelten Gebäudetyp für die Wohnhäuser.

Es wurde bewusst eine Lösung gewählt, die zum Talraum der Weiherstraße hin in den nördlichen Grundstücksbereichen eine Bebauung vorsieht, die sich den topographischen Bedingungen anpasst (talseits und bergseits max. eingeschossige Traufhöhen) und somit nicht negativ auf das Ortsbild einwirkt und sich weitestgehend an die topographischen Gegebenheiten anpasst.

Durch die traufständige Anordnung der Gebäude im Norden der Baugrundstücke wird durch die südliche Orientierung der Gartenzone im Zusammenwirken mit der sich ebenfalls südlich an den Geltungsbereich anschließenden Offenlandfläche eine grundsätzlich Freihaltung des Talraumes gewährleistet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Wiesenflächen und kleingärtnerisch genutzte Flächen; die Fläche soll überplant werden, damit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) realisiert werden kann.

Insgesamt ist eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Bauweise mit Einfamilienhäusern vorgesehen, um den örtlichen Aspekten unter Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange in größtmöglichem Umfang



Rechnung zu tragen. Die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere die Heckenstruktur im nördlichen Bereich werden berücksichtigt, hierzu werden entsprechende Erhaltsfestsetzungen sowie Entwicklungsfestsetzungen getroffen. Das bestehende Wochenendhaus, welches in die Heckenstruktur unterbricht, ist zum Abriss vorgesehen. Auf dieser Fläche und in östlicher Verlängerung werden im Bereich der Hangkante und am östlichen Randbereich des Geltungsbereiches weitere landespflegerische Massnahmen getroffen, die als Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden. Insgesamt ist durch die Lage im Ortsgefüge eine Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes angezeigt.

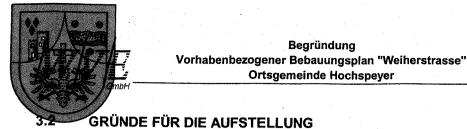
Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Der Rat der Ortsgemeinde Hochspeyer hat in seiner Sitzung vom 17.04.2002 gem. § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgergemeinschaft die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Weiherstraße" der Ortsgemeinde Hochspeyer, auf der Grundlage des von der Vorhabenträgergemeinschaft vorgestellten Gestaltungsentwurfes (Vorhaben- und Erschliessungsplan) beschlossen.

Die Vorhabenträgergemeinschaft ist im Besitz der Grundstücke des Plangebietes in der Ortsgemeinde Hochspeyer, für die Einbeziehung der betroffennen gemeindlichen Grundstücke (Randstreifen der Bauhofgrundstücke/ Furstück der Niederspannungsverteilung) liegt das Einvernehmen der Ortsgemeinde. Verbandsgemeinde/Verbandsgemeindewerke vor. Im Hinblick auf die notwendigen Erschliessungsmassnahmen, ist die Vorhabenträgergemeinschaft auch wirtschaftlich in der Lage, die vorgesehenen Wohnbauflächen zu entwickeln und besitzt somit gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Voraussetzungen zur Anwendung des städtebaulichen Planungsinstrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bis zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Vorhabenträgergemeinschaft auch den erforderlichen Durchführungsvertrag mit der Ortsgemeinde Hochspeyer abschliessen, in dem alle erforderlichen Details der Realisierung geregelt werden, insbesondere die Fristen sowie technischen Anforderungen zur Art und Güte der Erschließung und die Kostentragung.





Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich, um der konkreten Nachfrage aus der Bevölkerung der Ortsgemeinde Hochspeyer Rechnung zu tragen.

