

## GEMEINDE MAXDORF/PFALZ

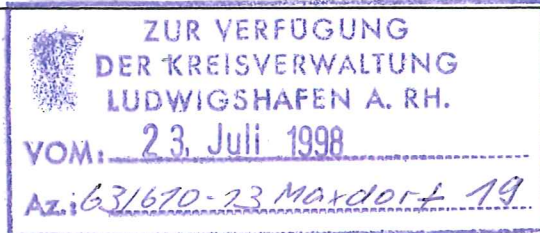
### BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER MAXSTRASSE“ - 1. BAUABSCHNITT

Stand 30.01.1998

#### BEGRÜNDUNG

##### 1. Bauliche und Städtebauliche Zielsetzungen

##### 1.1 Allgemeines



Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Maxdorf. Es ist im Westen und Norden von einer vorhandenen, überwiegend alten Bebauung begrenzt. Im Osten schließen überwiegend landwirtschaftliche bzw. erwerbsgärtnerische Nutzflächen an. Im Süden liegt die Trasse der Rhein-Haardt-Bahn.

Die Gemeinde Maxdorf ist in letzter Zeit bestrebt, vorrangig die „Innenentwicklung“ zu betreiben. Darunter fallen die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Scheunen- und Nebengebäude zu Wohngebäuden sowie die Erschließung und Bebauung von z.T. großflächigen, bisher landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen zwischen der Altbebauung. Zu diesen Gartenflächen gehört das Plangebiet südlich der Maxstraße bzw. nach Osten hin, südlich der Gartenstraße. Ein Teil der hier auf Dauer als Baufläche geeigneten Grundstücke soll kurzfristig besiedelt werden. Die übrigen, weiter östlich gelegenen Flächen stehen voraussichtlich, zumindest teilweise, längerfristig in landwirtschaftlicher Nutzung und sollen erst später, d.h. in einem zweiten Bauabschnitt, einer Bebauung zugeführt werden.

Die Bebauung dieses Bereichs ist eine Maßnahme der geforderten „Innenentwicklung“. Hierdurch soll die weitere Bebauung im Außengebiet, d.h. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen am Rande und im Umfeld der Gemeinde künftig in ihrer Größe reduziert werden und zu dem angestrebten und gesetzlich verankerten „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ führen.

Um für die Bebauung des Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Maxdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

##### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südosten der bereits bebauten Ortslage. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Ostgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 171/3, 171/5 und 171/4
- im Norden durch die Südgrenze der Maxstraße
- im Osten durch die Ostgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 167 und 168
- im Süden durch die Nordgrenze der Rhein-Haardt-Bahn

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 4.730 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist der Bereich des Bebauungsplans als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen, so daß eine Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und den Festsetzungen noch nicht gegeben ist. In dem z.Zt. in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet jedoch als „Wohnbaufläche“ dargestellt und damit beide Planungen in Übereinstimmung gebracht. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt somit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch.

### 1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Vorgesehen sind insgesamt 12 Doppelhaushälften im mittleren und südlichen Teil des Geländes sowie 2 Gebäude im Norden, unmittelbar an der Maxstraße. Von diesen ist ein Wohngebäude mit seitlichem und rückwärtigem Nebengebäude bereits vorhanden und wird erhalten, das zweite ist als Neubau nach einem Abriß des landwirtschaftlichen Altgebäudes geplant. Die Höhe dieser Gebäude an der Maxstraße wird mit 2 Geschossen im westlichen Bereich und 2 Geschossen im östlichen Bereich zuzüglich einem als Vollgeschoß ausbaubaren Dachgeschoß vorgesehen. Die Doppelhäuser in der Tiefe des Geländes werden in Anpassung an die Nachbarschaft lediglich maximal 2-geschossig geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, abweichend von den höchstzulässigen Festsetzungen in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Damit soll trotz der relativ dichten Bebauung eine nach wie vor ausreichend große Freifläche gesichert werden. Lediglich bei dem verbleibenden Altgebäude mit ehemaliger Scheune und bei dem neugeplanten Wohngebäude entlang der Maxstraße sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes bei den 2 Doppelhaushälften sind, abgestimmt auf die vorhandene und geplante Bebauung, die Grundflächenzahl mit 0,4 entsprechend den maximalen Festsetzungen der BauNVO vorgesehen.

