

**Gemeinde Grumbach**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken**  
**Kreis Kusel**

**Bebauungsplan**  
**„Auf'm Vogelsheerd, Teil D“**  
**1. Änderungsplan**

**Begründung**

Diese Begründung ist zusammen mit den textlichen Festsetzungen Bestandteil  
des Bebauungsplanes

Grumbach den 20. März 2007

Für die Ortsgemeinde



*Kreischer*

Kreischer, Ortsbürgermeister

Entwurfsverfasser:



*B. A.*

Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im März 2007

**Gemeinde Grumbach**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken**  
**Kreis Kusel**

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“,**  
**1. Änderungsplan**

**Inhaltsverzeichnis**

**Begründung**

1. Einleitung - Rahmenbedingungen
2. Verfahrensablauf
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
4. Anlass der Planung
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
6. Planinhalte und Abwägung
7. Flächen- und Kostenangaben
8. Hinweise auf Fachplanungen

## Begründung

### 1.0 Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Grumbach verfügt derzeit über keine freien Bauplätze. Die Bauplätze im bestehenden Neubaugebiet „Am Vogelsheerd“ sind bereits überwiegend bebaut oder verkauft. Innerörtliche Potentiale können durch Umnutzung, Nutzungsaktivierungen oder Baulückenschluss nicht freigesetzt werden bzw. die derzeitigen Eigentümer sehen sich nicht zu einem solchen Schritt veranlasst. Hierdurch und durch die beengte Ortslage Grumbachs sind auch die Möglichkeiten für Gewerbetreibende stark eingeschränkt. Auch für diese Nachfragegruppe sollen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde für Grumbach ein Bruttowohnbauflächenbedarf von 1,3 ha ermittelt. Die entspricht auch den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz 2004. Es wird deswegen beabsichtigt, im Bereich des Sonnhofes das Baugebiet „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ in nördliche Richtung zu erweitern und somit kurz- bis mittelfristig Bauland zur Verfügung zu stellen.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Grumbach und wird im Westen durch die K 65 und im Süden durch das Baugebiet „Am Vogelsheerd“ begrenzt.

An der K 65 befinden sich die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Gebäude der Sonnhöfe.

Topografisch stellt sich das Gebiet uneinheitlich dar.

Es befindet sich auf 273 müNN für den untersten Bezugspunkt am Einmündungsbereich der Wohngebieterschließung in die K 65 und 303 müNN im Einmündungsbereich des nördlichen Feldweges in die K 65.

Der südwestliche Baugebietsteil ist stark hängig und im Bereich der vorhandenen Baugebieterschließung durch eine Böschung von dieser getrennt.

Sowohl der zentrale als auch der östliche Untersuchungsraum sind nur mäßig bis gering geneigt.

Topographisch bedingte Restriktionen für eine Erschließung oder Bebauung des Gebietes bleiben somit auf den südwestlichen Rand beschränkt.

### 2.0 Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“, 1. Änderungsplan, der Ortsgemeinde Grumbach ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316).

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates Grumbach vom 31.07.2006 eingeleitet.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Änderungsplanung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.; die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 durch das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### **3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ , 1. Änderungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Grumbach mit der Nummer:

Flur 7: 80/4 (Ausgleichsfläche); 56/5; 52/10; 54/3; 54/4; 49/4; 45/2; 51/1 und 52/60 (Weg).

Darüber hinaus sind in einem zweiten Geltungsbereich die Ersatzflächen festgesetzt. Dieser zweite Geltungsbereich umfasst die Parzellen der Flur 6 mit den Nummern 329/120 und 332/120, die den Eingriffen im ersten Bereich zugeordnet werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine Änderungen des Geltungsbereiches einher.



#### 4.0 Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderungsplanung des am 22. Februar 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf dem Vogelsheerd, Teil D“ sind zwei unrichtige bzw. unvollständige Festsetzungen, die zur Sicherstellung der Erschließung und im Sinne der Rechtssicherheit korrigiert werden müssen. Es handelt sich dabei um

- die Fortführung des Leitungsrechtes LR 2 für die Verlegung von Kanalleitungen im Bereich des westlich der Planstraße A festgesetzten Baugrundstückes bis zur Planstraße und
- die Berichtigung der textlichen Festsetzung A 17, in welcher die Leitungsrechte LR1 und LR2 wechselseitig vertauscht wurden.

Die vorbezeichneten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Vogelsheerd, Teil D“ kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden.

Folgende Ziele wurden mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt:

- Nachfrageorientierte Nutzungs-, Parzellierungs- und Bebauungsmöglichkeiten
- Funktionsgerechte und flächensparende Erschließung unbebauter Ortsteile
- Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, der bestehenden Wohnbaunutzung und der geplanten Nutzung unter Einbeziehung des Ortsbildes
- Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes
- Aufwertung einer von der Biotopkartierung Rheinland Pfalz (Objektnummer 1041) als schützenswertes Gebiet aufgenommenen Fläche.
- Unterstützung des Systems vernetzter Biotopsysteme.

#### 5.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken weist den Bereich der künftigen Neubebauung als geplante Mischbaufläche aus. Die Sonnhöfe sind als bestehende Mischbaufläche dargestellt

Die im Bereich des Sonnhofes vorhandenen Obstbaumbestände werden als Grünflächen dargestellt.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Sonnhöfe existiert derzeit in einem eher geringen Ausmaß. Im Bereich des Sonnhofes 1 wurden bis zum Jahr 2001 5 Rinder auf Einstreu gehalten. Zuletzt wurde hier nur noch ein Pferd gehalten. Die Eigentümer in diesem Bereich beabsichtigen jedoch die Wiederaufnahme der Tierhaltung. Im Sonnhof 2 ist ein Maschinen- und Getreidelager untergebracht das ebenfalls erweitert werden soll. Aufgrund der schon jetzt vorhandenen un-

mittelbaren Nähe der Wohnbebauung zu den Sonnhöfen muss eine künftige Nutzung in diesem Bereich Rücksicht auf die bereits vorhandene Wohnbebauung nehmen.