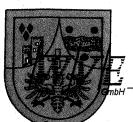
3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Wohnbauland dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Südwesten der Ortsgemeinde Hochspeyer zu steuern und zu sichern. Der bisherige Zustand soll durch die Erschließung und Bebauung im positiven Sinne durch Einbindung der vorhanden Struktur in das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und geordneten Verhältnissen zugeführt werden. Die Wohnlage des Baugebietes ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

In seiner Ausstattung und Ausgestaltung soll das Plangebiet dazu beitragen, diesen Teilbereich auch künftig im wesentlichen von negativen Umwelteinflüssen, die direkt und nachhaltig auf das Wohnumfeld einwirken, freizuhalten. Im östlichen Teil sowie im Randbereich des Plangebietes sind, mit Rücksicht auf die bestehende Situation, durch die vorgesehene und zu erhaltende Vegetation entsprechende Schutz- und Entwicklungsmassnahmen zu treffen.

Schutzmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert erläutert. Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die wesentlichen Inhalte des Landespflegerischen Begleitplanes in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und integriert.

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Zielvorstellungen erläutert und die einzelnen Festlegungen begründet.



BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet soll im wesentlichen die Wohnnutzung sein, Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der Bereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation der Ortsrandlage mit ihren vorhandenen Nutzungen. Da im Bereich der Weiherstrasse, auch in den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen, die Wohnnutzung vorherrscht, werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude) zugelassen, die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche Zwecke) BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) grundsätzlich ausgeschlossen, sie sind somit unzulässig. Die Zulässigkeit der Betriebe für das Beherbergungsgewerbe wurde getroffen, um den Erfordernissen des Tourismus und der Naherholung in der Ortsgemeinde Hochspeyer als Gemeinde innerhalb des Naturpark Pfälzerwald Rechnung zu tragen.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Darüber hinaus wurden, um den topographischen Bedingungen Rechnung zu tragen, die maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen werden aber auch für erforderlich erachtet, da die Bestimmung der Vollgeschosse nach LBauO insbesondere durch die Ausbildung der Gebäude im Dachraum und in den sog. Sockelgeschossen, welche insbesondere in hängigem Gelände auftreten, Höhenentwicklungen erlauben, die den örtlichen Bedingungen aus städtebaulicher Sicht, soweit sie nicht detailiert festgesetzt sind, u. U. nicht gerecht werden.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf zwei Vollgeschosse beschränkt, um hier den örtlichen Bedingungen einerseits und den nachbarlichen Gegebenheiten andererseits Rechnung zu tragen. Durch die topographischen Verhältnisse ist in den Untergeschossen relativ leicht der Tatbestand eines Vollgeschosses nach LBauO gegeben. Die Anrechnung der Zahl der Vollgeschosse richtet sich dabei nach den Bestimmungen der LBauO. Als restriktiver und ortsbildprägender Parameter sind in diesem Zusammenhang die Höhenfestsetzungen zu sehen, bezüglich der Nutzungsintensität ist darauf zu verweisen,





dass max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden. Durch diese Festsetzung soll individueller Gestaltungsspielraum sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung eröffnet werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt abweichend von der Obergrenze des § 17 BauNVO, um den Anteil potentiell versiegelbarer Flächen von vornherein zu begrenzen und somit den Ausgleichs- und Ersatzbedarf zu minimieren. Eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Baugrundstücke wird bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrössen dennoch ermöglicht. Insgesamt wird das Ziel einer, den örtlichen Maßstäben angepassten Einfamilienhausstruktur durch die Anordnung im peripheren Bereich, also im Übergangsbereich zur Landschaft und den sich anschließenden Freiflächen mit landwirtschaftlicher/extensiver Nutzung, angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Im Hinblick auf die relativ großen Grundstückszuschnitte wurden auch Garagen in die weiteren Einschränkungen miteinbezogen. Der vom Verordnungsgeber im "Normalfall" zugelassenen Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert, wird in der Art entgegengewirkt, daß diese Überschreitung auf 25 vom Hundert beschränkt wird, um den Anteil an versiegelbaren Flächen zu verringern.

Höhenfestsetzungen

Die maximalen Traufhöhen und Firsthöhen wurden so festgesetzt, dass talseits wie bergseitsgesehen eine eingeschossig wirkende Bebauung zuzüglich einem Dachgeschoss / Sockelgeschoss realisiert werden kann.

