

WA

LEGENDE

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)





Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 Wo maximal 2 Wohnungen zulässig

NOTIGE PLAN

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

vat private Grünfläche

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyher hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23 08 2018

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, nach Auslegungsbeschluss vom 04.12.2018 und nach Bekanntmachung vom 25.07.2019 in der Zeit vom 02.08.2019 bis zum 02.09.2019 öffentlich aus.

4. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Öffentlichkeit und die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 25.07.2019 benachrichtigt.

Den Beteiligten nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde für ihre Stellungnahme eine Frist von 02.09.2019 gesetzt.

5. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.2020 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

6. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.05.2020 den Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Veyher, den

(Ortsbürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt: Weyher, den

(Ortsbürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

(Ortsbürgermeister)

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Satz 1 BauGB ist beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Gartenbaubetnebe sowi
 Tankstellen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)

_ _

siehe Planzeichnung

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Planzeichnung

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für Gebäude im WA wird bestimmt, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt wird.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

1 Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Weyher vom 01. Oktober 1999

Gemäß der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Weyher ist je Haus mit einer Wohnung der Nachweis von mindestens 2 Stellplätzen zu erbringen. Für Häuser mit mehreren Wohnungen gilt es, folgende Mindestzahl an Stellplätzen nachzuweisen:

- 1 Stellplatz je Wohnung unter 65 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung ab 65 m² Wohnfläche.

2 Kulturdenkmäler

Gemäß den §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießt das Kulturdenkmal "Oberdorf 59" Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen, sind nach § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Haftungsfreistellung zugunsten der Waldbesitzer

In an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebieten können, insbesondere bei Sturmereignissen, umfallende Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund ist grundsätzlich für Bauvorhaben, die den seitens des Forstamts Haardt geforderten Waldabstand von 25 m nicht einhalten, eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen, die die Unterzeichnung der von der Forstverwaltung geforderten Erklärung über Haftverzicht des Grundstückseigentümers gegenüber

2 Archäologische Fundstellen

den Waldbesitzern beinhaltet.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG} vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBI. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die. Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3 Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusam-

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

menhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbelrei-

RECHTSGRUNDLAGEN

undesgesetze

ber abzuklären.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
- BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
- (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). z
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBI. I S. 2254).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBI. I
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2513).

Landesgesetze

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBI. S. 112).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283),
- zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBI. S. 583).
 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015
- S. 338)

 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt

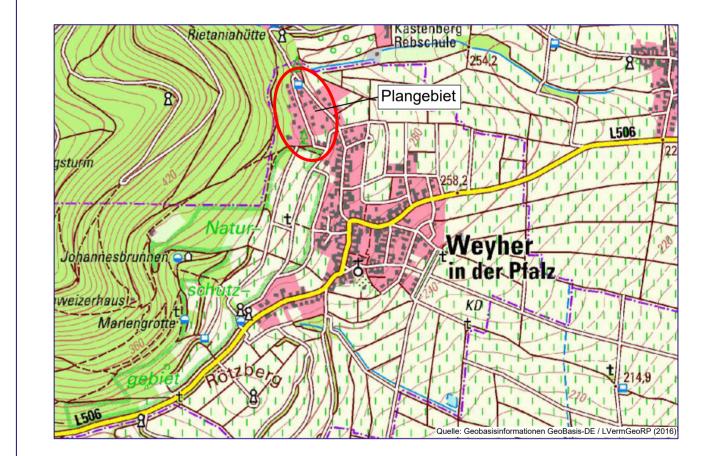
durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBI. S. 448).

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBI. S. 245).

• Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert

(GVBI. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBI.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



GEMEINDE WEYHER EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "VOGELSANG"

nach § 30 Abs. 3 BauGB

M 1: 1000

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

STADTPLANUNG Freie Stadtplaner PartGmbB

LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Bruchs
Dipl. Ing. Heiner Jakobs 67655

Roland Kettering Telefor

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web w w w . bbp-kl.de





Gemeinde Weyher in der Pfalz

Bebauungsplan"Vogelsang"
i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Dipl. Ing. Heiner Jakobs Roland Kettering Dipl. Ing. Peter Riedel Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon 0631 / 36158 - 0 Telefax 0631 / 36158 -24 E-Mail buero@bbp-kl.de Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Weyher in der Pfalz

durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler Dipl. Ing. Heiner Jakobs Roland Kettering Dipl. Ing. Peter Riedel Dipl. Ing. Walter Ruppert Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern Telefon 0631 / 36158 - 0 E-Mail buero@bbp-kl.de Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