Südlich grenzen sowohl Wohnbauflächen als auch Flächen für den Gemeinbedarf an (Mehrzweckhalle und Kindergarten). Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Parkplätze ausgewiesen.

In ca. 400m - 500m Entfernung in südöstlicher Richtung befindet sich eine Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (Gesellschaft für Natursteinverarbeitung mbH & Co. KG, Natra, Lauterecken). Ein weiteres als das durch diesen Bebauungsplan festgelegtes Heranrücken der Wohnbebauung an diesen Bereich ist nicht möglich. In südöstlicher Richtung ist somit die bauliche Entwicklung Grumbachs abgeschlossen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich am Einmündungsbereich der Haupterschließung mit der K 65.

Entlang der K 65 besteht bei der derzeitigen Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ein Verbot der Errichtung von Hochbauten in einer Entfernung von 15 m zur Kreisstraße (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG) sowie ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Kreisstraße angeschlossen werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG). Eine Anbindung des Neubaugebietes kann demnach zunächst nur von der vorhandenen Wohngebieterschließung erfolgen.

Landespflegerisch sind die von der künftigen Bebauung beanspruchten Flächen von untergeordneter Bedeutung. Die vorhandenen Streuobstbestände dagegen sind in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft als hoch einzuschätzen und daher zu erhalten.

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz mit einem Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung von 1,3 ha werden durch den neu beplanten Bereich von 1,55ha im (Baufläche Planung) leicht überschritten. Dies ist insbesondere bedingt durch die wirtschaftliche Erschließung der Flächen und die sinnvolle Zuordnung der Grundstücke. Durch die vorgesehene Bebauung in diesem Bereich erfährt Grumbach eine sinnvolle Abrundung der Ortslage, welche den Bereich der Sonnhöfe an die Ortslage anbindet.

Der 1. Änderungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



## 6.0 Planinhalte und Abwägung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Grumbach beabsichtigt mit der Ausweisung des Baugebietes „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen auch Gewerbetreibende und Freiberufler die Möglichkeit erhalten sich im Rahmen der Festsetzungen eines Dorfgebietes hier niederlassen zu können. Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der Sonnhöfe soll dabei durch die Planung nicht weiter eingeschränkt werden, als sie es durch die schon jetzt herangerückte Wohnbebauung ist. Um ein solches Nebeneinander konfliktfrei lösen zu können, wurde als künftige Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Dabei soll vor allem auch eine konfliktfreie, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden von der Gemeinde zwei Gutachten in Auftrag gegeben, die das Konfliktpotenzial aus den vorhandenen Nutzungen ermitteln und auch Entwicklungsabsichten berücksichtigen sollten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde das Konfliktpotenzial durch die angrenzende K 65, die bestehende Nutzung der Sonnhöfe, die Turnhalle, den Kindergarten und den östlich gelegenen Steinbruch ermittelt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

#### **Geräuschemissionen von der K 65**

Die Geräuschemissionen für den Tag- und Nachtzeitraum liegen unter dem schalltechnischen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Für das Plangebiet sind diesbezüglich keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen von der K 65 notwendig.

#### **Geräuscheinwirkungen von Kindergarten und Turnhalle**

Sowohl die Geräuscheinwirkungen durch Parkvorgänge im Kindergartenbereich als auch auf dem Parkplatz der Turnhalle sind tagsüber als unkritisch zu betrachten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der größeren Abstandserfordernisse zwischen Parkplatz und Wohnbebauung die Veranstaltungen in der Turnhalle so zeitig zu beenden, dass die Besucher um 22 Uhr den Parkplatz verlassen haben.

#### **Konfliktpotential im Zusammenhang mit dem Steinbruch**

Die Natra GmbH & Co KG betreibt östlich der Ortslage Grumbach einen Steinbruch. Um das Konfliktpotenzial einschätzen zu können, wurde der sogenannte Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 herangezogen. Gemäß der Abstandsliste fällt der Steinbruch in die Abstandsklasse V. Für Wohnbebauung ist demnach ein Abstand von 300 m einzuhalten. Der kürzeste Abstand beträgt 350 m, wobei der aktive Abbaubereich noch weiter entfernt liegt. Daher ist der Steinbruch als unkritisch anzusehen.

### **Geräuscheinwirkungen durch die Sonnhöfe**

Auf den Sonnhöfen finden derzeit nur noch eingeschränkt landwirtschaftliche Aktivitäten statt. Im Rahmen des Gutachtens wurden neben dem Status Quo auch die künftigen Entwicklungsabsichten der betroffenen Eigentümer berücksichtigt. Hierzu fand am 19. August 2003 ein Vororttermin statt. Auf dem Sonnhof 1 wurden bis 2001 ca. 5 Rinder gehalten. Die Eigentümer beabsichtigen die Rinderhaltung auszuweiten. Hierzu soll ein Teil der bestehenden Stallanlage erweitert werden und für die Haltung von 15 Rindern genutzt werden. In weiteren Gebäudeteilen sollen 5 Rinder und in einer Neuanlage weitere 12 Rinder gehalten werden. Zur Ermittlung der Geruchsemissionen wurden die meteorologischen Verhältnisse berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass bereits die als Status Quo betrachtete Nutzung mit der Haltung von fünf Rindern zu einer Überschreitung der Grenzwerte im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet führt. Auch auf dem benachbarten Sonnhof 2 werden die Geruchsstunden für Wohn- und Mischgebiete überschritten. Die geplante Erweiterung der landwirtschaftlichen Tierhaltung erzeugt eine Geruchsbelastung, die das bestehende benachbarte allgemeine Wohngebiet noch weiter belasten würde und zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionswertes führt. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist dies bei der Erweiterung einer Tierhaltung zu berücksichtigen. Zur Minimierung des Konfliktpotenzials sind entsprechende technische und bauliche Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigung festzulegen.