Die Festsetzung der Firsthöhe berücksichtigt dabei die Zulässigkeit der Dachneigung von 20° bis 30°, für die Traufhöhen wurde die Festsetzung differenziert nach talseitiger und bergseitiger Lage vorgenommen, damit bezogen auf das fertige Gelände als Bezugspunkt die Vorgabe einer "Split-Level" Bebauung zum Talraum umgesetzt wird.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise ist für das Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wurde gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll dem Charakter der örtlichen Situation sowie der benachbarten Gebiete entsprochen werden, ergänzend wurde daher auch festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig sind, um auch den Anforderungen an den Verkehr (Ziel/Quellverkehr) und insbesondere dem ruhenden Verkehr, Rechnung zu tragen.



4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen mit ca. 14,0 m ist für eine Bebauung, insbesondere der Realisierung des entwickelten Haustyp der "Split-Level-Bebauung" ausreichend. Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Gebäude zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf die rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen beschränkt, dabei ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur südlichen/östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine zusammenhängende Gartengestaltung und Grünsubstanz, sowie Offenhaltung zum Talraum hin, zu sichern. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, damit keine "Kettenhausbebauung" realsiert werden kann und somit der Charakter der offenen Bauweise unterstrichen wird. Die Errichtung von offenen Stellplätzen ist im Bereich vor der hinteren Baugrenze grundsätzlich zulässig.

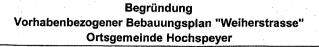
4.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Das geplante Baugebiet wird von Süden ausgehend von der bestehenden Straße "Weihertrasse" erschlossen. Hiermit ist die Anbindung an die Ortslage Hochspeyer und das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die Strasse liegt ausserhalb des Geltungsbereiches, daher besteht nur im südwestlichen Bereich für die "Hinterlieger" - Grundstücke die Notwendigkeit Verkehrsflächen festzusetzen. Diese liegen sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf gemeindlichen Flächen (Bauhof) und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass diese Verkehrsfläche von der Vorhabenträgergemeinschaft hergestellt wird und anschliessend der Ortsgemeinde Hochspeyer übertragen und als örtliche Verkehrsfläche (Gemeindestrasse) gewidmet wird.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze. Die Stromversorgung kann durch örtliche Versorger sichergestellt werden. Die z. Z. innerhalb des Geltungsbereich gelegene Niederspannungsverteilung wird abgebaut; sie versorgt derzeit nur noch das Wochenendhaus im Norden des Geltungsbereich, welches ebenfalls im Zuge der Realsierung der Wohnbebauung beseitigt wird.



Seite 11

Beseitigung der nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswässer ist in der Art vorgesehen, daß neben der Rückhaltung auf privaten Flächen und der Versickerung der Oberflächenwasser der Verkehrsflächein der straßenbegleitenden Mulde – hierzu wurden die erforderlichen textlichen Festsetzungen zur dezentralen Oberflächenwasserbeseitigung Bebauungsplan vorgenommen – alle Oberflächenwässer, die nicht mit vertretbarem Aufwand auf dem Grundstück zurückgehalten werden können, auf den Grünflächen im Westen gesammelt und möglichst gedrosselt der bestehenden Mischwasserkanalisation (im Notüberlaufes) zugeführt werden. Dieses Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde mit der zuständigen Behörde, der SGD-Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, abgestimmt. Durch die insgesamt dezentrale Oberflächenwasserbewirtschaftung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderrlich, es ist auch kein wasserwirtschaftlicher Ausgleich nachzuweisen.

Für die Oberflächenwasserrückhaltung/beseitigung werden darüber hinaus Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. C Hinweise der textlichen Fassung zum Bebauungsplan).

4.7 GRÜNFLÄCHEN

Für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Grünfläche" in den Randbereichen sind besondere grünordnerische Festsetzungen im Zusammenhang mit notwendigen und sinnvollen Ausgleichsmassnahmen getroffen, um eine Eingrünung des Baugebietes im Übergangsbereich zur Landschaft sicherzustellen. Die Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzungen zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Dabei wurde insbesondere die Zuordnung der Baugrundstücke zum südlich gelegenen Talraum berücksichtigt, demnach sollen Riegelbepflanzungen in Nord-Süd-richtung unterbleiben, um den Erfordernissen der Offenhaltung des Talraum weitestgehend gerecht zu werden.