Zie	e, zwecke und wesentiiche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGBgen in der Planung gem. § 2 a Nr. 1	4
A.		
В.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C.	ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB	4
D.	GRUNDLAGEN	5
1	Planungsgrundlagen	5
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3	Topografie	7
E.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
1	Regionaler Raumordnungsplan "Rhein-Neckar"	8
2	Flächennutzungsplan	8
F.	FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	9
1	Schutzgebietsausweisungen	9
2	Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen	9
3	Altablagerungen / Altlasten	9
4	Sonstige fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
G.	LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG	10
1	Bewertung des Plangebiets	. 10
2	Landespflegerische Zielvorstellung	. 12
Н.	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	12
1	Städtebauliche Zielvorgaben	12
2	Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes	12
3	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	12
I.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
1.1	Art der baulichen Nutzung	. 13
1.2	Maß der baulichen Nutzung	. 13
1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	. 13

1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
1.5	Private Grünfläche	14
2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
2.1	Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Weyher vom 01. Oktober 1999	14
2.2	Kulturdenkmäler	14
J.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	14
1.1	Nutzung	14
1.2	Altlasten	15
1.3	Radonvorsorge	15
2	Gestaltung und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	15
3	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	16
K.	PLANVERWIRKLICHUNG	16
1	Grundbesitz und Bodenordnung	16
2	Kosten der Bauleitplanung	16

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Weyher in der Pfalz beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich sowie die Umsetzung des Dorferneuerungskonzeptes von 1986 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2017. Für den Bereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele des Konzeptes von Bedeutung:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Schutz und Pflege des historischen Ortsbildes
- Bessere Einbindung von Neubauten in bestehende historische Strukturen
- Verkehr und Ort müssen miteinander auskommen

Insbesondere die nachhaltige und behutsame Weiterentwicklung und das Einfügen der baulichen Strukturen im Einvernehmen mit dem unmittelbar angrenzenden Ortskern und dessen mittelalterliche, renaissance- und barock-Strukturen in geschlossener bzw. Haus-Hof-Bauweise sind für die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde von Bedeutung.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Weyher in der Pfalz daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vogelsang" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Kriterien des § 30 Abs. 1 BauGB, da er nicht die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB und mit den getroffenen Festsetzungen wird den Eigenarten des bestehenden Gebietes entsprochen.
- Weiterhin wird mit der Aufstellung die Umsetzung eines von der Gemeinde abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verfolgt.
- Darüber hinaus werden Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.

- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6
 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des § 13 BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen). Die naturschutzrechtlichen Belange wurden daher im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet (siehe Kapitel G).

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Januar 2019.

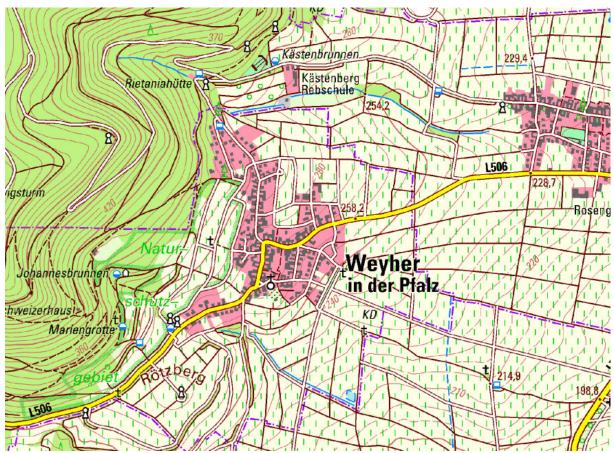
Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) vom Dezember 2018. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben, Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Poststraße 23, 67480 Edenkoben) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

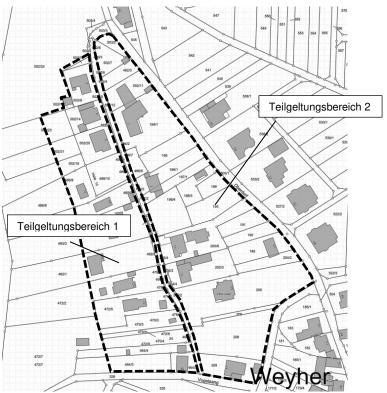
Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Weyher in der Pfalz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreuzung der Straßen "Vogelsang" und "Oberdorf" sowie angrenzende Waldfläche,
- im Osten durch die Straße "Vogelsang" und "Oberdorf",
- im Süden durch die Straße "Vogelsang" sowie einen Wirtschaftsweg
- im Westen durch angrenzende Waldfläche des Haardtrands.



