

Begründung

Gemeinde Gönheim

Bebauungsplan „Sonnenberg/Dreißig Morgen“

VORENTWURF

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Gönheim von

Matthias Braun

Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Viktor Warzecha

M.Sc.

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Februar 25 – 2024/S336/2025-02-06

**Begründung zum Bebauungsplan Sonnenbergstraße/Dreißig Morgen
in Gönheim**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS**Inhalt**

I.	Einführung	5
I.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
II.	Ausgangssituation	6
II.1	Stadträumliche Einbindung	6
II.2	Bebauung, Nutzung und Erschließung	6
II.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
II.4	Eigentumsverhältnisse	7
III.	Planungsbindungen	7
III.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
III.2	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	7
III.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar	8
III.4	Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße	9
III.5	Landschaftsplanung	10
III.6	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne) sowie Fachplanungen.....	10
IV.	Planungskonzept.....	13
IV.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
IV.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
V.	Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen).....	13
V.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	13
V.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
V.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
V.4	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)..	14
V.5	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,	

	Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
V.6	Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	15
V.7	Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	15
V.8	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	15
V.9	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
V.10	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
V.11	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)	16
V.12	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)	17
V.13	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) ...	17
VI.	Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	17
VI.1	Die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBauO RLP)	17
VII.	Planinhalte und Begründung (Hinweise)	18
VIII.	Auswirkungen der Planung	18
IX.	Verfahren	18
IX.1	Ratsbeschluss zur Planaufstellung	18
IX.2	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	18
IX.3	Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung	19

IX.4	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	19
IX.5	Ausfertigungsvermerk	19
IX.6	Bekanntmachung	19

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans „Sonnenberg/Dreißig Morgen“ liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Gönnheim und schließt die bauliche Entwicklung der Gemeinde nach Süd-Westen hin ab. Im Norden grenzen die Bebauungspläne „Ruthenweg I, II. Änderung“ sowie „Sonnenbergstraße Süd“ direkt an, im Osten grenzt der Bebauungsplan „Am Friedhof“ an.