4.8 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

Im folgenden Abschnitt soll nochmals dargelegt werden, inwieweit die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a BauGB (Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingang gefunden haben und wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden sollen.



Zur besseren Übersicht wird das komplexe Wirkungsgefüge in Einzelbereiche untergliedert. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch immer auf mehrere Bereiche des Naturhaushaltes beziehen und sich auf den Zusammenhang des Wirkungsgefüges auswirken, werden sie in der nachfolgenden Auflistung auch mehrfach genannt. Das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes wird in die folgenden Einzelbereiche untergliedert:

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Lärm
- Flora/Fauna
- Orts- und Landschaftsbild

Folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Umweltfaktoren wurden getroffen:

1. Boden:

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen

2. Wasser

- > Festsetzung von privaten Grünflächen
- Sicherung von zusammenhängenden Gartenbereichen
- Beschränkung der überbaubaren Flächen
- Festsetzungen zur dezentralen Oberflächenwasserbeseitigung

3. Klima/Luft

- Beschränkung der überbaubaren Flächen
- Beschränkung der Traufhöhe
- Festsetzung von privaten Grünflächen

4. Flora/Fauna

- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Verwendung einheimischer Pflanzarten

5. Orts- und Landschaftsbild

- > Beschränkung der Traufhöhe
- Festsetzung bezüglich Dachgestaltung

estsetzung bezüglich Fassadengestaltung

Festsetzung bezüglich Einfriedungen

Durch diese für die Landespflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar auftretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Die Maßnahmen werden insgesamt zu einer Neugestaltung des Ort- und Landschaftsbildes in diesem Bereich führen.

Weitere Ausführungen zur Grünordnung sind dem Erläuterungsbericht zum Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterungen zu den Ausgleichs- und Ersatzflächen mit den entsprechenden Massnahmen werden dort detailliert dargelegt. Die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs durch die vorgesehene Bebauung sind in den Bebauungsplan integriert, Flächen ausserhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften entstammen Zielvorstellungen, die sich im wesentlichen aus den traditionellen Bauformen und des angrenzenden Bebauungsbestandes ableiten.

Die Gestaltvorschriften in Form von Rahmenfestsetzungen bilden einen homogenen Charakter des Baugebietes mit hohem Identifikationswert heraus, ohne auf die individuelle und ausdrücklich erwünschte Gestaltungsvielfalt zu verzichten. Es wird also keine uniforme Bebauung erzeugt, sondern eine kleinteilige Vielfalt mit einem homogenen Rahmen in Bezug auf die wesentlichen Gestaltungskriterien.

Dachform und Dachneigung wurden festgesetzt, um der Bebauung des Gebietes einen einheitlichen, harmonischen Charakter zu sichern und den Anforderungen auf die Wechselwirkung von Ortsbild und Landschaftsbild gerecht zu werden. Gleiches gilt auch für die bauordnungsrechtlichen Gestaltvorschriften über Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacheindeckung. Die Gestaltung der Fassaden wurde als Festsetzung aufgenommen, damit über die Fernwirkung hinaus auch innerhalb des Gebietes eine abgestimmte Gestaltung sichergestellt wird. Festsetzungen über die Einfriedungen wurden aufgenommen, um eine gewisse, auch optische, "Offenhaltung" der Freiräume zu erreichen.



6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Offenlage der Planung mit Begründung im Rathaus der Verbandsgemeinde Hochspeyer, Bauabteilung; vom 03.05.2002 bis einschließlich 03.06.2002 durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern ein, wodurch Bedenken und Anregungen abgegeben wurden.

6.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 29.04.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Von den, mit Schreiben vom 29.04.2002, beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eine Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weiherstrasse" der Ortsgemeinde Hochspeyer abgegeben.