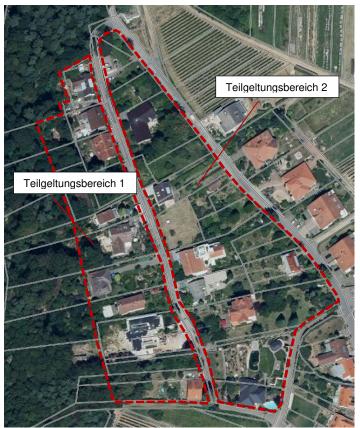
Lage des Plangebietes, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 01/2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von 2,53 ha und teilt sich in die beiden Geltungsbereiche Teil 1 (1,05 ha) und Teil 2 (1,48 ha) auf. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: LANIS (Stand: Januar 2019)

Das bestehende Gebiet ist durch eine lockere Wohnbebauung mit z.T. historisch bedeutsamen Gebäuden geprägt. Charakteristisch für das Plangebiet ist dabei eine relativ große Grundstücksgröße sowie ein von den Wohnhäusern ausgehender Freiblick in Richtung Rheinebene, welcher aufgrund der Hanglage sowie der Gebäudehöhe auch aus der zweiten Reihe sichergestellt ist.



Bestandssituation im Plangebiet Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, (LA-NIS) 01/2019

3 Topografie

Die Flächen in den räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplans weisen eine sehr starke Hangneigung auf, die von West nach Ost sowie in Teilen von Süd nach Nord abfällt. Die höchsten Punkte liegen im Südwesten mit 320 m üNN und im Nordwesten mit 312 m üNN. Dem stehen die niedrigsten Punkte im Nordosten mit 304 m üNN und 298 m üNN gegenüber.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

1 Regionaler Raumordnungsplan "Rhein-Neckar"

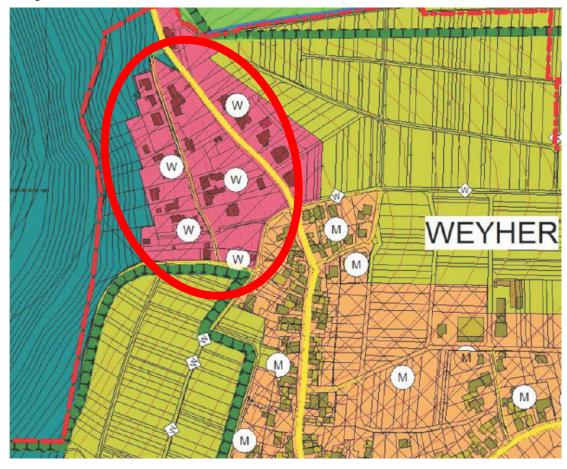
Im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar (2013) wird die Gemeinde Weyher in der Pfalz als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als "Siedlungsfläche Wohnen" gekennzeichnet. Vorrangausweisungen sowie sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt im Wesentlichen für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Einige wenige Parzellen im nördlichen Bereich sind auf dem Flächennutzungsplan als Flächen für den Wald dargestellt. Aufgrund der Maßstabsebene und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans gilt der Bebauungsplan dennoch als aus dieser übergeordneten Planung entwickelt.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP der Verbandsgemeinde Edenkoben Quelle: Verbandsgemeinde Edenkoben, www.vg-edenkoben.de

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Pfälzerwald - Nordvogesen.

Eine entsprechende Signatur wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

2 Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch die bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

3 Altablagerungen / Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, bei der Gemeinde Weyher in der Pfalz vor.

4 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in dem aus landespflegerischer Sicht sehr bedeutsamen Bereich des Haardtrands. Um eine weitergehende Beeinträchtigung und Inanspruchnahme dieses Bereiches für Bebauung auszuschließen ist einer der Gründe zur Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans.

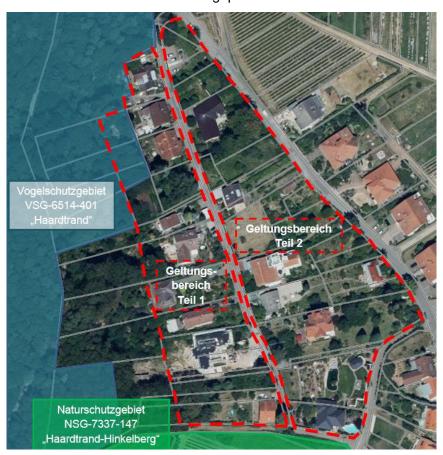


Abbildung: Plangebiet mit Grenzen Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Luftbildaufnahme vom 01.07.2018

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt flächendeckend im <u>Naturpark Pfälzerwald</u>; das engere Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone, während der unmittelbar westlich angrenzende Bereich zur Pflegezone gehört. Schutzziele der Naturparkverordnung sind auf Grund der Planfestsetzungen durch die hier vorliegende Planung nicht betroffen.

Das <u>Natura 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 "Haardtrand"</u> reicht gem. der offiziellen Abgrenzung nach LANIS bis in das Plangebiet hinein, jedoch nicht bis in die

festgesetzten Baufenster zum Erhalt des Baubestandes.

Schutzziele des Vogelschutzgebietes sind auf Grund der Planfestsetzungen durch die hier vorliegende Planung nicht betroffen.