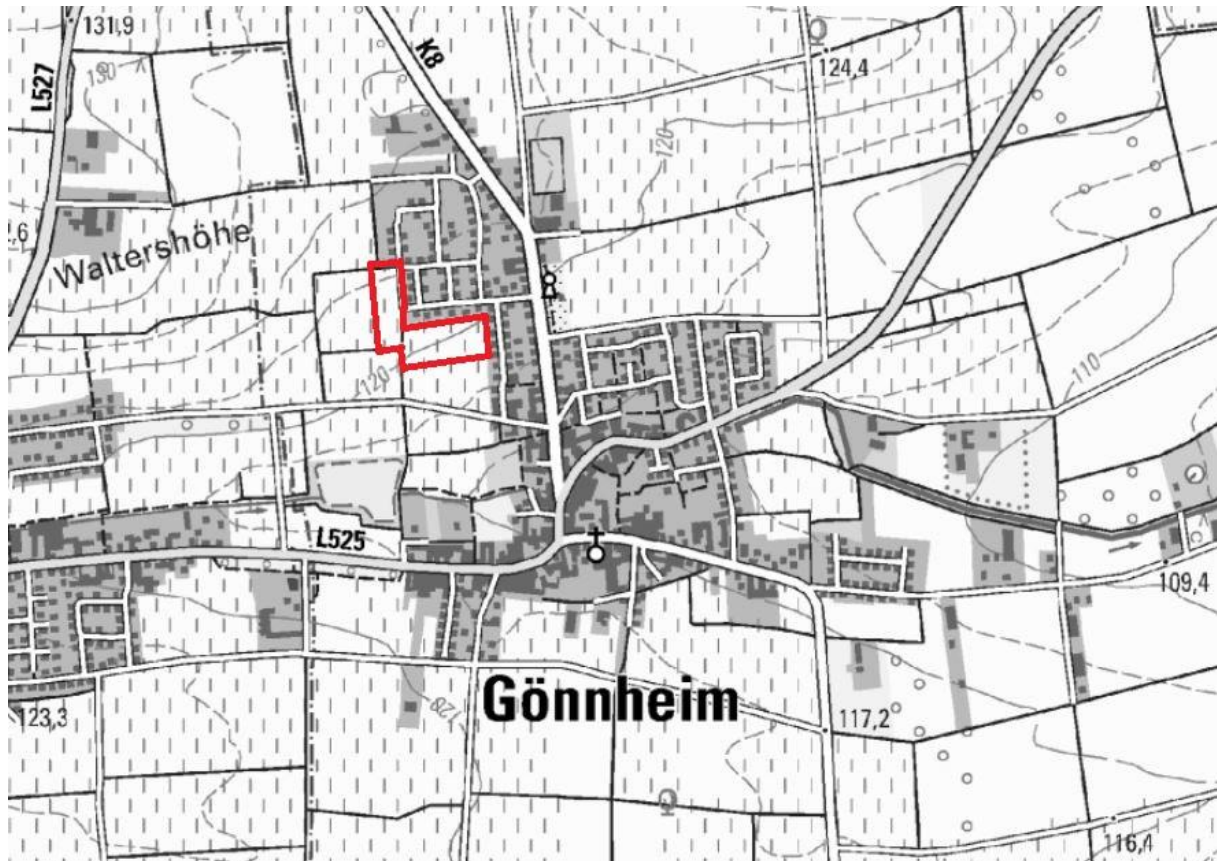


Abbildung 1 – Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 2333, 2332/2, 2332, 2331, 2235/3, 2234/3, 2233/3, 2232/3, 2231/5, 2230/3, 2229/3, 2228/3, 2227/4, 2226/6 und Teile der Flurstücke 2235/1, 2234/6, 2233/6, 2232/7, 2231/3, 2230/1, 2229/1, 2228/1, 2227/2, 2226/4.

Der Geltungsbereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen.