Der Bereich der Hofanlage des Sonnhofes 2 wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich ein Getreide- sowie Maschinenlager. Der Betreiber äußerte ebenfalls Erweiterungsabsichten.

Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in den bestehenden ehemaligen Ausiedlungen und der geplanten künftigen Nutzungen (Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung) wird der gesamte Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Der Planbereich wird auch künftig von den bestehenden Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Wirtschaftsstellen werden derzeit noch betrieben und sollen nach den Entwicklungsabsichten der Betreiber zum Teil noch ausgeweitet werden. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes wird der erforderlichen Standortsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung getragen. Zudem soll mit dieser Festsetzung gleichwohl auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die künftigen Nutzer mit den für diese Gebietsart typischen Merkmalen (landwirtschaftstypische Immissionen) konfrontiert werden und diese akzeptieren. In Dorfgebieten ist der Schutz des Wohnens bezüglich des Lärms sowie durch Tiergerüche grundsätzlich geringer als in Wohnbaugebieten anzusetzen.

Aufgrund der schon jetzt bestehenden räumlichen Nähe der Landwirtschaft zur bestehenden Wohnbebauung gilt schon derzeit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Zulässige Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehöriger Wohnungen und Wohngebäude aber auch sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige



Gewerbebetriebe. Die Festsetzung als Dorfgebietes ermöglicht ein großes Nutzungsspektrum für diesen Bereich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in diesem Gebiet nur ausnahmsweise zulässig. Das heißt, die Anlagen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebietes unterzuordnen.

Größere Anlagen wirken sich städtebaulich negativ auf das gesamte Ortsbild aus und beeinträchtigen nicht nur den Gebietscharakter des Dorfgebietes sondern auch des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes.

Ähnliches gilt auch für Vergnügungsstätten, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese bewirken zumeist eine erhebliche Lärmbelästigung für die Funktion „Wohnen“. Die entsprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten insbesondere auf die angrenzenden Wohnbereiche. Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lautheit und anderen die Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten Gebieten unzutraglich sind.

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher sind nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte. Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen „A“ und „B“ eindeutig bestimmt.

Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (nur Teilbereich A), der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Für den Teilbereich „B“ wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe eingegrenzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Gestalt des Ortsrandes sowohl orts- als auch landschaftsbildlich ausformuliert wird.

Es wird somit den besonderen Ansprüchen an einen Ortsrandabschluss Rechnung getragen und eine gestalterische Anbindung an das bestehende Neubaugebiet und an die Sonnhöfe erreicht. Im Teilbereich „A“ wurden keine Höhenbegrenzungen vorgenommen. Hier wird die Höhenentwicklung durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. durch die angrenzende Bebauung bestimmt.

Somit ist eine Ortsentwicklung möglich, die den charakteristischen Eigenschaften des Ortsbildes entspricht, ohne dieses zu zerstören. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Teilbereich A bis zu einer GRZ von 0,7 im Teilbereich B bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

In Verbindung mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,4 stellt dies einerseits die Verdichtungsgrenze für dieses Gebiet dar und ermöglicht andererseits, durch eine Begrenzung der Versiegelung, die Bindung eines größtmöglichen Anteils des Oberflächenwassers am Entstehungsort.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung.

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet.

Der seitliche Grenzabstand ist in der landesrechtlich vorgeschriebenen Breite über die gesamte Tiefe des Grundstücks einzuhalten.

Die im Teilbereich B festgesetzte offene Bauweise bietet vielfältige Gestaltungs- und Variationsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen von Bauwilligen entsprechen. Auf die Festsetzung einzelner Bauformen wurde entsprechend des Gebietscharakters verzichtet, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und ein größeres Nutzungsspektrum zuzulassen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine

umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglicht die Positionierung der Hauptgebäude in einem Abstand von 3,00 zum Straßenrand, wodurch gewährleistet wird, die rückwärtigen Bereiche oder die der Straße zugewandten Bereiche einer privaten Freiflächennutzung zuzuführen, ohne diese Freiflächennutzung aufgrund der Gebäudestellung einzuschränken.

Nebenanlagen sind aus o.g. Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind grundsätzlich in allen Baugebietstypen zulässig. Mit der vorgenannten Regelungsfestsetzung wird festgelegt, welches Ausmaß die Nebenanlagen je Grundstück haben dürfen. Dies soll die Verhältnismäßigkeit zum Hauptgebäude wahren.

Eine Begrenzung der Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient vorrangig dem Schutz des Bodens und entspricht somit dem § 1a BauGB.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen der Bauweise, der überbaubare Grundstücksfläche, der Nebenanlagen sowie der Stellung baulicher Anlagen vorgenommen.

#### **6.4 Nebenanlagen**

Im Teilbereich „B“ wird die Grundfläche der Nebenanlagen auf 50m<sup>2</sup> begrenzt. Somit soll eine größenmäßige Unterordnung zur Hauptnutzung gewährleistet werden. Dabei können die Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angesiedelt werden.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Nebenanlagen vorgenommen.

#### **6.5 Stellplätze und Garagen**

Stellflächen sind Flächen, Garagen ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß § 12 Abs. 1 sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Sie sind typisch Zubehör-Bauten, die eine Hauptbebauung und einen durch diesen bestimmten Bedarf voraussetzen. Die Festsetzung für mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück soll sicherstellen, dass mögliche Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs in dem Wohngebiet, welche durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge hervorgerufen würden, nicht



auftreten. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Stellplätzen und Garagen vorgenommen.

#### **6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen besitzen vielfältige Funktionen. Für das Baugebiet „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ dienen sie vornehmlich der Erschließung der bebauten und unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus dienen sie der Kommunikation und dem Aufenthalt der Bewohner. Straßenraumgestaltungen und die räumliche Fassung prägen entscheidend das Ortsbild. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen gehört zum Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes. Am Ende der Planstraße „A“ ist eine Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 8,0 m festgesetzt. Ein Wendekreisradius von 8,0 m ermöglicht allen nach der Straßenverkehrsordnung zugelassenen Fahrzeugen das Wenden zumindest durch Rangieren.

