

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan „In den Bachstaden“, Ortsgemeinde Wachenheim

1 ALLGEMEINES	3
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	3
1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	5
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
3.1 Rahmenbedingungen	6
3.2 Planungsalternativen	6
3.3 Erschließung Verkehr	7
3.4 Geplante Bebauung	9
3.5 Immissionen und Emissionen	9
3.6 Ver- und Entsorgung	10
3.7 Umweltverträglichkeit	10
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4 Zahl der Wohneinheiten	16
4.5 Mindestgröße der Baugrundstücke	16
4.6 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	16
4.7 Grünflächen	16

4.8 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
4.9 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen	18
5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN	19
6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN	20
7 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN	20
8 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Wachenheim beabsichtigt, im Westen der Ortslage ein Neubaugebiet in einer Größenordnung von ca. 5,40 ha auszuweisen und hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplans „In den Bachstaden“ beschlossen. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet schließt an den westlichen Rand der bebauten Ortslage von Wachenheim zwischen dem Gewässer 'Pfrimm' und der DB-Strecke 'Worms - Kaiserslautern' an und gliedert sich in einen Teilbereich nördlich der B 47 und einen kleineren südlich davon. Der Geltungsbereich des Teilbereichs nördlich der B 47 läßt sich wie folgt umschreiben:

- Die nördliche Grenze bildet das Gewässer 'Pfrimm',
- die östliche Grenze bildet das bestehende Baugebiet im Bereich der 'Römerstraße',
- die südliche Grenze bildet die B 47 - Harxheimer Straße,
- sowie die westliche Grenze die 25 Meter östlich, parallel zur Flurstücksgrenze 193/2 und 194/2 verläuft, wobei im Bereich der Parzelle der Bundesstraße B 47 eine Aufweitung um 35 m in westliche Richtung besteht.

Der südliche Teilbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Die nördliche Grenze bildet die B 47 - Harxheimer Straße,
- die östliche Grenze bildet die westliche Grundstücksgrenze der Parzelle 161 - Dorfgemeinschaftshaus,
- die südliche Grenze bildet die DB-Strecke 'Worms - Kaiserslautern',
- sowie die westliche Grenze entlang der östlichen Grenze der Parzelle 189.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

Eine zugeordnete externe Fläche für Kompensationsmaßnahmen liegt außerhalb der Gemarkung von Wachenheim. Auf dem Gemeindegebiet der angrenzenden Gemeinde Monsheim plant der Abwasserzweckverband Grailsbach die Gestaltung einer Retentionsfläche auf dem Grundstück FI-Nr. 5, in der Flur 10. Randbereiche können dabei auch für landespflegerische Zielsetzungen umgestaltet werden. Diesbezüglich fand Anfang März 1999 ein Abstimmungsgepräch mit Vertretern der Unteren Landespflegebehörde im Rahmen eines Ortstermins zur Vorstellung der Objektplanung statt. Da sich die Fläche außerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Wachenheim befindet und somit für die Gemeinde Wachenheim keine Satzungshoheit besteht, erfolgt eine Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme mittels städtebaulichen Vertrages. Die Gemeinde Monsheim stellt dazu den eigenständigen Bebauungsplan „Große Wiese“ auf, der die planungsrechtliche Zulässigkeit der Gesamtmaßnahme „Landespflegerische Aufwertung im Umfeld der Retentionsfläche“ regelt, führt die gesamten Maßnahmen aus und wird sich die finanzielle Beteiligung der Gemeinde Wachenheim, die einen externen Ausgleich in diesem Bereich realisieren will, vertraglich sichern. Somit entspricht diese Vorgehensweise den gesetzlichen Vorgaben des § 1 a Absatz 3 Satz 3 BauGB.

1.2 Topographie, Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet weist den Umriß eines stehenden und eines liegenden, schmaleren Rechtecks auf, die miteinander über den Planbereich der B 47 verbunden sind.. Der größere Teilbereich (nördlich der B 47) weist in Nord-Süd-Richtung eine Erstreckung von ca. 315 m auf, in Ost-West-Richtung beträgt die größte Erstreckung für diesen Teilbereich 130 m.

Der schmalere Teilbereich (südlich der B 47) erstreckt sich in Ost-West-Richtung 285 m und in Nord-Süd-Richtung zwischen 45 und 62 m. Die gesamte Fläche des geplanten Bebauungsplanes umfaßt ca. 5,49 ha.

Das Gelände fällt generell nach Norden zum Gewässerlauf der 'Pfrimm' hin ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 148 m +NN nahe der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die höchste Fläche liegt mit ca. 167 m +NN in der südöstlichen Ecke des Plangebiets. Insgesamt liegt das Baugebiet auf einem nach Norden geneigten Hang, der sich zum hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Tal der 'Pfrimm' herunterzieht.

Um Aufschluß bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Dabei wurde folgender Bodenaufbau analysiert:

- 30-40 cm starke Mutterbodenauflage
- folgend bindige Ablagerungen in Form von feinsandigen, tonigen Schluffen und Lössen, die bei dem Großteil der Bohrungen bis zur Endteufe anstehen.