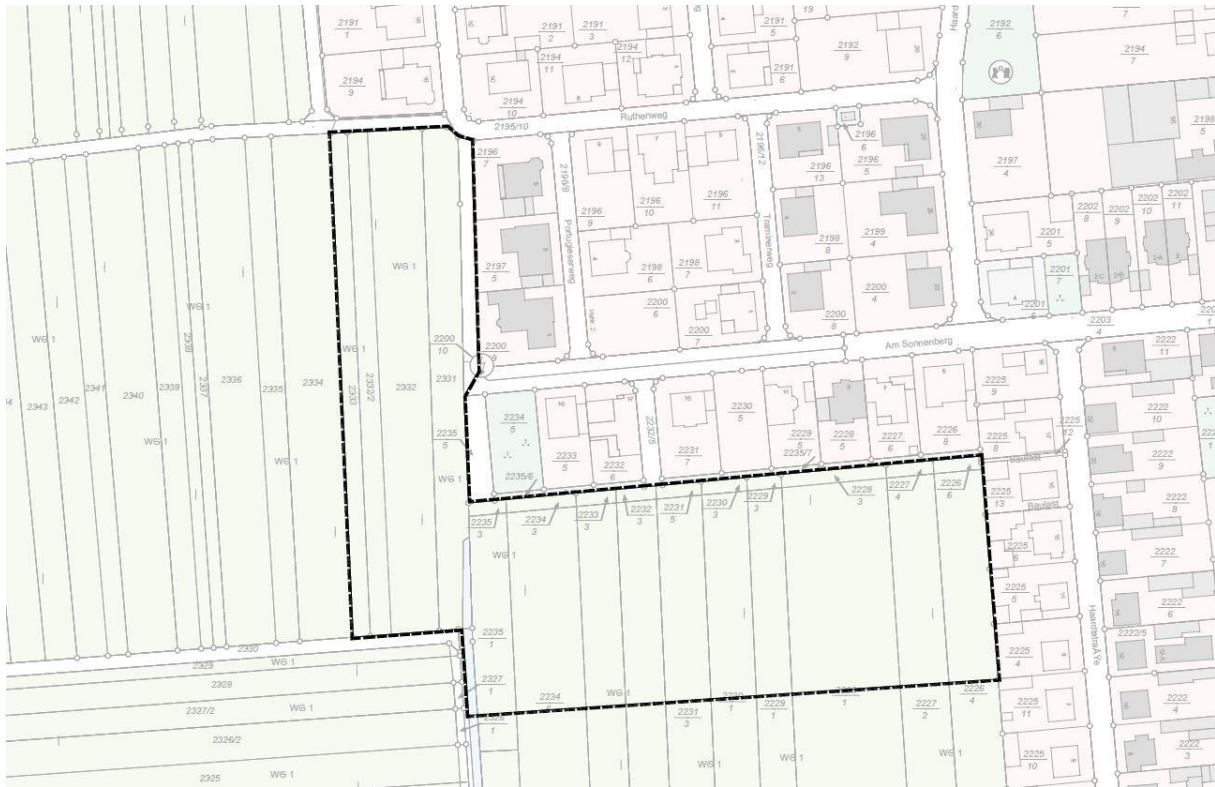


Abbildung 2 – Geltungsbereich

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der geltende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim weist die Fläche als geplante Wohnbaufläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan soll nun die vorbereitende Bauleitplanung konkretisieren und die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Gönheim decken.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns, westlich der Straßen „Ruthenweg“ und „Haardtstraße“ sowie südlich der Straße „Am Sonnenberg“. Erschlossen wird das Gebiet durch die Bahnhofstraße (K8) sowie die bestehenden Gemeindestraßen. Die Lage zeichnet sich durch einen relativ engen Zusammenhang zum Ortskern der Gemeinde und der vorhandenen Infrastruktur aus.

II.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Ackerbau und Weinbaufläche herrschen vor. Wirtschaftswege grenzen am Norden und Nordosten sowie im Südwesten an die landwirtschaftlichen Flächen an. Ein informeller Weg führt von der Straße „Am Sonnenberg“ nach Süden zu weiteren Wirtschaftswegen.

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Ruthenweg“ und „Am Sonnenberg“ erschlossen. Der Bebauungsplan „Sonnenbergstraße Süd“ schafft die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Stichstraße von „Am Sonnenberg“ nach Süden, welche bisher nicht realisiert wurde.

Von Westen nach Osten wird das Gebiet von Stromleitungen gequert, welche an einem Strommast am Ende der Straße „Am Sonnenberg“ weiter unterirdisch verlaufen. Von Norden nach Süden ist unter den Wirtschaftswegen ein Regenwasserkanal verlegt, welcher der Entwässerung des nördlich gelegenen Baugebiets Ruthenweg II dient. Der Regenwasserkanal mündet in einem Graben, wo das Wasser versickern und verdunsten soll.

II.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Beschreibung der Natur, Landschaft und Umwelt sowie der Arten und Biotope wird im Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, vorgenommen.

II.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

III. Planungsbindungen

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Das Gebiet ist grenzt an bebauete Bereiche an, ist jedoch insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB richtet.

III.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), beschlossen am 7. Oktober 2008, sieht im Raum der Gemeinde Gönheim einen landesweit bedeutsamen Bereich den für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) vor.