Darüber hinaus ist ein Parkplatz festgesetzt, der Stellplätze für den nahen Kindergarten bereitstellt.

Das Baugebiet wird von der K 65 tangiert, von der die typischen Lärmemissionen ausgehen. Angesichts der relativ geringen Verkehrsbelastung der K 65, die sich voraussichtlich auch in Zukunft nicht wesentlich ändern wird, resultieren aus dem Vorhandensein der Straße keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die neu zu schaffenden Baugrundstücke. Zu diesem Ergebnis kam auch die bereits angesprochene schalltechnische Untersuchung der ISU GmbH. Demnach werden auch die niedrigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Im Plangebiet sind daher keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen von der K 65 notwendig.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgenommen.

#### **6.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die privaten Grünflächen, die zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören nur von den jeweiligen Betriebsstellen angefahren werden dürfen. Hierdurch soll verhindert werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr die derzeit bestehende Wohnnutzung in stärkerem Maße beeinträchtigt. Eine zweite Zufahrt zu den von der K 65 aus erschlossenen Flächen ist nicht erforderlich.

Entlang der an der K 65 angrenzenden Baugrundstücke (Neuplanung) werden im Bebauungsplan ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen vorgenommen.

## **6.8 Grünflächen**

Die festgesetzten Grünflächen übernehmen wichtige Funktionen insbesondere zur städtebaulichen Gliederung des Gebietes.

Die festgesetzten privaten Grünflächen bilden einen Grüngürtel um die Sonnhöfe. Diese Flächen sind der Puffer zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Wohnbebauung bzw. der Neuplanung und gliedern den gesamten Planbereich. Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Obstbäumen“ festgesetzten Bereiche werden ergänzt durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und zur von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Neben der angesprochenen Pufferfunktion übernehmen diese Flächen wichtige Funktionen für das bauleitplanerische Oberziel „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“. Entsprechend der Aussagen des landespflegerischen Planungsbeitrages bilden diese Wiesenflächen mit ihrem alten Baumbestand auf Teilflächen und den umgebenden Streuobstwiesenresten auf dem Schlossberg sowie den biotopkartierten Trockenhang östlich von Grumbach einen wertvollen Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Hier finden sich spezialisierte Vogelarten wie der Neuntöter und der Grünspecht. Daneben besitzt der Lebensraum eine herausragende Bedeutung für die Tiergruppe der Wirbellosen (Arthropoden). Aufgrund der erreichten Arealgröße von mind. 1 ha bieten sich hier für das Arten- und Biotoppotential gute Entwicklungsmöglichkeiten. Um dem gerecht zu werden wurde die Fläche südlich des Sonnhofes 1 ebenfalls als private Grünfläche (derzeit besteht hier Wiesennutzung mit untergeordneter Pferdehaltung) und der Zweckbestimmung „Gartenland/Wiese“ festgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein zusammenhängender Grüngürtel um die Sonnhöfe wodurch die Funktionsfähigkeit des oben beschriebenen Lebensraumes gestärkt wird. Darüber hinaus beabsichtigt der Plangeber mit dieser Festsetzung, dass landwirtschaftliche Nutzungen dieser Fläche, wie zum Beispiel die Nutzung der Flächen zur Errichtung von Silageplätzen, Dungstätten und Güllelager oder zur Errichtung von Stallanlagen an dieser Stelle nicht errichtet werden. Tragbar hingegen ist die Nutzung als Wiese mit der entsprechenden Grünlandnutzung, die obstbauliche Nutzung, oder Grünlandnutzung. Hierdurch soll insbesondere dem Abstandsgebot der Landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere zum bestehenden allgemeinen Wohngebiet Rechnung getragen werde. Eine zusätzliche Belastung des Baugebietes durch die oben beschriebene landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche führt unweigerlich zur Verschärfung des Konfliktpotentials aufgrund von Geruchs- und Schadstoffeinwirkungen durch die Sonnhöfe. Schon die Haltung von 5 Rindern auf dem Sonnhof 1 (die dem Status Quo der Immissionstechnischen Untersuchung zugrunde liegt) verursacht eine Geruchsbelastung

der den Immissionswert der GIRL für Wohnbebauung an dieser Stelle übertrifft. Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung um die oben beschriebenen Vorhaben verschärft den vorhandenen Konflikt um ein Vielfaches. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenfläche/Wiese“ soll eine verträgliche Nutzung zur angrenzenden Bebauung sichergestellt werden.

Darüber hinaus sollen die Flächen von Bebauung freigehalten werden.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen der Grünflächen vorgenommen.

### **6.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In unbesiedelten Gebieten verteilt sich der jährliche Niederschlag auf Verdunstung, oberirdischen Abfluss in Gewässer und Versickerung.

Durch Auffüllungen und Erdabtrag, durch Zäune, Mauern, Wege und Bordsteine verlieren die meisten Grünflächen eines Neubaugebietes die Verbindung zu oberirdischen Gewässern. Diese Flächen sind nicht am Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Wasser kann schlecht abfließen. Dadurch steigt hier die Versickerungsrate mit zunehmender Besiedlung zunächst auf 37 % an.

Mit fortschreitender Bebauung steigt der Versiegelungsanteil an, das Regenwasser fließt schneller und in größerem Umfang ab, und ein großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung geht zurück.

Im Sinne einer Annäherung an den natürlichen Wasserkreislauf sollte es daher vorrangiges Ziel, einer ökologisch orientierter Siedlungsentwässerung sein, einen hohen Niederschlagsrückhalt mit einer möglichst hohen Verdunstungsrate zu erreichen.