Ein freier Grundwasserspiegel wurde in keiner Bohrung angetroffen. Lediglich in unmittelbarer Nähe zur 'Pfrimm' ist ab ca. 4-5 m unter Gelände mit einem Grundwasservorkommen zu rechnen.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, daß die vorgefundenen Untergrundverhältnisse im Bereich nördlich der Bundesstraße eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser, welches über Gräben bzw. Rinnen den Flächen am nördlichen Rand des Plangebiets in Nachbarschaft zur 'Pfrimm' zugeleitet wird, möglich machen. Für den zweiten Teilabschnitt südlich der Bundesstraße wird eine Versickerung nicht empfohlen. Nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

Bautechnisch betrachtet bieten die im Baugebiet vorgefundenen Bodeneinheiten für die Gründung eine bedingte Tragfähigkeit, da aufgrund der bindigen Zusammensetzung grundsätzlich Senkungen zu erwarten sind. Von daher empfiehlt der Gutachter im Einzelfall einen Baugrundgutachter zu Rate zu ziehen. Es wird empfohlen, die Gebäude im erdberührten Bereich gegen drückendes Wasser abzudichten. Die detaillierten bautechnischen Hinweise sind im Gutachten enthalten.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Monsheim, Teilplan Wachenheim wurden im Gemarkungsteil „In den Bachstaden“ zwischen der DB-Strecke 'Worms - Kaiserslautern' und der 'Pfrimm' Bauflächen dargestellt. Dabei wurden diese differenziert in gemischte Bauflächen südlich der B 47 und Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Bundesstraße. Im Norden ist die Entwicklung durch die Festsetzung eines „Geschützten Landschaftsbestandteils“ im Sinne des Naturschutzrechts sowie die zu beachtende Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zur 'Pfrimm' begrenzt. Diese wurde durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Im Westen stellt die Erfordernis zur Freihaltung eines Bereichs als Kaltluft-/Frischluftabflußrinne eine zu beachtende Grenze dar. Die Berücksichtigung eines bestehenden Aussiedlerhofes (Flurstück 189) schließt den Planbereich im Südwesten ab.

Bezogen auf den prognostizierten Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2005 mit ca. 2,4 ha orientiert sich die abschnittsweise Realisierungsmöglichkeit in zwei Teilstufen bis zu einer endgültigen Baugebietsgröße (hierbei Nettowohnbauland) von 2,55 ha für den Abschnitt nördlich der B 47. Zusätzlich wird eine Nettobaulandfläche von 1,2 ha im Mischgebiet südlich der B 47 geschaffen.

Somit ist der Bebauungsplan weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt heute keine baulichen Nutzungen. Es ist vielmehr von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, hier Ackerflächen geprägt.

Die nördlich angrenzende Uferzone der 'Pfrimm' ist im Landschaftsplan als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt. Zusätzlich unterliegen Hochbauten nach unmittelbar geltendem Landesrecht innerhalb einer 40 m-Zone vom Gewässer II. Ordnung einer besonderen Genehmigungspflicht. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB wurde seitens der Fachbehörde die Beachtung dieser baufreien Zone geltend gemacht. Nach Prüfung der Flächenmöglichkeiten - gerade vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit Überschwemmungen aufgrund von Pfrimm-Hochwasser - wurde eine baufreie 40 m-Zone - zusätzlich zu den kartierten Überschwemmungsbereichen - in den Entwurf integriert.

Die in diesem Zusammenhang von der Unteren Landespflegebehörde vorgetragene Anregung aus landespflegerischen Erwägungen die Abstandszone ohne Hochbauten auf 50 m auszuweiten, wurde vom Rat nach Abwägung mit den daraus resultierenden Problemen der Finanzierung der großen öffentlichen Flächenanteile bzw. der damit im Zusammenhang stehenden Unwirtschaftlichkeit der Erschließung des Baugebiets nicht aufgegriffen. Eine gesetzliche Verpflichtung aufgrund nicht zu überwindender fachgesetzlicher Bindungen bzw. auf Grundlage bindender höherrangiger Planungen bestand in diesem Fall nicht. Zudem wurden von der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde keine Erweiterung der baufreien 40 m-Zone gefordert bzw. keine Sachverhalte vorgetragen, die eine Erweiterung notwendig machen.

Im Südwesten grenzt an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb (mit Betriebsgebäuden) an. Durch diese Planung ist die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes auf seiner Betriebsparzelle nicht eingeschränkt worden. Der notwendige Entwicklungsspielraum begrenzt wiederum die Entwicklungsmöglichkeiten der wohnbaulichen Nutzung.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen der z.Zt. stillgelegten DB-Strecke 'Worms - Kaiserslautern' begrenzt. Eine Reaktivierung des Teilstücks Worms - Monsheim erfolgte bereits im Zusammenhang mit dem 'Rheinland-Pfalz-Takt'. Für den weiter westlich anschließenden Abschnitt ist eine Reaktivierung z.Zt. nicht absehbar, obwohl diesbezügliche Bestrebungen im Gange sind (vgl. auch Vorschlag im Flächennutzungsplan).

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung der Gemeinde unbedingt erforderlich, da die verfügbaren Baulandpotentiale den Bedarf an Bauland für Einheimische in keiner Weise befriedigen können. Nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan muß man demnach von einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,4 ha bis zum Zieljahr 2005 ausgehen.

Bei der Erschließung weiterer Wohnbaupotentiale ist die Gemeinde

- durch die 'Pfrimm' im Norden,
- die topographischen Gegebenheiten im Osten,
- die DB-Strecke im Süden sowie
- die Gemarkungsgrenze im Westen

eingeeengt.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gemeindegebiet hat sich die Gemeindevertretung entschlossen, über einen Bebauungsplan die Grundlage zur Wohnbauentwicklung zu schaffen und dabei die vorhandenen Gestaltsqualitäten und ökologischen Potentiale zu integrieren und zu sichern. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes südlich der Bundesstraße stärkt die Gemeinde auch die Möglichkeiten der gewerblichen Eigenentwicklung in direkter Nachbarschaft zu den Wohnstandorten.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung wurden 1997 verschiedene städtebauliche Gestaltungsvorschläge erarbeitet und ausführlich mit den kommunalen Gremien erörtert. Die Abwägung verschiedener Qualitäten der einzelnen Bebauungsvorschläge führte zur Auswahl eines Vorschlags und dessen Umsetzung in den Rechtsplan.