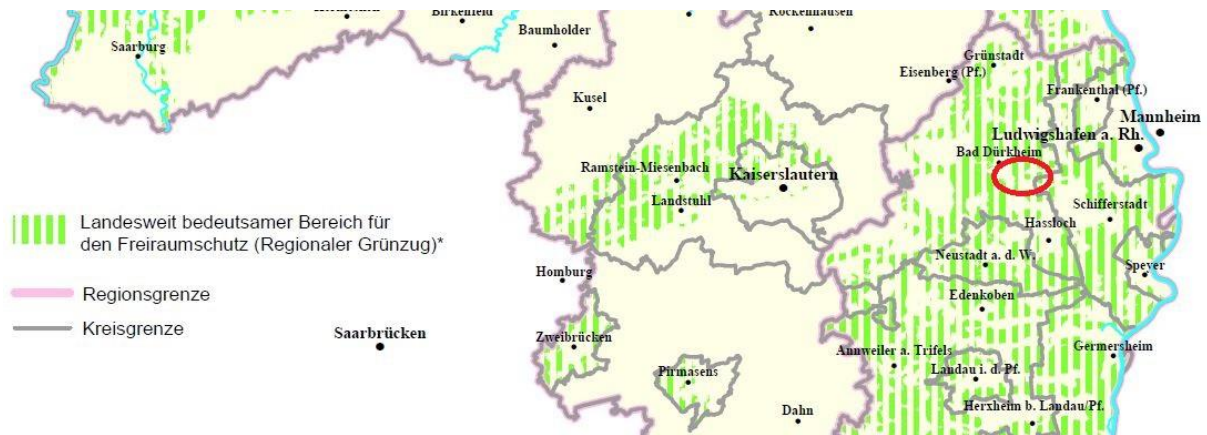


Abbildung 3 – LEP IV, landesweit bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz (Regionale Grünzüge)

Weiter werden im Raum der Gemeinde Gönnheim landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft verortet.



Abbildung 4 – LEP IV, landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft

Die Regionalen Raumordnungspläne konkretisieren die Festlegungen des LEP IV weiter.

III.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar

Derzeit gilt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, beschlossen als Satzung vom Verband Region Rhein-Neckar am 27.09.2013.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und stellt das gesamte Gebiet Gönnheim's dar.



Abbildung 5 – Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Auszug Raumnutzungskarte. Gemeinde Gönnheim.

Das Plangebiet wurde im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als geplante Siedlungsfläche Wohnen nachrichtlich übernommen. Südwestlich angrenzend liegt eine Grünzäsur (Z) (PS 2.1.2) sowie Vorranggebiete für die Landwirtschaft (Z) (PS 2.3.1.2).

Gönnheim wird gemäß Z 1.4.2.1 und Anhang 1.1 als Kommune beschränkt auf Eigenentwicklung Wohnen gelistet.

III.4 Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan 2030 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche 03/01 mit ca. 1,53 ha zur Neuausweisung dar. Eine oberirdische Versorgungsleitung quert das Gebiet im nördlichen Teil von Osten nach Westen. Der Verweis zu einer archäologischen Fundstelle überdeckt das Plangebiet in einem kleinen Teil im Osten.