Bei der Förderung der Verdunstung und Versickerung von Regenwasser kommt der offenen Sammlung besondere Bedeutung zu.

Möglichkeiten zur Rückhaltung/Bindung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind vielschichtig. Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann dabei durch die Anlage von Mulden oder Teichen erreicht werden. Hervorzuheben ist aber auch, dass insbesondere durch eine geeignete Begrünung (je größer die Blattoberfläche der Pflanzen ist, desto höher ist die Verdunstungsrate) die Verdunstungsrate erhöht werden kann.

Um einen möglichst hohen Oberflächenwasseranteil auf der Fläche zurückzuhalten wird für den Teilbereich B je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 3,0 m<sup>3</sup> zu schaffen. Darüber hinaus anfallendes Wasser wird der Oberflächenkanalisation zugeführt, die über



Leitungen (als Grunddienstbarkeit einzutragen) das Wasser dem Retentionsraum auf der Parzelle 80/4 zuleitet. Eine oberflächige Ableitung ist aufgrund der Gebietstopografie nicht möglich. Somit ist sichergestellt das das anfallende Regenwasser in möglichst großem Umfang zurückgehalten werden.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen von Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen.

#### **6.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 5 LPfIG von Rheinland-Pfalz schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen oder auszugleichen sind. Der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen.

Gemäß § 17 Landespflegegesetz sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege im Bebauungsplan festzusetzen. Grundlage hierfür ist der von den Umweltingenieuren, Bingen, erstellte landespflegerische Planungsbeitrag.

Die Versiegelung von Flächen stellt den gravierenden Eingriff des Projektes dar. Hinsichtlich dieser Konfliktpunkte sollten deshalb alle Möglichkeiten, die wirtschaftlich auch vertretbar sind, ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan folgt dabei den Grundprinzipien der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### **Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahmen dienen der Einschränkung der Auswirkungen des Vorhabens.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die durch den Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar entstehenden Beeinträchtigungen an Ort und Stelle oder in der engeren Umgebung so zu kompensieren, dass die durch den Eingriff beeinträchtigten oder verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden. Das Ausgleichsgebot ist striktes Recht und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

### **Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen sollen im gleichen (Natur)Raum für eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft sorgen und damit eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen und landschaftsästhetischen Gesamtbilanz zu Lasten von Natur und Landschaft verhindern.

Im Bebauungsplan werden dabei umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora sowie Landschaftsbild getroffen.

Mit der Versiegelung von Flächen sind vor allem Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Das Wasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf im Gebiet entzogen, was eine verminderte Grundwasserneubildung und eine verminderte mittlere Verdunstungsrate zur Folge hat.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Einfahrten und Zuwegungen der Grundstücke wird ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht, zudem wird eine Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25 % festgeschrieben.

Darüberhinaus wurde die Überschreitung der GRZ im Teilbereich B für Nebenanlagen auf 0,5 und die GRZ auf 0,4 begrenzt. Im Teilbereich A wurde die GRZ auf 0,6 begrenzt und eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten auf 0,7 beschränkt.

Auch die weitgehende Rückhaltung von Niederschlagswasser kommt den landespflegerischen Zielvorstellungen nach.

Zur Sicherung des Bodenpotentials wird neben der Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung geringerer Grundflächenzahlen auch die Verkehrsfläche minimiert.

Der Oberboden ist entsprechend der DIN Vorschriften zu behandeln.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Lebensraum und zur Stabilisierung der ökologischen Funktionen wurden neben den festgesetzten Grünflächen auch die naturnahe Gestaltung unter Verwendung von einheimischen Gehölzen festgesetzt. Darüber hinaus wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass das Baugebiet eingegrünt und somit ein harmonischer Übergang in die Landschaft hergestellt wird. Auch durch die Erhaltung der Streuobstwiesen als landschaftsprägende Elemente wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

- Zum Schutz von Relief und Boden wird der Grad der Versiegelung im Baugebiet minimiert:
- Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Stützmauern in ihrer Höhe beschränkt und sind entweder aus Natursteinen herzustellen oder vollständig zu begrünen.
- Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- Grünflächen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sollte der Übergang von der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft durch naturnahe Strukturen gestaltet werden.

Zur Schaffung von sekundären Lebensräumen für biotoptypischen Pflanzen- und Tierarten sind heimische, standortgerechte Strauch- und Baumarten zu verwenden.

- Unzulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (Tankstellen/ Gartenbaubetriebe).
- Begrenzung der Befestigung nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf 25 %.
- Erhöhung des Grünmassenanteils durch Baumpflanzungen, sonstige Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung
- Trennung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers vom Schmutzwasser.
- Sicherung des im Plangebiet befindlichen Oberbodens als Bodenschutzmaßnahme.

Flächen für Ersatzmaßnahmen finden sich in der Gemarkung Grumbach, Flur 6 auf den Parzellen 329/120 und 332/120. Es handelt sich um aufgegebene Streuobstwiesen in einem Trockenhang östlich von Grumbach. Der Hang wurde in die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (Objektnummer 1041) aufgenommen, Bewertung: schützenswertes Gebiet (IIb). Die Fläche ist sowohl von ihrem aufwertbaren Potential als auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Biotopvernetzung als Ersatzfläche geeignet.

Die aufgegebene Streuobstwiesen sind in einem relativ einheitlichen, verbuschten Zustand. Durch die Aufgabe der Nutzung Ende der 60 Jahre ist die Fläche mittlerweile stark verbuscht, teilweise sind auch größere Exemplare einheimischer Laubbäume zu erkennen. In der Fläche befinden sich Trockenmauern. Durch die Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Fläche in einen biotopgerechten Zustand versetzt werden. Hierzu werden auf einem Großteil der Fläche Rodungsmaßnahmen durchgeführt um die Obstbaumhochstämme freizustellen. Die Trockenmauern sind ebenfalls freizustellen. Markante Einzelgehölze heimischer Laubbäume sollen erhalten werden. Insgesamt ist dies eine qualitativ und quantitativ geeignete Fläche die biotopgerecht aufgewertet werden soll.