Zur Ermöglichung von flächensparenden, kleinteiligen Wohnformen bei gleichzeitiger Orientierung an den Wünschen und Möglichkeiten der einheimischen Nachfragenden sollte die Parzellierung sich an geringeren Größen orientieren bzw. sollen die Parzellierungsmöglichkeiten bei der Abwägung der verschiedenen Alternativen berücksichtigt werden.

Aufgrund seiner Lage zwischen Bundesstraße und Gleistrasse ist mit dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Mischgebiets auf die zu erwartenden bzw. potentiellen Immissionen zu reagieren.

Als wesentliche landespflegerische Zielsetzung ist in diesem Bereich die Berücksichtigung eines ausreichenden Schutz- und Pufferabstands zur nördlich verlaufenden 'Pfrimm' als ausreichender Retentionsraum im Sinne eines funktionstauglichen Hochwasserschutzes zu gewährleisten. Dabei sind die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Mainz vom 10. Juni 1997 zu beachten. Zusätzlich wurde eine baufreie 40 m-Zone angrenzend an das Gewässerufer berücksichtigt.

3.2 Planungsalternativen

Zur Verdeutlichung verschiedener Entwicklungsansätze wurden insgesamt fünf Bebauungsvorschläge entworfen, die sich vor allem in ihrer verkehrlichen Erschließung und Ausdehnung der Wohnbauflächen unterscheiden. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Mischgebiets variieren die Vorschläge für diesen Teilabschnitt nur gering und werden deshalb in der nachfolgenden Übersicht nicht erwähnt.

Alternative 1

Bildung von drei Wohnhöfen am westlichen Rand mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Dabei wurde der als westlicher Abschluß des Wohngebiets 'Römerstraße' bestehende Wirtschaftsweg als Verteiler zu den drei Stichstraßen ausgebaut. Der Entwurf verfügt über relativ große Parzellen und begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten. Vorteile bestehen in der guten Verzahnungsmöglichkeit mit dem angrenzenden Grünraum und der klaren Siedlungsform.

Alternative 2

Bildung einer Ringerschließung, die an die Römerstraße angehängt wird. Im Verlauf befinden sich sechs platzartige Aufweitungen, um die jeweils vier Gebäude zu einem Wohnhof gruppiert sind. Somit werden insgesamt 24 Parzellen erschlossen. Diese Wohnhöfe sind von einer hohen Aufenthaltsqualität geprägt, der Erschließungsaufwand ist dabei allerdings relativ hoch.

Alternative 3

Stellt eine Kombination der ersten beiden Alternativen dar. Wiederum wurde der bestehende Wirtschaftsweg als Erschließung für eine Parzellentiefe ausgebaut und hiervon durch eine beidseitig bebaute Schleife vier weitere Höfe erschlossen. Insgesamt werden 22 Einzelhäuser sowie 2 Doppelhäuser erschlossen. Auch in der räumlichen Ausdehnung stellt diese Alternative einem Kompromiß dar.

Alternative 4

Hierbei wird das Gebiet durch eine beidseitig bebaute Schleife mit vier Aufweitungen erschlossen, die wiederum an den bestehenden Weg angehängt ist. Dieser müßte somit auch zwischen beiden Einmündungen ausgebaut werden, die östliche Grundstücksreihe wäre streng genommen doppelt erschlossen, und die Erweiterungsmöglichkeiten sind zudem begrenzt.

Alternative 5

Im Erschließungsprinzip analog zur Alternative 2 sieht dieser Vorschlag aufgrund verschiedener Bauformen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhausesabschnitte) eine noch stärkere Verdichtung vor. Dabei wird auch die gewünschte Parzellengröße im Bereich von ca. 500 m² pro Grundstück erreicht. Einzelne Gebäude formen - insbesondere in den Ecken - Hofsituationen nach und erhöhen in diesen Aufweitungen die Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Nach Abwägung der zusammengestellten Vor- und Nachteile entschied sich die Gemeinde zur Weiterverfolgung der Alternative 5, da nur diese in ausreichendem Maße die Wohnbaulandnachfrage berücksichtigen kann und zudem durch entsprechende Parzellenzuschnitte eine potentielle Erweiterung in Richtung der Gemarkungsgrenze ermöglicht.

Die Vorstellungen für den südlich der Bundesstraße gelegenen Mischgebietsabschnitt unterscheiden sich primär in der Frage, ob die stichförmigen Erschließungen von der 'Harxheimer Straße' (B 47) sich an den bestehenden Wegen orientieren oder nicht. In der weiterverfolgten Alternative 5 ist dies nicht der Fall.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Wohnbaugelände ist durch einen Ring erschlossen, der an den vier Ecken sowie in der Mitte der beiden Längsseiten platzartige Aufweitungen (11 x 11 m) aufweist. Am nordwestlichen sowie südwestlichen Platzbereich ist zudem ein Stich nach Westen in den freien Landschaftsraum zugefügt, der später eine weitere Entwicklungsmöglichkeit des Wohngebietes vorhalten soll. Im Süden ist der Ring durch eine kurze Verbindung an die Ortsdurchfahrt „Harxheimer Straße“ (B 47) angehängt. Diese Möglichkeit wurde in einem Abstimmungsgespräch mit dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt - nach Darlegung der planerischen Gesamtzusammenhänge (Größe des Baugebiets, Notwendigkeit zur Schaffung einer zweiten Abflussmöglichkeit, langfris-

tige Entwicklungsperspektiven) - abgestimmt. Somit ist der zweite Anschluß im Osten an die „Römerstraße“ entlastet.

Um den direkten Anschluß des Wohngebietes an die Ortsdurchfahrt zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Worms der Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans auf den zugehörigen Bereich der B 47 erweitert, um Baurecht für eine erforderliche baulich-gestalterische Lösung zur verkehrssicheren Anbindung des Baugebietes zu schaffen. Genauere Aussagen über die Ausgestaltung bleiben der Objektplanung vorbehalten, die mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen ist. Ziel ist die Erzeugung einer Portalwirkung im neuen Einfahrtsbereich von der freien Strecke in den bebauten Ortszusammenhang, so daß eine Geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielt werden kann.