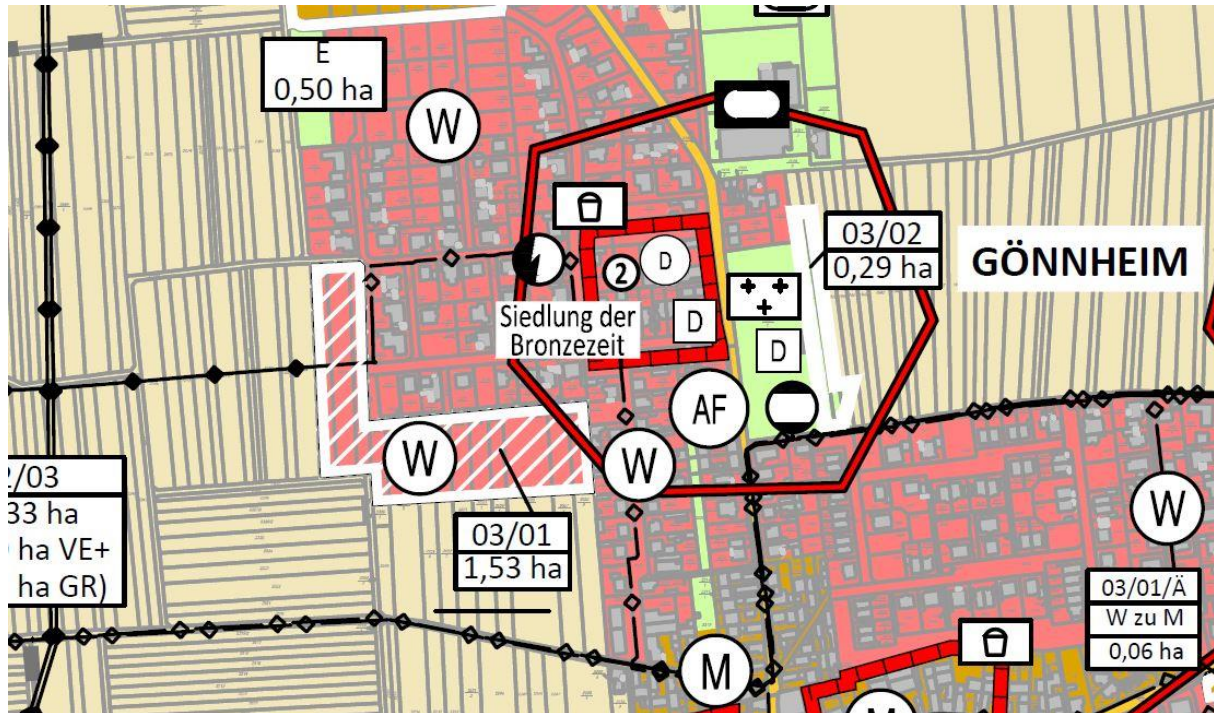


Abbildung 6 - Flächennutzungsplan VG Wachenheim, Auszug Gönnheim

III.5 Landschaftsplanung

Wird im weiteren Verfahren eingearbeitet.

III.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne) sowie Fachplanungen

Im Folgenden werden die sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinde dargestellt, welche bei der Aufstellung des aktuellen Bauleitplans Berücksichtigung finden können.

Teilbebauungsplan Am Friedhof (1953)

Der Teilbebauungsplan grenzt direkt östlich an das Plangebiet an. Die wesentlichen Festsetzungen sind stichpunktartig zusammengefasst:

- Zweigeschossige Wohnhäuser
- Dachneigung 40-50°
- Halboffene Bauweise, landwirtschaftliche und gewerbliche Gehöfte (nicht störend) in geschlossener Bauweise
- Verschiedene detaillierte Aussagen zu Einfriedungen an verschiedenen Orten
- Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Farbton gebrochen weiß, naturfarben oder helle Töne.

Bebauungsplan Sonnenbergstraße Süd (Juni 1992)

Der Bebauungsplan grenzt direkt nord-östlich an das Plangebiet an. Die wesentlichen Festsetzungen sind stichpunktartig zusammengefasst:

- Allgemeines Wohngebiet (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 unzulässig)
- GRZ 0,4, GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: I
- Traufhöhe max. 3,75m
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform (Satteldach, Sattel- & Pultdach), Dachneigung 35-45°, Dacheindeckung (rottonige Ziegel, Betonachsteine), Dachgauben max. halbe Länge der Trauflänge
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassade (Putzfassade, helle Farben). Fassadenbegrünung ausdrücklich erwünscht.
- Nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Beläge aus versickerungsfähigem Materialen. Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in Vorgärten zu integrieren, abzupflanzen und dürfen nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen.
- Einfriedungen max. 1,0 m Höhe in Vorgärten und 1,5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hecke, Drahtzäune mit Hinterpflanzung oder Holzzäune)

Bebauungsplan Am Ruthenweg I (1980, 1. Änderung 1982, 2. Änderung 1986)

Der Bebauungsplan grenzt direkt nördlich an das Plangebiet an. Die wesentlichen Festsetzungen sind stichpunktartig zusammengefasst:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4, GFZ 0,5
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. In einem Teilbereich besondere Bauweise (Kettenhausbebauung)
- Höhenlage der Erdgeschossbodenhöhe von 0,2-0,6 m
- Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 20-38°
- Einfriedungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen 0,7 m (Holzzäune und Sträucher)

Bebauungsplan Am Ruthenweg II (2013)

Der Bebauungsplan liegt weiter nördlich vom Plangebiet. Im Rahmen des Umweltberichts und Versickerungsgutachtens wurde ermittelt, dass das im Gebiet Ruthenweg II anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht über Zisternenanlagen für die Brauchwassernutzung genutzt werden kann, über einen Kanal in das aktuelle Plangebiet abgeführt wird, wo es in einem Regenrückhaltebecken versickern soll.

Radverkehrskonzept für den Landkreis Bad Dürkheim (2023)

Das Radverkehrskonzept für den Landkreis Bad Dürkheim vom Juni 2023 stellt für das Plangebiet keine Maßnahmen auf, wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist.