Die vorgenannten Flächen wurden erst nach Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde als Ersatzfläche für den Bebauungsplan vorgesehen. Bereits bei einer Begehung im Jahre 2000 waren die besagten Flächen stark verbuscht und in einem weit fortgeschrittenen Sukzessionszustand was auch der landespflegerische Planungsbeitrag dokumentiert. Auch der Steinbruch hat zur damaligen Zeit starke Staubemissionen hervorgebracht (aus diesem Grunde wurde bereits damals ein mindestens 10 m breiter Gehölzstreifen als Schutzstreifen zum Steinbruch vorgesehen), so dass die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Vorbelastung der Fläche durch Staub nicht neu sind und bereits bei der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrags berücksichtigt wurden. Die Ortsgemeinde Grumbach hat zur damaligen Zeit die geplanten Ersatzflächen hinsichtlich ihrer Aufwertbarkeit durch die Umweltingenieure, Bingen beurteilen lassen. Ergebnis war, dass die Flächen nicht nur geeignet sind sondern vielmehr auch die anvisierten Maßnahmen den Zielvorgaben aus übergeordneten Landespflegerischen Planwerken (Landschaftsplan, Planung vernetzter Bio-



topsysteme) entsprechen. Der Hang wurde darüber hinaus – wie bereits erwähnt - in die Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen und als Schützenswertes Gebiet bewertet. Die im landespflegerischen Planungsbeitrag begutachteten übrigen Flächen wurden aus Gründen der Überkompensation aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, da die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe einen so hohen Ersatzbedarf nicht begründeten. .

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen.

### **6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zielen nicht nur auf die Herstellung eines funktionalen Ausgleiches ab, sondern sollen auch landschaftsgestalterische und städtebauliche Gesichtspunkte im Sinne der Entwicklung des Erholungs- und Erlebnispotentials, berücksichtigen. Hierbei steht neben einer ausreichenden Durch- bzw. Begrünung des Baugebietes und der Baukörper auch die Gestaltung des Ortsrandbereiches von Grumbach im Vordergrund.

Die aufgeführten Maßnahmen sollen die oben gestellten Anforderungen erfüllen und dabei auch möglichst harmonische Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen und umgebender Landschaft herstellen, dies gilt insbesondere für die Verknüpfung zu vorhandenen Obstgehölzen herstellen.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag wurde daher vorgeschlagen, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten zu bepflanzen. Diese Festsetzung wurde daher in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Festsetzung von großkronigen Straßenbäumen innerhalb der Planstraße „A“ kann aufgrund der geringen Straßenbreite und der vorgegebenen Leitungstrasse nicht umgesetzt werden.

Alternativ dazu werden die Eigentümer zur Pflanzung entlang des Straßenraumes verpflichtet. Eine entsprechende Festsetzung findet sich unter A.13 b der Textlichen Festsetzungen.

Auf die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehene Eingrünung und Abpflanzung an der nördlichen Grenze des Plangebietes (M4 im landespflegerischen Planungsbeitrag) muss verzichtet werden, da hier die erforderliche Tiefe von 5,00 m nicht eingehalten werden kann. Die somit verringerte Bebauungstiefe ließe den Eigentümern keinen ausreichenden Gestaltungsspielraum. Zudem würde ein relativ großer Flächenanteil (ca. 23 %) der Gesamtgrund-

stücksfläche einer freien privaten Nutzung entzogen, was einen unzumutbar großen Eingriff in die grundrechtlich verbriefte Eigentumsgarantie darstellen dürfte.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

#### **6.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Streuobstflächen am Sonnhof sind in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft hoch einzuschätzen und daher zu erhalten. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, das als Zielplanung für diesen Bereich die Entwicklung von Streuobstwiesen in Ortsrandlage als Vernetzungsachse von Beständen am „Schloßberg“ über vorhandene Relikte am Sonnhof zu den biotopkartierten ehemaligen Weinbergshängen südlich des Planungsgebietes vorsieht.

Die Festsetzung dient somit der Sicherung der aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerten Bepflanzungen. Die Streuobstbestände wirken sich darüber hinaus positiv auf den Übergang bestehende Bebauung/Neuplanung aus und lockern den gesamten Planungsraum optisch auf. Um langfristig die Funktionen der Fläche zu erhalten wird festgesetzt, dass ausfallende Bäume zu ersetzen sind.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

#### **6.13 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Umsetzung der vom Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt erarbeiteten Entwässerungskonzeption ist die Festsetzung eines 3,0 m breiten Leitungsrechtstreifens LR 2 durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Trasse vorgesehen. Zum Teil werden hier der Abwasser- und Regenwasserkanal verlegt. Damit in der Folge ein Arbeiten an den verlegten Leitungen ermöglicht werden kann, ist die Trasse von Bebauung und größerer Bepflanzung freizuhalten.

Im Zuge der ersten Änderungsplanung ist es erforderlich, das Leitungsrecht LR 2 durch Weiterführung im Bereich des westlich der Planstraße A festgesetzten Baugrundstücks bis zur Planstraße A zu verlängern.

Dies gilt auch für die mit LR 1 bezeichneten Flächen. Für die spätere Bebauung des Grundstückes, welches direkt durch die oben benannte Fläche betroffen ist, ist vorgesehen in diesem Bereich eine Erdverkabelung durchzuführen.

Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche dienen einem Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des rückwärtigen Grundstücks. Zur Sicherstellung ist diese Fläche von Bebauung und Bepflanzungen (Sträuchern und Bäumen) freizuhalten und als Weg zu unterhalten.

Weiterhin erfolgte im Zuge der ersten Änderungsplanung die Korrektur des Zuordnung der Leitungsrechte LR 1 (Hochspannungsleitung) und LR2 ( Kanalleitungsrecht).