Mit einer Abnahme des Verkehrsaufkommens durch die geplante Ortsumgehung Wachenheim (B 47 neu) ist nach übereinstimmender Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung und des Straßen- und Verkehrsamtes Worms erst nach einer Realisierung frühestens um 2010 zu rechnen.

Das südlich der Bundesstraße gelegene Mischgebiet wird direkt an die Ortsdurchfahrt angebaut und in zweiter Reihe über drei Stichstraßen erschlossen. Um eine direkte Erschließung über die Harxheimer Straße - B 47 zu ermöglichen ist der Bereich der Ortsdurchfahrt (OD-Punkt) entsprechend der Ortsdurchfahrts-Richtlinie zu erweitern. Diesbezüglich wurden mit dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt Worms verschiedene Abstimmungsgespräche geführt, in dem die gesamte planerische Situation für den Bereich der Ortsdurchfahrt dargelegt wurde.

Danach wurde seitens dem Plangeber und der zuständigen Fachplanungsbehörde Übereinstimmung erzielt, daß die Grundstücke nördlich der Harxheimer Straße mit den Flurstücknummern 376, 377, 378, 379 bis zur Harxheimer Straße Nr. 5 auch einer Bebauung zugeführt werden müssen, um eine Zugehörigkeit des Gesamtbereichs zur im Zusammenhang bebauten Ortslage zu begründen. Der Rat der Gemeinde bekräftigte in seiner Sitzung vom 05.05.1999 seine Intention die Grundstücke nördlich der Harxheimer Straße zwischen den Anwesen Nr. 5 und 51 einer Bebauung zuzuführen und diese über die Harxheimer Straße zu erschließen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung wurde vom Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Harxheimer Weg“ beschlossen.

Für den Bereich des Mischgebiets südlich der B 47 ist aufgrund der geringen Tiefe zwischen Bundesstraße und Bahnlinie ein alternatives Erschließungskonzept schlichtweg unmöglich, so daß eine wirtschaftliche bauliche Nutzung für diesen Teilbereich gefährdet wäre. Diese Ansicht wurde nach Darlegung der Situation auch vom Straßen- und Verkehrsamt geteilt.

Ein direkter Anbau an die Harxheimer Straße - B 47 weiter westlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, welcher erst in einem 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans zum Tragen kommen würde, erschien dem Plangeber vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung der B 47 - Neu sinnvoll, da nach Fertigstellung der Umgehungsstraße die derzeitige Ortsdurchfahrt wohl zur Gemeindestraße umgewidmet wird. Zu diesem Zeitpunkt ist es nach Auffassung der Gemeinde wirtschaftlich nicht sinnvoll, die bestehende Ortsdurchfahrt nicht zur Erschließung von Grundstücken heranzuziehen.

Im Rahmen des Abstimmungsgesprächs konnte zwischen dem Plangeber und der zuständigen Fachplanungsbehörde Einigkeit erzielt werden, daß aufgrund der Ortseingangssituation besondere Vorkehrungen aus Sicht der Verkehrssicherheit getroffen werden müssen. Deshalb entschied sich der Plangeber durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB den Anschluß der Grundstücke an die Harxheimer Straße zu regeln. Hierbei wurde eine Bündelung der Ein-

fahrten bzw. eine Verpflichtung der Andienung über die Seite des Grundstücks umgesetzt. Diese Einschränkung der Baufreiheit muß vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Situation im Ortseingangsbereich und den besonderen Anforderungen an die Verkehrssicherheit als maßvoll beurteilt werden.

Der Ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken im Sinne des bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweises organisiert. Lediglich im Zusammenhang mit der Erweiterungsfläche für das Dorfgemeinschaftshaus sind öffentliche Stellplätze an der Südseite der Fläche angeordnet.

3.4 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht im wesentlichen zwei unterschiedliche Strukturbereiche für die Bebauung vor:

Im westlichen Abschnitt, dem Wohngebiet, konzentrieren sich die Bebauungsformen auf traufständige Einzel- und Doppelhäuser, die durch ihre Gruppierung die Raumbildung unterstützen. Gemäß den Vermarktungsvorstellungen wurde bei der Parzellierung auf kleinere Einheiten (um 500 m²) geachtet und somit eine höhere Verdichtung erreicht.

Im südlichen Abschnitt, dem Mischgebiet, wird die Bebauung zwischen der Straßenfront und dem rückwärtigen Bereich unterschieden. Die Gebäude entlang der Straßenflucht müssen sich in Gebäudehöhe und Dachform/-neigung an die bestehende Bebauung im weiteren Straßenverlauf anpassen. Die rückwärtige Bebauungsreihe ermöglicht höhere Bauformen, um eine wirkungsvolle Abschirmung gegenüber der - eventuell reaktivierten - Eisenbahntrasse zu gewährleisten.

Aufgrund der relativ exponierten Lage des Baugebietes werden insbesondere hohe Anforderungen an seine Gestaltung gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft (Eingrünung der Siedlungsränder) sowie in den Siedlungskörper (Dachformen, -neigung, -gauben sowie Eindeckungsmaterialien) gewährleisten sollen.

3.5 Immissionen und Emissionen

Als bestehende potentielle Emittenten sind bei der Planung besonders die angrenzende DB-Trasse sowie die B 47, die allerdings durch den zukünftigen Bau der 'B 47 Neu' in ihrer Belastung zurückgeht, berücksichtigt worden.