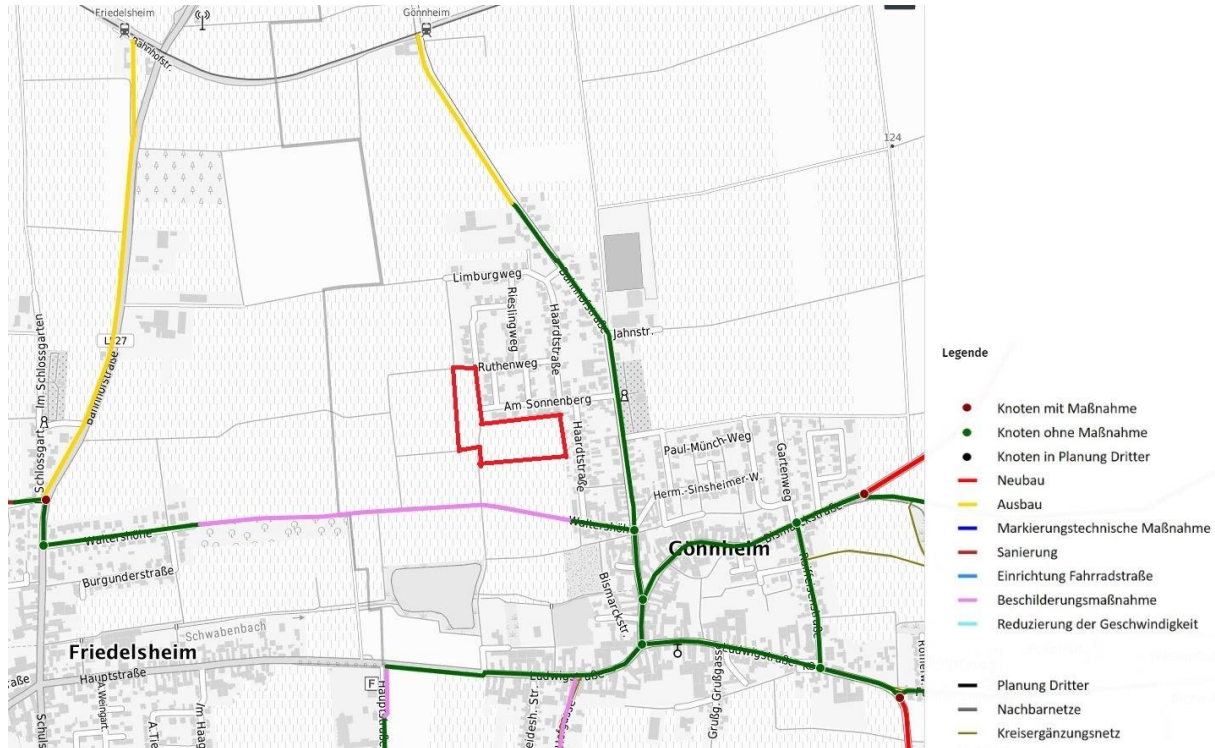


Abbildung 7 – Radwegekonzept des Landkreis Bad Dürkheim (Plangebiet in Rot)

(Quelle: https://maps.viakoeln.de/de/map/radverkehrskonzept-lk-bad-durkheim_329#13/49.4609/8.2210 (Stand: 24.10.2024))

Klimaschutzkonzept Verbandsgemeinde Wachenheim (2019)

Im Rahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes und des Teilkonzeptes Integrierte Wärmenutzung in Kommunen der Verbandsgemeinde Wachenheim wurde ein Maßnahmenkatalog aufgestellt, welcher auch Aussagen zu Neubaugebieten trifft.

Die Maßnahme G-5: Neubaugebiet als Plusquartier mit Energiekonzept sieht vor, dass in der Entwurfsphase von Bebauungsplänen verstärkt die Belange des Klima- und Umweltschutzes berücksichtigt werden sollten. Ergänzend hierfür könnten Energiekonzepte erstellt werden. Die Berücksichtigung der Belange kann Einzug in die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten oder ergänzend über städtebauliche Verträge realisiert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich das Bauland in kommunalem Eigentum befindet bzw. angekauft wird.