Bedenken wurden von keinem Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Weitere 6 Träger öffentlicher Belange haben im Beteiligungsverfahren Anregungen bzw. Hinweise abgegeben und 8 Träger öffentlicher Belange hatten in ihrer Stellungnahme weder Bedenken noch Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Nachfolgend werden die **Stellungnahmen** der **Bürger** und der einzelnen **Träger öffentlicher Belange** mit einer stichwortartigen Zusammenfassung (*kursiv*) der abgegebenen Stellungnahme, entsprechend der oben genannten Kategorien, aufgeführt. Zu jedem TöB erfolgt eine (kurze) Stellungnahme aus Sicht der Bauleitplanung, im Anschluss daran wird ein Beschlussvorschlag für den Gemeinderat formuliert. Soweit nicht ergänzt, wurde gem. den Vorschlägen der entsprechende Beschluss gefasst.



MIT BEDENKEN, ANREGUNGEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Kreisverwaltung Kaiserslautern Schreiben vom 20.08.2002 Anregungen und Hinweise

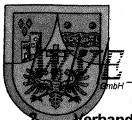
Landesplanung

1.1 Flächennutzungsplandarstellung; redaktionelle Anmerkung Landespflege Hinweis auf Grünstruktur

1.2

1.1 Flächennutzungsplandarstellung; redaktionelle Anmerkung		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung / Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Seitens der Landesplanung werden die grundsätzlichen Bedenken aus dem Jahr 2001 zurückgestellt, da die Anregungen aus der Vorabstimmung (vgl. Schreiben vom 15.11.2001) in die Planung eingeflossen sind. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der flächennutzungsplan entsprechend geändert wird (Wohnbauflächendarstellung für den Geltungsbereich) und im südlichen Bereich, zur Weiherstraße hin, die Offenlanddarstellung beibehalten wird. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen auf dem Kartenwerk aufzubringen sind.	Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde wird derzeit geändert, der Bereich Weiherstrasse wird im Zuge dieser Änderung als Wohnbaufläche dargestellt, die südlich angrenzenden Flächen bis zur Mischbaufläche entlang der Weiherstrasse wird auch weiterhin als Offenlandfläche dargestellt. Die textlichen Festsetzungen werden für das Satzungsbeschlussexemplar auf den Plan (Kartenwerk) aufgebracht.	Kenntnisnahme bezüglich der Flächennutzungsplanänderung; die textlichen Festsetzungen sind vor dem Satzungsbeschluss auf dem Plan aufzubringen.

1.2 Landespflege; Hinweis auf Grünstruktur		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung / Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, insbesondere wird auf den Abriss des Wochenendhauses hingewiesen, wodurch die erhaltenswerte, ortsbildprägende Gehölzstruktur im Zusammenhang mit den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen einen Lückenschluss erhalten wird.	Die landespflegerischen Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt, externe Flächen werden nicht benötigt	Kenntnisnahme.



erbandsgemeindewerke Hochspeyer

Schreiben vom 04.07.2002 Anregungen und Hinweise Schreiben vom 05.05.2002 Anregungen und Hinweise Schreiben vom 06.05.2002 Hinweis

- 2.1 Flächen und Einrichtungen der Werke, Trafo-Station, Brunnenverfüllung, Kosten, Durchführungsvertrag
- 2.2 Oberflächenwasserbeseitigung