Da der südlich der B 47 gelegene Teil des Planungsgebietes von zwei Seiten durch potentielle Emissionen belastet ist, ist hier für nur der Gebietscharakter eines Mischgebiets mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar. Zusätzlich wird als visuelle Abschirmung und „psychologischer Lärmschutz“ eine 5 m breite, öffentliche Grünfläche zwischen Bebauung und Bahntrasse eingeplant. Die im Anschluß geplante höhere Bebauung (Max. Firsthöhe 14,0 m) soll zudem eine weitere Abschirmung garantieren.

Da mit einer derzeit durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von ca. 4500 Kfz/24h gerechnet werden muß, sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 für die an die Harxheimer Straße direkt angrenzenden Gebäude besondere Vorkehrungen gegen schädliche Lärmimmissionen festgesetzt worden. Dabei orientierte der Plangeber sich an den Vorgaben der DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“. Nach einer überschlägigen Ermittlung sind gemäß dem „maßgebli-

chen Außenlärmpegel“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III zu beachten.

Vom bestehenden Aussiedlerbetrieb sind keine unzumutbaren Emissionen zu erwarten. Die Emissionen werden hier vor allem durch die saisonal betriebenen stationären Maschinen und landwirtschaftliche Fahrzeuge hervorgerufen und sind gemäß der Störgradsystematik mit dem Gebietscharakter des angrenzenden Mischgebietes vereinbar. Eine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt daraus nicht.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist aufgrund der begrenzten Ausdehnung durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Somit wird das Plangebiet hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Zusätzlich muß eine Transformatorenstation errichtet werden. Die dazu erforderliche Fläche wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Bebauungsplan gesichert.

Nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke als zuständiger Träger der Abwasserbeseitigung wird das Mischgebiet südlich der B 47 im modifizierten Mischsystem entwässert werden, da innerhalb der „Harxheimer Straße“ bereits ein Mischwasserkanal verlegt ist. Das Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Mainz abgestimmt. In Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband Pfrimmtal werden die Auswirkungen auf ein betroffenes Regenentlastungsbauwerk geprüft. Hierbei ist mit endgültigen Ergebnissen bis Mitte 1999 zu rechnen.

Das Wohngebiet zwischen B 47 und 'Pfrimm' soll dagegen im modifizierten Trennsystem entwässert werden:

- Das Schmutzwasser soll über ein Kanalsystem an das örtliche Kanalisationsnetz abgeführt werden. Eine Anbindung ist nach Auskunft des zuständigen Trägers grundsätzlich möglich.
- Das Oberflächenwasser soll soweit wie möglich über ein Rinnensystem (vgl. öffentliche Grünflächen im Wohngebiet sowie den vorhanden Graben östlich des Wohngebietes) zu den südlich der 'Pfrimm' - innerhalb des Abstandpuffers - angelegten Versickerungs- und Verdunstungsmulden geführt werden. Ein Notüberlauf soll hierbei zur 'Pfrimm' angelegt werden.

3.7 Umweltverträglichkeit

Um die Belange von Natur und Landschaftsbild in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag für den Bebauungsplan erstellt.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen Natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Beitrag entnommen werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Der Gesamteingriff kann somit lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es Lebensraumverlusten, zu Verlusten von Ackerböden, zur großflächigen Versiegelung von Grund und Boden sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Bei einer Maximalausnutzung der im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bzw. einer möglichen Überschreitung bis auf 0,5 sowie der erforderlichen Erschließungsflächen ergibt sich eine wesentliche Flächenversiegelung, die nicht vollständig ausgleichbar ist, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung in einem funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln. Hier verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung bestehen derzeit Beeinträchtigungen, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nahezu keine strukturierenden Elemente aufweisen. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner exponierten Lage nach Westen mit einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild verbunden, sofern nicht auf eine intensive Eingrünung des Baugebietes (hier Ortsrand) sowie eine Regelung der Dachlandschaft bezüglich Dachneigung, -material und -farbe geachtet wird.

Um dies zu gewährleisten, wurde zum Ortsrand hin ein privater Gehölzstreifen festgesetzt sowie verschiedene bauordnungrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 LBauO getroffen. Somit ist es möglich, den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt (erhöhter Niederschlagswasseranfall aufgrund der Versiegelung) können durch die Zuführung von Niederschlagswasser zu Versickerungs- und Verdunstungsmulden im Umfeld der 'Pfrimm' teilweise kompensiert werden.

Hierbei übernehmen die verschiedenen Grünstreifen innerhalb des Gebietes sowie der bereits existierende Graben an der östlichen Grenze eine wichtige Funktion. Somit kann der Eingriff in Verbindung mit dem geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Aufgrund der momentanen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung ist die Beeinträchtigung des Arten- und Biotopotentials als gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung und Verdichtung des Oberbodens zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotopotential kann dadurch kompensiert werden.

Die vom Landespflegerischen Planungsbeitrag geforderte landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung wurde durch einen durchgängigen privaten dreireihigen Pflanzstreifen berücksichtigt. Dieser ist nach Ansicht des Plangebers bei bestimmungsgemäßer Ausführung ausreichend, um das Ortsbild aus Richtung Harxheim nachhaltig aufzuwerten und eine landschaftsgerechte Ortsrandeinbindung sicherzustellen. Bei der Dimensionierung mußte neben den landschaftspflegerischen Aspekten auch die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Wohnbauflächen in Richtung westlicher Gemarkungsgrenze, durch den derzeitigen Ortsrand in den Bebauungszusammenhang rückt, berücksichtigt werden.