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die vorbereitende Bauleitplanung konkretisieren und die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Gönnheim decken. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Kinderspielplatz. Bestehende Erschließungsbereiche werden erweitert oder aktiviert und minimieren so die Versiegelung durch neue Verkehrsflächen. Eine Eingrünung des Plangebiets grenzt das Wohngebiet von den landwirtschaftlichen Flächen ab.

IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Kapitels III.4 wurde aufgezeigt, dass sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst *kursiv* wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

„Es wird ein reines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.“

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und passt sich mit den Festsetzungen und Darstellungen der näheren Umgebung an.

V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.“

- a) Die zulässige Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt*
- b) Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.*
- c) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.*
- d) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird mit 125,6 m NHN Oberkante festgesetzt.“*

Die Festsetzungen a) setzt den Orientierungswert des § 17 BauNVO als Obergrenze fest. Festsetzung b) orientiert sich am angrenzenden Bebauungsplan „Sonnenbergstraße Süd“, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten und gleichzeitig ausreichend Entwicklungspotentiale zu ermöglichen, um eine attraktive Vermarktung der Grundstücke zu ermöglichen. Festsetzung c) orientiert sich ebenso an den angrenzenden Bebauungsplänen „Sonnenbergstraße Süd“ sowie „Ruthenweg I, II. Änderung“ und soll mit seiner Festsetzung ein einheitliches

Ortsbild gewährleisten und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Ortsrand möglichst gering halten. Festsetzung d) wurde in Rücksprache mit den Pfalzwerken Netz festgesetzt, um den notwendigen Abstand von Spielgeräten zur Stromleitung, welche die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz quert, einzuhalten.

V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) *Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.*
- b) *Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.*
- c) *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.*

Die Festsetzungen a) und b) orientieren sich an den angrenzenden Bebauungsplänen „Sonnenbergstraße Süd“ sowie „Ruthenweg I, II. Änderung“ und sollen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten. Die Festsetzung c) gewährleistet durch den einheitlichen Abstand zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein einheitliches Straßenbild und schafft Gartenbereiche in den Straßenabgewandten Seiten.

V.4 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a) *Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Freihaltung von Bebauung ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, um die Wendemöglichkeiten im Wendehammer zu gewährleisten.*
- b) *Die Flächen können insbesondere als Grünflächen, Einfahrten und Zuwegungen genutzt werden.*

Um die Funktion des Wendehammers für Wendemanöver von 3-Achsigen-Fahrzeugen zu gewährleisten, sind die eingezeichneten Flächen von sämtlichen Hochbauten frei zu halten.

V.5 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) *Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt.*
- b) *Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Flächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.*

Die Festsetzungen dienen der Erschließung des Wohngebiets. Festsetzung b) soll dabei insbesondere eine fußläufige Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen und Wegen im Südwesten des Gebiets herstellen.

V.6 Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- a) *„Die Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen mit Zweckbestimmung Elektrizität werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.“*

Die Festsetzung zum Standort der Trafostation wurde in Rücksprache mit der Pfalzwerke Netz getroffen.

V.7 Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- a) *Um die Regenwasserbewirtschaftung des benachbarten Baugebiets zu gewährleisten, wird die unterirdische Leitung des Regenwasserkanals festgesetzt.*
- b) *Die Leitung der Pfalzwerke Netz AG – Pos. 133-02 – wird nachrichtlich in die Planunterlagen eingearbeitet.*

Von Norden her führt ein Regenwasserkanal, welcher die Entwässerung des Ruthenweg II, nach Süden und mündet dort in einer Vorflut. Der Regenwasserkanal wird durch die Festsetzung gesichert. Die Leitung der Pfalzwerke Netz AG wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

V.8 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a) *Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche wird zur Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.*

Die Fläche dient aktuell der Entwässerung des Baugebiets Ruthenweg II und wird somit rechtlich gesichert.