2.1 Flächen und Einrichtungen der Werke, Trafo-Station, Brunnenverfüllung, Kosten, Durchführungsvertrag		
Bedenken, Anregungen,	Erwiderung	Beschlussvorschlag
Hinweise	Kommentierung	OG-Rat
Im 1. Schreiben wird darauf hingewiesen, dass die Planung in den VG-Gremien beraten werden muss und daher eine Stellungnahme erst später abgegeben werden kann. Im Mai wurde bereits darauf hingewiesen, dass Flächen der VG-Werke durch die Planung betroffen sind. Vom Grundstück Bauhof werden ca. 250 m² für die Verkehrsfläche benötigt, die Flächen der Trafo-Station und des ehem. Brunnen werden ganz beansprucht. Der Turm der Trafostation kann erst abgerissen werden, wenn alle Haushalte der Weiherstr. Und Kirchstr. an das Erdkabel angeschlossen sind Der VG-Rat hat in seiner Sitzung am 13.05.2002 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, jedoch darauf hingewiesen, dass durch die notwendigen Abrissmaßnahmen keine Kosten entstehen dürfen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Brunnenverfüllung nach den Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen hat und der Grund und Boden gem. Kostenschätzung durch den Gutachterausschuss des	Durch die erforderlichen Abrissmaßnahmen und die Verfüllung des ehemaligen, stillgelegten Brunnen werden der Gemeinde / Werken keine Kosten entstehen. Die entsprechenden Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen, der noch vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Vorhabenträgergemeinschaft, der Ortsgemeinde, Verbandsgemeinde und den VG-Werken zu schließen ist. Dadurch, dass auch der Übergang der für die Straßenverkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen der VG-Werke an die Vorhabenträgergemeinschaft in dem Durchführungsvertrag geregelt werden soll, wird es erforderlich, diesen Durchführungsvertrag notariell abzuschließen. Handlungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich hieraus nicht, der 1. Arbeitsentwurf zum Durchführungsvertrag kann Gegenstand der Beratung in einer der nächsten Ortsgemeinderatssitzungen sein.	Kenntnisnahme.
Landkreises an die Vorhabenträger übergehen kann.		

2.2 Oberflächenwasserbeseitigung			
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat	
Es wird mit Schreiben vom Juli mitgeteilt, dass der Werksausschuss dem B-Plan unter der Voraussetzung zugestimmt hat, dass der Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens bei einem Anschluss der Notüberläufe aus den privaten Rückhalteanlagen an den Sammelgraben geführt wird. Dabei	Im Bebauungsplan ist bereits ein Konzept der dezentralen Oberflächenwasserrückhaltung integriert, gem. den formulierten Anforderungen werden die textlichen Festsetzungen entsprechend konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch auf die nachfolgende Stellungnahme der SGD-Süd;	Die textlichen Festsetzungen bezüglich des Umgang bzw. zum Rückhalt mit den nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässern sind gem. den Anforderungen des Werkausschuss vor der öffentlichen Auslegung anzupassen und zu ergänzen. In der Begründung ist auf die	



wird ein Wert von 20 l/m² Regionalstelle Wasserwirtschaft, Notwendigkeit eines angeschlossener, befestigter Fläche Abfallwirtschaft und Bodenschutz angegeben. Es wird darauf verwiesen. Der einzugehen. hingewiesen, dass die Ver- und Durchführungsvertrag wird die Entsorgungsplanung mit den notwendigen Regelungen zur Werken abzustimmen ist und bei Übernahme der einer Übernahme als öffentliche Erschließungsanlagen treffen. Das Erschließungsanlage eine wasserrechtliche Verfahren ist ein entsprechende Regelung im eigenständiges Verfahren und wird Durchführungsvertrag aufzunehmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die Für die geplante Rückhaltung und Vorhabenträgergemeinschaft bei Versickerung des der zuständigen Wasserbehörde Oberflächenwasser ist ein beantragt und abgewickelt, für den wasserrechtliches Verfahren B-Plan ergeben sich hieraus keine erforderlich. Festsetzungsnotwendigkeiten, in der Begründung wird hierzu eine

wasserrechtlichen Verfahrens

3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd; Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern Schreiben vom 06.06.2002 Anregungen

Aussage getroffen.