Eine vom Landespflegerischen Planungsbeitrag geforderte Ortsrandeingrünung in südlicher Richtung kann aus Sicht des Plangebers nicht berücksichtigt werden, da sich vor dem Hintergrund der in Zukunft zu realisierenden Ortsumgehung - B 47 neu - die Funktion der angrenzenden B 47 (Harxheimer Straße) ändern wird. Da nach Fertigstellung der Umgehungsstraße die bestehende Ortsdurchfahrt zur Gemeindestraße umgewidmet wird, erscheint es planerisch nicht sinnvoll, die bestehende Straße nicht zur Erschließung von bebaubaren Grundstücken heranzuziehen. Unter Orts- und Landschaftsbildaspekten ist zudem zu bedenken, daß durch eine intensive dreiseitige Eingrünung (Nördlich - westlich - und eben südlich) des geplanten Baugebietes eine vom bestehenden Siedlungskörper überwiegend abgetrennte Siedlungsentwicklung betrieben würde. Das Ziel der Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes (auch in der Zukunft) ist also in diesem Fall höher als das aus rein landschaftpflegerischer Sicht sinnvolle Ziel der Ortsrandeingrünung zu gewichten.

Die von der Fachbehörde im Beteiligungsverfahren nach § 4 bzw. nach § 3 Abs. 2 BauGB erhobene Forderung zur Berücksichtigung einer baufreien 50 m-Zone konnte nach Abwägung mit der Zielsetzung einer wirtschaftlichen Erschließung und im Hinblick auf die spätere Realisierbarkeit der Planung nicht berücksichtigt werden. Da bereits eine deutliche Grünzone im Anschluß an die Pfrimm zur Bewältigung der Oberflächenwasserbehandlung und an der westlichen bzw. östlichen Grenze Grünzonen zur randlichen Eingrünung und zur Führung von Oberflächenwasserableitungsgräben berücksichtigt wurden, liegt der Anteil an öffentlichen Flächen in einem Bereich, der die Erschließung unwirtschaftlich werden läßt und zudem aus fachlich, wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zwingend geboten ist. Im Hinblick auf diese Problematik erscheint es dem Plangeber nicht möglich, den Flächenanteil von öffentlichen Grünflächen zu erhöhen und auf die Zielsetzung der Unteren Landespflegebehörde einzugehen. In diesem Zusammenhang muß außerdem auf die Freihaltung einer 40 m-Zone verwiesen werden. Auch wenn diese Freihaltung aus wasserwirtschaftlichen Motiven (als Reaktion auf unmittelbar geltendes Landesrecht) erfolgt, so dient sie doch gleichzeitig - zumindest teilweise - der Berücksichtigung der Forderungen aus landespflegerischer Sicht.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenerem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB. Zur Eingrünung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist eine landschaftsgerechte und ökologische Ortsrandeingrünung mittels eines privaten Gehölzstreifens vorgesehen. Allerdings sind bei der Dimensionierung auch die langfristigen Intentionen der Gemeinde Wachenheim zur Erweiterung der Bauflächen in Richtung Gemarkungsgrenze (Westen) bedacht worden. Da nach einer Erweiterung der Ortsrand zu einem linearen Grünelement im Bauungszusammenhang wird, soll in diesem Stadium keine zu starke Trennwirkung von dem Grünelement ausgehen. Der Plangeber entschied sich deshalb die Breite auf einen 3 dreireihigen Pflanzstreifen zu begrenzen. Dieser ist für die Sicherstellung einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung ausreichend - sofern er bestimmungsgemäß ausgeführt wird.

An der südlichen Grenze des Mischgebiets ist ein privater Gehölzstreifen in 5 m Breite vorgesehen, der nach den Festsetzungen und Pflanzempfehlungslisten anzulegen ist.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB an den Rändern des Baugebietes sowie als parzellenteilendes, lineares Element in der Mitte zur Führung von Ablaufgräben für das anfallende Oberflächenwasser.
- Festsetzung einer mindestens 18 m breiten öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB als Schutzpuffer zu den „Geschützten Landschaftsbestandteilen“ im Bereich der 'Pfrimm' und als Anlageort für Versickerungs- und Verdunstungsmulden für das anfallende Oberflächenwasser.
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum aus der beigefügten Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen ist.
- Eine Fassade, die nicht durch Wandöffnungen gegliedert ist (auch von Garagen), soll fassadenbegrünt werden.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist auf eine Überschreitung um 0,1 begrenzt. Hierdurch wird ein Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Allerdings bleibt ein Kompensationsdefizit bestehen, welches aufgrund der Flächenknappheit nicht im direkten räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden kann. Daher liegt eine weitere externe Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Gemarkung von Wachenheim.

Auf dem Gemeindegebiet der angrenzenden Gemeinde Monsheim plant der Abwasserzweckverband Grailsbach die Gestaltung einer Retentionsfläche auf dem Grundstück FI-Nr. 5, in der Flur 10. Randbereiche können dabei auch für landespflegerische Zielsetzungen umgestaltet werden. Diesbezüglich fand Anfang März 1999 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Unteren Landespflegebehörde im Rahmen eines Ortstermins zur Vorstellung der Objektplanung statt. Da sich die Fläche außerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Wachenheim befindet und somit für die Gemeinde Wachenheim keine Satzungshoheit besteht, erfolgt eine Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme mittels städtebaulichen Vertrages. Die Gemeinde Monsheim stellt dazu den eigenständigen Bebauungsplan „Große Wiese“ auf, der die planungsrechtliche Zulässigkeit der Gesamtmaßnahme „Landespflegerische Aufwertung im Umfeld der Retentionsfläche“ regelt, führt die gesamten Maßnahmen aus und wird sich die finanzielle Beteiligung der Gemeinde Wachenheim, die einen externen Ausgleich in diesem Bereich realisieren will, vertraglich sichern. Somit entspricht diese Vorgehensweise den gesetzlichen Vorgaben des § 1 a Absatz 3 Satz 3 BauGB.

Diese noch notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 1a BauGB zusätzlich zu den innergebietlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe erfolgen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Gemeinde Wachenheim hat die Möglichkeit hierzu eine Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB aufzustellen, nach der die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage und Pflege) den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet werden können.