V.9 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) *Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.*
- b) *Die Grünfläche im westlichen Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.*

Die Grünflächen der Festsetzung a) gewährleisten eine Arrondierung des Ortes und eine Abgrenzung der bebauten Ortslage zum Außenbereich. Mit der Festsetzung b) wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Grund hierfür ist zum einen die Schaffung von Spiel- und Treffmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Familien im Gebiet, zum anderen die oberirdische Leitung der Pfalzwerke, welche eine höhere Bebauung, insb. von Wohngebäude im Gebiet, nicht ermöglicht.

V.10 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) *Der vorhandene Bodentyp ist soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.*
- b) *Die anfallenden Oberflächenwasser sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden.*
- c) *Die Regenwassernutzung für Bewässerungszwecke ist als Zisterne herzustellen.*
- d) *Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer teildurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.*
- e) *Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 1 Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans von der Gemeinde durchzuführen.*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und wurden in die Festsetzungen mit aufgenommen.

V.11 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

- a) *Je 200m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum gemäß Artenliste im Anhang zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Baumgruben im Straßen- und Stellplatzbereich sind mit einer Mindestdtiefe von 1,5m und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mind. 16m³ herzustellen.*
- b) *Innerhalb der Fläche (PFG1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mehrreihige, stufige Hecke aus heimischen Sträuchern aus der Artenliste im Anhang zu erstellen.*
- c) *Innerhalb der Fläche PFG2 ist beim Anpflanzen und der Pflege der Sträucher ist ein lichter Abstand von 2,5m zur Versorgungsleitung einzuhalten. Die Pflanzung tiefwurzelnder Bäume ist in diesem Bereich nicht gestattet.*
- d) *Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend die in der Artenliste im Anhang aufgeführten, standortgerechten Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.*
- e) *Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Dabei gelten folgende Mindestanforderungen*
 - *Für Einzelbäume auf Grünfläche: Stammumfang > 16cm (gemessen in 1m Stammhöhe)*
 - *Für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100cm*

- *Für Obsthochbäume* *Stammumfang > 10cm (gemessen in 1m Stammhöhe)*
- *Für Bäume im Straßenraum* *Stammumfang > 18cm (gemessen in 1m Stammhöhe)*

Die Festsetzungen a), b), d) und e) wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und wurden in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Festsetzung c) wurde mit den Pfalzwerken Netz getroffen und gewährleistet die notwendigen Abstände der Bepflanzung zu den oberirdischen Versorgungsleistungen.

V.12 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

- a) *Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und wurden in die Festsetzungen mit aufgenommen.

V.13 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird ergänzt, sobald Flächen für den Ausgleich festgesetzt werden.

VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP können Regelungen des § 88 Abs. 1-4 LBauO RLP als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

VI.1 Die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBauO RLP)

- a) *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.*
- b) *Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzungen vor unmittelbarer Einsicht und Sonnenstrahlung zu schützen.*

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen und schaffen somit ein einheitliches Ortsbild.

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise)

Hinweise zum Klimaschutz

Die Hinweise leisten einen Beitrag zur Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Verbandsgemeinde und zur Erreichung der landes- und bundesweiten Klimaschutzziele.

Hinweise zur Landespflege

Die Hinweise wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz entwickelt und wurden übernommen.

Hinweise zum Artenschutz

Die Hinweise wurden im Rahmen des Artenschutzgutachtens entwickelt und wurden übernommen.

VIII. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen, welche landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen. Dies wird im Rahmen des Umweltberichtes erläutert.

Durch das geplante Wohngebiet kann von einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Dies wird im Rahmen des Umweltberichtes erläutert.

Durch das geplante Vorhaben wird Boden und Fläche in Anspruch genommen, welches Auswirkungen auf Biotope sowie den Wasserhaushalt im Plangebiet hat. Dies wird im Rahmen des Umweltberichtes erläutert.

IX. Verfahren

IX.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

IX.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am ____ dem Vorentwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am ____ lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung im _____. Vom ____ bis ____ öffentlich aus.

IX.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am ____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beim _____ vom ____ öffentlich aus.

IX.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am ____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

IX.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Gemeinde, den ____

IX.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im _____ der Gemeinde _____ am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.