Um eine übermäßig starke, ortsfremde bauliche Verdichtung in dieser Zone der Gemeinde auszuschließen, wird darüber hinaus die Zahl der zulässigen Wohnungen bei den einzelnen Doppelhaushälften auf maximal je 2 Wohnungen beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine harmonische gestalterische Abstimmung auf die relativ locker bebauten Nachbargrundstücke erreicht werden. Gleichzeitig wird damit eine Mindestdurchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Die vorgesehene Bebauung entspricht weitestgehend den heute bereits erkennbaren Wohnwünschen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bauinteressenten, soweit es sich aus der zur Zeit schon vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde ableiten läßt.

## 1.5 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird von Norden her über eine Stichstraße erschlossen, die von der Maxstraße nach Süden hin abzweigt. Hierfür wird das westliche der beiden vorhandenen Altgebäude abgebrochen und, etwas nach Westen verschoben, durch einen Neubau ersetzt. Für die Bebauung in der Tiefe des Geländes wird die Erschließungsstraße mit einer Breite von insgesamt 5,5 m vorgesehen. Die Straße endet ca. 30 m vor der Grenze der Rhein-Haardt-Bahn. Sie soll aber bei einer späteren Erschließung des östlich angrenzenden Geländes nach Osten weitergeführt werden und dort an die Gartenstraße anschließen. Im Endausbau ergibt sich somit eine Ringstraße, die je nach Erschließungsfortschritt in Etappen realisiert werden kann.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche, d.h. ohne eine höhenmäßige Trennung zwischen Fahrbahnstreifen und Gehwegbereich vorgesehen. Die notwendigen verkehrslenkenden Maßnahmen, z.B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h sollen nach Beendigung des Straßenbaus getroffen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die in der Maxstraße bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Regenwasserbeseitigung soll soweit wie möglich durch Versickerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Die entsprechenden Hinweise hierzu werden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 1.6 Grünordnung

### 1.6.1 Die naturräumlichen Grundlagen

Das Plangebiet gehört zur Frankenthaler Terrasse. Ihren Untergrund bilden Kiese und Sande in Wechsellagerung.

Böden und Relief: Es herrschen schluffig-sandige bis sandig-tonige Lehmböden vor. Die oberste Bodenschicht ist durch Einbringung von Kulturerden humusangereichert. Das Relief ist eben, lediglich die im Süden angrenzende Trasse der Rhein-Haardt-Bahn liegt ca. 1,50 m über Geländehöhe.

Vegetation: Das Planungsgebiet ist baum- und strauchfrei. Ca. 1/5 der Fläche wird von Frühbeeten mit wechselnden Kulturen eingenommen. Nahezu die Hälfte (45,8 %) der ehemals gärtnerisch genutzten Flächen sind brachgefallen und vor allem von Kompaßpflanze (*Lactuca serriola*) und Melde (*Atriplex hortense*) eingenommen.

Klima: Klimatisch ist das Bebauungsgebiet der „Niederterrasse“ zuzuordnen. Kennzeichen dieses Klimabezirks ist eine sommerwarme, wintermilde Witterung.

Als Windströmung herrscht eine deutliche Bevorzugung der Südwest- und Nordostströmung vor.

Landschaftsbild und Erholung: Der für die Wohnbebauung vorgesehene Landschaftsausschnitt hat eine geringe Erholungseignung.

#### 1.6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Ökologische Zielsetzung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung mit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, den Oberflächenabfluß, das Bodenleben. Dafür sollen für Wege und private Stellfläche mit Fugen gepflasterte und in Sand verlegte, als wassergebundene Decke erstellte, als Schotterrassen angelegte und/oder in Rasengittersteinen ausgeführte Befestigungsarten verwendet werden.

#### 1.6.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens soll die oberste belebte Bodenschicht (Oberboden, Mutterboden) vor der Bebauung in einer Stärke von 25 - 30 cm abgetragen, in Mieten gelagert und innerhalb der Gartenbereiche nach Beendigung der Hochbauarbeiten aufgetragen werden. Bei längerer Lagerung, mehr als 2 Jahre, empfiehlt sich eine Einsaat mit Gründünger (Lupinen, Landsberger Gemenge, Phacelion, Senf). Dadurch soll Erosion verhindert werden und die Ausbreitung von Wurzelunkräutern weitgehend unterdrückt werden.