In dieser Satzung würde auch der Verteilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Dabei wird zwischen öffentlichem und privatem Eingriff unterschieden. Der Eingriff verteilt sich wie folgt:

31,3% öffentlicher Eingriff (Erschließung)

68,7% privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der städtebaulichen Konzeption unterschiedliche Baugebiete fest.

Hierbei wird der Bereich südlich der B 47 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dabei sind folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

in beiden Teilen des Mischgebietes (**MI₁** und **MI₂**) nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im südlichen Teil des Mischgebietes (**MI₂**) sind auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO keine Wohngebäude zulässig

In beiden Teilen des Mischgebietes (**MI₁** und **MI₂**) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Der westlich gelegene Bereich wird in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und seiner Randlage im Ortsgrundriß als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Wachenheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln, um somit als primäres Planungsziel die Förderung der künftigen Wohnbedürfnisse der Ortsbevölkerung (Eigenentwicklung) und die Vermeidung der Entwicklung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur zu erreichen. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf das Mischgebiet zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Sonstige „dörfliche“ Nutzungen sollen, soweit sie wohnverträglich sind, zugelassen werden können. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Vergnügungsstätten im wohnnahen Bereich sowie der geringen Ausdehnung des Mischgebietes, werden Vergnügungsstätten innerhalb dieses Planteils nicht zugelassen. Zudem werden verschiedene allgemein zulässige Nutzungen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs und der zu erwartenden Immissionen nicht dem Charakter entsprechen, nicht zugelassen. Im südlichen Abschnitt ist eine Anordnung der störepfindlichen Wohnnutzung aufgrund der direkten Lage an der Bahntrasse nicht sinnvoll und wird demnach ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets auf 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird geregelt daß diese Festsetzung um bis zu 0,1 (bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5) überschritten werden darf. Allerdings sind bei Bestimmung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

Innerhalb des Mischgebietes wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Eine ausnahmsweise Überschreitung um 0,2 (bis zu einer GRZ von 0,8) wird von der Pflanzung eines straßenraumwirksamen Baumes - zusätzlich zu den landespflegerischen Maßnahmen - abhängig gemacht.

Außerdem werden Regelungen bezüglich den maximalen Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen. Dabei werden neben der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die maximalen First- und auch Traufhöhen festgesetzt. Für den rückwärtigen Bereich des Mischgebietes (entlang der DB-Trasse) wird auf eine Festschreibung der Traufhöhe verzichtet und zudem eine um 2,0 m erhöhte Firsthöhe festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,5) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die exponierte Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Hangsituation und die gestalterisch anspruchsvolle Lage am historischen Ortsrand machen eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche, landschaftsbildverträgliche Architektur. Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

Zudem ist durch die Höhenstaffelung, die innerhalb des Mischgebiets festgesetzt wurde, eine wirksame Abschirmung gegen potentielle Emissionen, die von der Nutzung der DB-Trasse ausgehen könnten, sichergestellt.

4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine offene Bauweise festgesetzt, die ergänzend innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben, wobei diese in Ausnahmefällen von bestimmten Bauteilen (mit einer Oberfläche, die zu 70% verglast ist) um 1 m überschritten werden dürfen.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Bauformen läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

4.4 Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Einheiten pro Wohngebäude begrenzt.

Begründung:

Um dem Planungsziel der Schaffung eines künftigen Wohnraumangebots für die Ortsbevölkerung (Dörfliche Eigenentwicklung) gerecht zu werden und dabei der Entwicklung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken, muß sich die geplante Baustruktur auf eine ortstypische, dörfliche Form konzentrieren. Bei der Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsflächen wurde sich gemäß der kommunalpolitischen Vorstellungen auf „Familienwohnen“ konzentriert - eine stärkere Verdichtung aufgrund einer höheren Anzahl an Wohneinheiten würde die Erschließungsanlagen überlasten. Demnach ist die Begrenzung von Mehrfamilienwohnungsbau sinnvoll.

4.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb des Bebauungsplanes wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestbreite der Parzellen von 15 m festgeschrieben. Im Falle von Doppelhäusern kann diese ausnahmsweise auf 10 m reduziert werden, sofern

- in den seitlichen Grenzabstandsflächen keine Nebenanlagen errichtet werden,
- in der Vorgartenfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder ein Obsthalm- oder Hochstamm gepflanzt wird

Begründung

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll zur Verwirklichung der beabsichtigten aufgelockerten Siedlungsstruktur beitragen und zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. In der Vergangenheit hat es zahlreiche Fälle gegeben, in denen Baugrundstücke nachträglich geteilt wurden, um dann extrem verdichtet bebaut zu werden. In Verbindung mit den sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke somit als Instrument zur Sicherstellung einer gewünschten, aufgelockerten, familiengerecht gestalteten Siedlungsstruktur betrachtet werden.

4.6 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen dabei nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen unter 20 m² bzw. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Begründung:

Durch die Konzentration der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird für eine schonende Bodennutzung gesorgt und die Versiegelung weiterer Grundstücksanteile im Sinne der landespflegerischen Zielsetzungen verhindert. Die Möglichkeit der Errichtung von Garagen im rückwärtigen Teil des Grundstücks führt in der Regel zur weiteren Versiegelung durch die Zufahrtswege. Die rückwärtigen Gartenbereiche bilden eine zusammenhängende Grünzone, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

4.7 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind lineare, öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB am Rand des Baugebietes sowie als parzellentrennendes Element festgesetzt. Dabei wird für einzelne Grünflächen zusätzlich zur Bepflanzung gemäß Pflanzempfehlungsliste die Anlage von Gräben zur verzögerten Abführung von anfallendem Oberflächenwasser festgeschrieben.