#### **6.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der durchgeführten Immissionstechnischen Untersuchung zur Ermittlung des Konfliktpotenzials aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wurde festgestellt, dass bereits im derzeitigen Bestand eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet vorliegt. Um hier einen gewissen Schutz der Wohnbebauung festzuschreiben sind bei Erweiterungen, insbesondere bei der geruchsintensiven Tierhaltung entsprechende technische Maßnahmen entsprechend des Standes der Technik auszuführen. Dies bedeutet, dass beispielsweise die Neuanlage einer offene Jauchegrube nicht zulässig ist, sondern die Anlage einer geschlossenen Jauchegrube vorzusehen ist.

Aus Gründen der Rücksichtnahme sollen daher die Fensteröffnungen entsprechend der Festsetzung vorgesehen werden.

Mit der 1. Änderungsplanung werden keine Änderungen zu den Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgenommen.

#### **6.15 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Aus den vorgenannten Gründen sind die gekennzeichneten Flächen (Überlagerung mit privaten Grünflächen) von der Bebauung freizuhalten. Hier soll ein Puffer zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entstehen, der ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen sicherstellen soll.

Eine Bebauung in diesem Bereich führt zu einer räumlichen Enge, die sowohl dem Anspruch des landwirtschaftlichen Betriebes auf Nutzung des Bestandes als auch dem Anspruch der Anwohner auf gesunde Wohnverhältnisse entgegensteht.

Gerade der festgesetzte Bereich befindet sich in Hauptwindrichtung und ist daher besonders den landwirtschaftlichen Tiergerüchen ausgesetzt. Aus diesem Grund ist diese Fläche von Bebauung freizuhalten.



Darüber hinaus sind diese Flächen von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Gliederung des Gebietes und übernimmt wichtige Funktionen für den Arten und Biotopschutz. Diesen Funktionen würde eine Bebauung der festgesetzten Flächen entgegenstehen.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,65 ha.

Der Geltungsbereich besteht aus drei Teilbereichen.

Nachfolgend werden die Anteile der einzelnen Flächen aufgelistet:

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Brutto- baulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>46.595 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>2. Nettobauland</b>	<b>25.315 m<sup>2</sup></b>	<b>54,3 %</b>
a) Dorfgebiet (Bestand)	9.795 m <sup>2</sup>	21,0 %
b) Dorfgebiet (Planung)	15.520 m <sup>2</sup>	33,3 %
<b>3. Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>12.076 m<sup>2</sup></b>	<b>25,9 %</b>
a) Dorfgebiet (x 0,6)	5.868 m <sup>2</sup>	12,6 %
b) Dorfgebiet (Planung) (x 0,4)	6.208 m <sup>2</sup>	13,3 %
<b>4. Straßenverkehrsflächen</b>	<b>1.420 m<sup>2</sup></b>	<b>3,0 %</b>
<b>5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4 %</b>
a) Wirtschaftsweg	65 m <sup>2</sup>	0,1 %
b) Parkplatz	115 m <sup>2</sup>	0,3 %
<b>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>2.995 m<sup>2</sup></b>	<b>6,4 %</b>
- davon in Nr. 8 enthalten.	2.995 m <sup>2</sup>	6,4 %
<b>7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>5.275 m<sup>2</sup></b>	<b>11,3 %</b>
- davon in 10 erhalten	5.275 m <sup>2</sup>	11,3 %
<b>8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>8.340 m<sup>2</sup></b>	<b>18,0 %</b>
<b>9. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswas- ser (in Nr. 8 enthalten)</b>	<b>1.970 m<sup>2</sup></b>	<b>4,2 %</b>
<b>10.Private Grünflächen</b>	<b>8.730 m<sup>2</sup></b>	<b>18,7 %</b>
Wiese mit Obstbäumen	5.275 m <sup>2</sup>	11,3 %
Gartenfläche/Wiese	3.455 m <sup>2</sup>	7,4 %
<b>11.Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>2.610 m<sup>2</sup></b>	<b>5,6 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Für die Herstellung der Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie Maßnahmen für Natur und Landschaft etc. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß einer vorläufigen Kostenschätzung folgende Kosten entstehen:

#### Schmutzwasserkanal

1. Rohrleitung im Baugebiet	300,00 m	X	185,00 €	55.500,00 €
2. Anschluss an best. Schacht	2 St.	X	800,00 €	1.600,00 €
3. Hausanschluss SW-Kanal	21 St.	X	600,00 €	12.600,00 €

#### Regenwasserkanal/-

##### bewirtschaftung

4. Rohrleitung im Baugebiet	500,00 m	X	180,00 €	90.000,00 €
5. Hausanschluss RW-Kanal	21 St.	X	600,00 €	12.600,00 €
6. Beckenaushub	500 m <sup>3</sup>	X	20,00 €	10.000,00 €
7. Becken profilieren	1500 m <sup>2</sup>	X	5,00 €	7.500,00 €
8. Zuläufe / Abläufe	Pauschal	X	1.500,00€	1.500,00 €

#### Wasserversorgung

9. Rohrleitung im Baugebiet	300,00 m	X	150,00 €	45.000,00 €
10. Anschluss an best. Leitung	2 St.	X	800,00 €	1.600,00 €
11. Hausanschluss WV	21 St	X	700,00 €	14.700,00 €

#### Straßenbau

12. Straßenbau Bergstraße (ca. 5,5m)	1420 m <sup>2</sup>	X	85,00 €	120.700,00 €
--------------------------------------	---------------------	---	---------	--------------

#### Landespflege

13. Ersatzfläche „Im Bromdenfeld“	Pauschal		12.000,00 €	50.000,00 €
14. Retentionsraum	Pauschal		8.000,00 €	5.000,00 €

---

<b>Baukosten netto</b>	<b>428.300,00 €</b>
+ 16 % Mehrwertsteuer	68.528,00 €
<b>Baukosten brutto</b>	<b>496.828,00 €</b>
Nebenkosten, Sicherheit und Aufrundung, brutto	83.127,00 €
<b>Investitionskosten brutto</b>	<b>580.000,00 €</b>

Die Kosten für die Straßenbeleuchtung, den Grunderwerb bzw. Baulandumlegung, Notar und Katastervermessung sind hierin nicht enthalten.