3.1 Oberflächenwasserkonzeption

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es werden Anregungen zur Oberflächenwasserkonzeption gegeben. Die textlichen Festsetzungen sollten eine Konkretisierung zum Rückhalt der Oberflächenwasser vornehmen, wonach der Rückhalt in Form von Zisternen zur Sammelung des Niederschlagswasser in Verbindung mit einem Notüberlauf in dezentralen Versickerungsmulden erfolgen soll. Die Versickerung hat dabei über die belebte Bodenzone zu erfolgen, diese ist erlaubnisfrei.	Die Oberflächewasserkonzeption wird in enger Abstimmung mit den VG-Werken und der Fachbehörde in den Bebauungsplan integriert, die erforderlichen Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen erfolgen bereits auf Anregung des Werkausschuss der VG Hochspeyer. Zur Sicherstellung, dass kein Mischsystem realisiert wird, wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen, in dem sowohl die technische als auch finanzielle und rechtliche Regelung	Die textlichen Festsetzungen sind, wie auch bereits in der Stellungnahme der VG-Werke dargelegt, zu ergänzen bzw. zu konkretisieren. Vor der öffentlichen Auslegung sind die erforderlichen Abstimmungen mit der Fachbehörde herbeizuführen.
Ob die Versickerung der Oberflächenwässer von den Straßenverkehrsflächen in sog. Erdbecken auf der Ausgleichsfläche AM 2 erlaubnispflichtig ist soll im weiteren die Konzeption nochmals mit der Fachbehörde abgestimmt verden. Weiterhin wird darum gebeten der Fachbehörde nitzuteilen, wie die Umsetzung des	zur Herstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen erfolgt. Daher kann auf eine Aufnahme des Kanals in den Bebauungsplan und Bezeichnung als Schmutzwasserkanal verzichtet werden. Es ist festgesetzt, dass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen, die nach	
Konzeptes abgesichert werden soll. Damit sichergestellt werden kann, lass der notwendige Kanal, der in ler geplanten Erschließungsstrasse erlegt wird, wird angeregt, im Bebauungsplan den Kanal einzutragen und als schmutzwasserkanal zu ennzeichnen, um nochmals icherzustellen, dass keine	Fertigstellung und Abnahme als öffentliche Flächen gewidmet werden, zu führen sind. In der Begründung wird im übrigen nochmals das Oberflächenwasserbeseitigungskon zept dargelegt, erläutert und begründet.	



Seite 18



4. Katasteramt Kaiserslautern Schreiben vom 13.05.2002 Anregungen

4.1 Wochenendhaus-Abrissentschädigung, redaktionelle Hinweise

4.1 Wochenendhaus-Abrissentschädigung, redaktionelle Hinweise			
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat	
Aus bodenordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird auf eine mögliche Entschädigung für den Abriss des Wochenendhauses hingewiesen. Die redaktionellen Anregungen beziehen sich auf Bezeichnungen zu den Verfahrensvermerken.	Eine Entschädigung für den Abriss des Wochenendhauses wird nicht erforderlich, da die Vorhabenträger Eigentümer des Wochenendhauses sind. Die Verfahrensvermerke werden bis zum Satzungsbeschlussexemplar endgültig formuliert.	Kenntnisnahme.	

5. Gesundheitsamt Kaiserslautern Schreiben vom 08.05.2002 Anregungen

5.1 Lärmsituation

5.1 Lärmsituation		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlussvorschlag OG-Rat
Es wird auf die Lage im Talraum und die Nähe zum Freibad und den daraus möglicherweise zu erwartenden Lärmbelästigungen hingewiesen.	Die angeregten schalltechnischen Untersuchungen werden nicht für erforderlich erachtet, da der Betrieb des Freibades nur in den Sommermonaten und tagsüber erfolgt. Eine Lärmbelästigung insbesondere der Nachtruhe ist nicht zu erwarten. Der Stand der Technik sichert ohne Mehrkosten den Einbau von Fenstern, die der Schallschutzklasse III entsprechen, wodurch die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte für Wohnbauflächen (WA) von 55 db tags gegeben ist. Die Freisitze der geplanten Wohnbauvorhaben sind zur Südwestseite hingeplant und erfahren durch ihre Anordnung bereits eine Abschirmung zum östlich gelegenen Freibad. Weiterer Festsetzungsbedarf zum B-Plan ergibt sich somit nicht.	Kenntnisnahme.