Für die Pufferfläche südlich der 'Pfrimm' ist neben der Bepflanzung nach Pflanzempfehlungsliste die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden festgesetzt. Eine von der landespflegerischen Fachbehörde angeregte Vergrößerung dieser Pufferfläche konnte vor dem Hintergrund des relativ hohen Flächenanteils von öffentlichen Flächen und der damit zusammenhängenden fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen die Funktionen als Abstandsfläche bei angrenzenden emittierenden Nutzungen sowie kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Durch die ausreichende Dimensionierung von Regenrückhalte- und Versickerungsmulden im Bereich der 'Pfrimm' kann den Anforderungen des Landeswassergesetzes nach wohnstandortnaher Beseitigung von Niederschlagswasser entsprochen werden. Zusätzlich übernehmen diese Flächen - zumindest teilweise - die von der Landespflege geforderten Pufferfunktion zum Fließgewässer.

4.8 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen sollte möglichst im direkten räumlichen Zusammenhang versickert werden bzw. der internen Brauchwassernutzung zugeführt werden. Im Mischgebiet ist eine Versickerung nicht angezeigt, hier wird eine Brauchwassernutzung empfohlen.

Der dem Plangebiet zugeordnete Sammelausgleich ist gemäß den Festsetzungen auszuführen, um dem Kompensationsdefizit im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff einen Ausgleich zu schaffen.

Private Freiflächen bzw. private Gehölzstreifen sowie öffentliche Verkehrsflächen sind nach den Festsetzungen und gemäß der beiliegenden Pflanzempfehlungsliste zu gestalten. Bestimmte Gebäudeteile (Fassaden, flache Dächer) sind unter bestimmten Voraussetzungen zu begrünen.

Zusätzlich zum innergebietlichen Ausgleich erfolgt eine externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der benachbarten Gemeinde Monsheim, für die seitens der Gemeinde Monsheim ein se-

parater Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt mittels Städtebaulichen Vertrags gemäß § 12 BauGB.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt.

Der Anspruch, den Anfall von Regenwasserabfluß von versiegelten Flächen zu minimieren, ergibt sich aus den Regelungen des Landeswassergesetzes und der Forderung zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand von Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die mit diesen Festsetzungen verbundene eingeschränkten Gestaltungsfreiheiten und Nutzungsmöglichkeiten sowie die erhöhten Pflegeaufwendungen an Gehölzen oder bedingt durch Laubfall erscheinen dem Plangeber durch die ökologischen und gestalterischen Positivwirkungen der Maßnahmen gerechtfertigt.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassaden festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz erforderlich, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Dachflächen mit weniger als 8° Neigung sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen und erzeugen somit auch einen kleinen Lebensraum für Insekten bzw. eignen sich zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Auch für die öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen gefordert. Um eine flexible Straßenplanung zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro 200 qm Verkehrsfläche ein Straßenbaum anzupflanzen ist. Damit ist es möglich, nach einem eigenständigen Straßenraumentwurf die erforderlichen Baumpflanzungen unterzubringen.

4.9 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grund-

stücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Zur Sicherung der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser und Sicherung der Pflege der Wasserableitungsgräben sind entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 2, die der Führung der Wasserableitungsgräben dienen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksteile als Satzung beschlossen worden und gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weiteinsehbaren Lage unmittelbar am Ortseingang eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, daß sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, daß sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltungselement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen und reglementieren die Dachform, -neigung, -gauben sowie die verwendeten Materialien getrennt für Einzel- und Doppelhäuser.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten den Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 1,20 m und eine Böschungsneigung von max. 1:2,5 aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Wiederum auch zur Sicherung der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser und zur Sicherung der Pflege der Wasserableitungsgräben sind entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 2, die der Führung der Wasserableitungsgräben dienen, Einfriedungen und Stützmauern nicht zulässig.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll verhindern, daß übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam - insbesondere im Ortsrandbereich- sein können. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung

bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist beabsichtigt - aufgrund der geringen Zahl von derzeitigen Grundstückseigentümern - eine privatrechtliche Umlegung für den nördlich der Harxheimer Straße gelegenen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets durchzuführen. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

Für die Erweiterungsfläche des Dorfgemeinschaftshauses bestehen zwei Möglichkeiten, um die Gemeinbedarfsfläche in das gemeindliche Eigentum zu überführen. Neben der Möglichkeit des freihändigen Erwerbs durch die Gemeinde besteht zusätzlich die Option gemäß § 55 Abs. 5 BauGB der Vorwegausscheidung aus der Umlegungsmasse und Zuteilung zum Bedarfsträger (Gemeinde), sofern dieser geeignetes Ersatzland (auch außerhalb des Umlegungsgebietes) mit in die Umlegung einbringt.

7 VORAUSSICHTLICHE KOSTEN

Die voraussichtlichen, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Baugebietes können bei normalen Erschließungsbedingungen wie folgt angenommen werden:

- | | |
|--|--------------|
| • Straßenherstellung / Fußwege / Wirtschaftswege | 1.750.000 DM |
| • Wasserversorgung | 270.000 DM |
| • Kanalisation | 725.000 DM |
| • Straßenbeleuchtung | 90.000 DM |

Dabei werden die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vollständig über zu erhebende Beiträge und Gebühren abgedeckt. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind nach einer Kostenerstattungssatzung gem. § 135a - c BauGB von den Eingriffsverursachern zu tragen. Zu den anfallenden Kosten ist festzustellen, daß die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde verbleiben.

8 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches:	5,49	100
Nettowohnbauland:	3,78	68,8
davon Mischgebietsflächen	1,23	22,4
davon Allgemeines Wohngebiet	2,55	46,4
Öffentliche Grünflächen:	0,48	8,5
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,03	18,6
davon B 47	0,28	5,1
Öffentliche Gemeinbedarfsfläche	0,13	2,4
Wasserflächen	0,07	1,7

Anzahl der Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 53

Anzahl der Baugrundstücke im Mischgebiet: ca. 17

Wachenheim, den 10 04. 2000

Egli, Bürgermeister