#### 1.6.4 Ersatzmaßnahmen

Ein Vergleich der Biotopbewertung vor und nach der Bebauung ergibt eine Differenz von  $1.381 - 1.176 = 205$  Wertpunkten. Als Aufwertungsdifferenz wird 0,4 vorgeschlagen, was einer Umwandlung von Ackerfläche mit Biotopwert 0,3 in Gras-/Kräuterwiese (oder auch Feldgehölzpflanzungen, Laubwaldparzellen in der Flur, Begleitpflanzungen an Gräben/Wegen/Straßen) mit Biotopwert 0,7 entspricht. Für die erforderliche Ersatzfläche ergibt sich somit eine Größe von  $205 : 0,4 = 513 \text{ m}^2$ .

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche innerhalb des Ortsbereiches der Gemeinde Maxdorf einnimmt (nicht freie Landschaft beansprucht), wird davon ausgegangen, daß mit  $513 \text{ m}^2$  Ersatzfläche die Eingriffskompensation angemessen möglich ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Gelände erfaßten Biotoptypen mit dem zugehörigen Flächenanteil tabelliert und ihr Biotopwert über zugeordnete Wertziffern geschätzt.

Zustand und ökologische Bewertung v o r der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe (F) in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S) in m <sup>2</sup>
durch Überbauung versiegelt	536	11,45	0	vernachlässigbar	0
durch Pflasterung versiegelt	395	8,44	0	vernachlässigbar	0
durch Verglasung versiegelt	423	9,04	0	vernachlässigbar	0
brachgefallenes Gartenland	1.914	40,90	0,5	mittel	957
Gartenland	500	10,68	0,3	gering	150
Frühbeete	817	17,46	0,3	gering	245
Ziergarten	95	2,03	0,3	gering	29
gesamt	4.680	100,00			1.381

Zustand und ökologische Bewertung n a c h der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe (F) in m <sup>2</sup>	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S) in m <sup>2</sup>
Verkehrsrün	112	2,39	0,4	gering	65
Planstraße, asphaltiert	742	15,85	0,0	vernachlässigbar	0
Fläche für Baum/Strauch	387	8,27	0,5	mittel	194
bebaubare Fläche	1.043	22,29	0,0	vernachlässigbar	0
privates Grün	2.326	49,70	0,4	gering	930
Parkplätze	70	1,50	0,1	sehr gering	7
	4.680	100,00			1.176

Biotopwert:

sehr hoch	=	1,0 bis 0,9	gering	=	0,4 bis 0,3
hoch	=	0,8 bis 0,7	sehr gering	=	0,2 bis 0,1
mittel	=	0,6 bis 0,5	vernachlässigbar	=	0,0

Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für die innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird außerhalb des Plangebietes das gemeinde-eigene Grundstück Flst.-Nr. 2867 in der Gewanne „Im Sohl“ in der Gemarkung Maxdorf zur Verfügung gestellt. Die Gesamtgröße dieses derzeit ackerbaulich genutzten Grundstücks beträgt 2.490 m<sup>2</sup>. Davon sind für das Gebiet „Südlich der Maxstraße“ - 1. Bauabschnitt 513 m<sup>2</sup> als Ersatzfläche erforderlich.

Die Lage der Ersatzfläche ist als „Fläche für Ersatzmaßnahmen“ in der Bebauungsplanzeichnung mit einem gesonderten Geltungsbereich gekennzeichnet.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung
- Umwandlung der Fläche in eine Streuobstwiese
- Pflanzung von 11 Bäumen auf der gesamten Fläche, Mindestabstand der Bäume untereinander 10,0 m.
- Die Artenverteilung wird wie folgt vorgenommen:  
4 Apfelbäume, 2 Birnbäume, 2 Pflaumenbäume, 2 Kirschbäume sowie 1 Speierling
- Die Fläche wird jährlich einmal ab Juli gemäht, das Mahdgut wird von der Fläche entfernt.

Der nicht ausgleichbare Verlust von 205 m<sup>2</sup> Bodenfunktionsfläche im Baugebiet wird somit vollständig ersetzt.

## 2. Kosten für die Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Maxdorf folgende überschläglich ermittelte Kosten:

2.1.	Wert des Grund und Bodens gemäß § 128 Abs. 1 (1) BauGB	(DM	170.000,00)
2.2	Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1 (2) BauGB	DM	173.000,00

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Maxdorf vom über-  
nimmt die Gemeinde einen Kostenanteil  
in Höhe von 10/100, d.s.

rd. DM 17.300,00

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

**3. Bodenordnende Maßnahmen**

Es ist eine Bodenordnung erforderlich.

**4. Beginn der Baumaßnahmen**

Mit der Erschließung des Geländes soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Bodenordnung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Gebäude richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer.

Maxdorf, den

06.07. 1998



*Handwritten signature*

Ortsbürgermeister