Durch die erste Änderungsplanung ergeben sich keine Änderungen der Flächen- und Kostangaben.

## 8. Hinweise auf Fachplanungen

---

### **Landespfl ege**

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind erforderliche Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Auf'm Vogelsheerd, Teil D“ wurde durch die Umweltingenieure Bornrath, Dernbach und Indra, Bingen, erarbeitet.

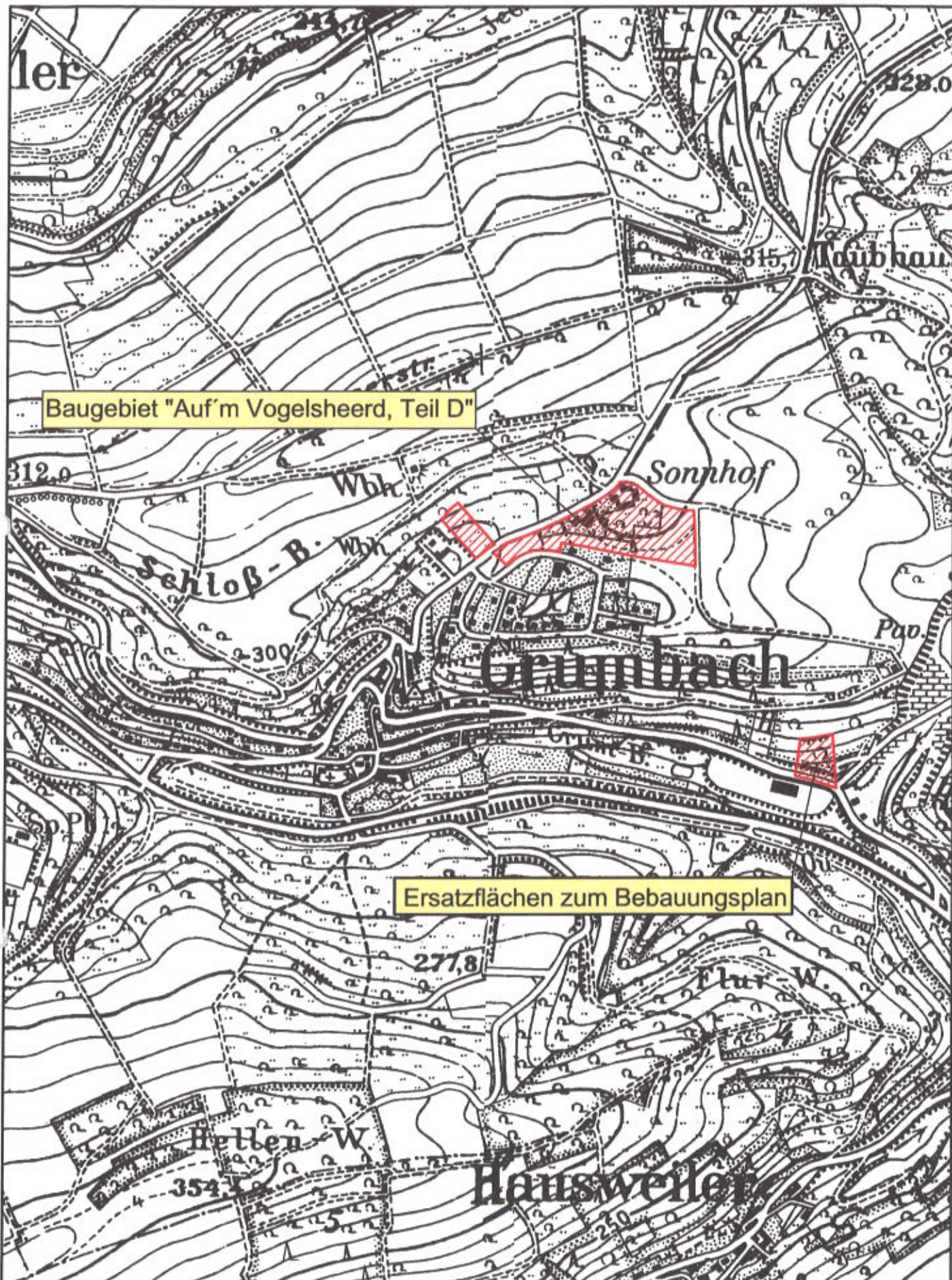
### **Schalltechnische Untersuchung**

Die schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des Konfliktpotenzials aufgrund von Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch die K 65, die Sonnhöfe, die Turnhalle und den Kindergarten sowie des östlich gelegenen Steinbruchs wurde im Mai 2004 durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU), Ramstein-Miesenbach erstellt.

### **Immissionstechnische Untersuchung**

Die immissionstechnische Untersuchung zur Ermittlung des Konfliktpotenzials aufgrund von Geruchs- und Schadstoffeinwirkungen im Plangebiet durch die Sonnhöfe wurde im Juni 2004 durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU), Ramstein-Miesenbach erstellt.





Auftraggeber: <b>ORTSGEMEINDE GRUMBACH</b>	Datum: März 2007 Projekt-Nr.: G 98 236 E/R	Maßstab: o.M. Blattgröße: DIN A4	Beilage: 1.0 Blatt-Nr.: 1.01
Projekt: <b>BEBAUUNGSPLAN "AUF'M VOGELSHEERD, TEIL D"</b> <b>1. ÄNDERUNGSPLAN</b> Titel: <b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b>	Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz <b>INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT</b> Morbachenweg 5, 67908 Rockenhausen, Tel.: 0 63 61/92 15 - 0, Fax: 0 63 61/92 15 33		