Das <u>Naturschutzgebiet NSG-7337-147</u> "<u>Haardtrand-Hinkelberg"</u> grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

Schutzziele des Naturschutzgebietes sind auf Grund der Planfestsetzungen durch die hier vorliegende Planung nicht betroffen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich m Haardtrand als Teil des <u>landesweiten Biotopverbundes</u>.



Abbildung: landesweite Biotopverbundfläche "Haardtrand" (grüne Fläche)

Schutzgut: Boden

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes, noch sind Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut: Klima / Luft

Der Haardtrand ist als frisch- und kaltluftproduzierender Bereich von großer Bedeutung für das stark wärmebelastete Rheintal. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet schränkt diese Funktion bereits ein. Mit der hier vorliegenden Planung werden weitere potentielle Beeinträchtigungen verhindert.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Auf Grund der exponierten Lage am Haardtrand ist das Plangebiet von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Beeinträchtigungen bestehen im Plangebiet durch nicht an die Landschaft angepasste Bauweisen. Ziel der hier vorliegenden Planung ist die Verhinderung weiterer Beeinträchtigungen.

Artenschutz:

Der Haardtrand stellt gerade auch auf Grund seiner besonderen Vegetationsstrukturen und der einzigartigen Standortbedingungen Lebensraum für einige insbesondere wärmeliebende Tierarten dar. Im engeren Plangebiet sind diese Lebensraumqualitäten auf Grund der intensiven Nutzungen nicht (mehr) vorhanden. Umso mehr ist es Ziel der hier vorliegenden Planung die angrenzenden Bereiche zu erhalten und zu schützen. So wird insbesondere im Teilgeltungsbereich 1 das Baufeld eng auf die bereits vorhandene Bebauung beschränkt.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet umfasst einen landespflegerisch sensiblen Bereich und grenzt unmittelbar an nationale und internationale Schutzgebiete. Im Plangebiet selbst ist die landespflegerische Bedeutung auf Grund der vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzungen stark eingeschränkt.

2 Landespflegerische Zielvorstellung

Landespflegerische Zielvorstellung ist die Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen des besonders sensiblen Bereichs "Haardtrand". Hierzu ist eine über den derzeitigen Bestand hinausgehende Bebauung zu vermeiden. Nebenanlagen und intensive Gartennutzungen sind einzuschränken.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan "Vogelsang" soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die baukulturelle Erhaltung der bestehenden Bebauung und dem in diesem Gebiet entlang des Haardt zu findenden Ortsbildes in Zusammenspiel mit dem dortigen Landschaftsbild (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen sowie die Umsetzung des kommunalen Entwicklungskonzeptes zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße "Vogelsang" sowie über die Straße "Oberdorf".

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bzw. Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen werden die beiden Teilgeltungsbereiche al allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird nicht nur die bestehende bauliche Nutzung rechtlich gesichert, sondern auch künftig im Sinne einer verträglichen Entwicklung festgesetzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird ergänzend bestimmt, dass

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass mit diesen Nutzungen ein erhöhtes Lärmaufkommen einhergeht.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets, insbesondere dem notwendigen Flächenbedarf, widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie in erheblichem Maß der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Nutzung und qualitätsvolle Nachverdichtung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung einer zulässigen maximalen Geschossigkeit geregelt. Mit höchstens zwei Vollgehschossen entspricht dies der prägenden und charakteristischen Umgebungsbebauung, nach der sich eine zukünftige Bebauung zu orientieren hat.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern. Weiterhin werden durch den Verlauf der Baugrenzen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein ortsbildtypisches Straßenbild und eine derartige Struktur gesichert. Zusätzlich gilt es, die Bestandssituationen in ihrer Existenz zu bestärken, zu sichern und gleichzeitig flexibel für Entwicklungen zu eröffnen. Diesem Grundsatz dient auch die Festsetzung wonach lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Diese stellen sich aktuell vor Ort als absolut prägende Baukubatur dar. Daran sollen sich auch künftige Entwicklungen im Plangebiet orientieren.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wie folgt vorgenommen: die Zahl der zulässigen Wohnungen im **WA** pro Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

1.5 Private Grünfläche

Die als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen dienen der Festsetzung als Bereiche, die zwar zu Privatgrundstücken zählen, auf denen Wohngebäude oder Ähnliches errichtet sind, die aber keine, das Vogelschutzgebiet störende Nutzung oder Bebauung beinhalten sollen.

2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Weyher vom 01. Oktober 1999

Gemäß der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde werden die mindestens nachzuweisenden Stellplätze innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Damit wird die Herstellung der notwendigen Stellplätze sichergestellt, die dem aktuellen Bedarf einer Familie oder eines Paares entsprechen. Somit ist eine bestmögliche und verhältnismäßige Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch ruhenden Verkehr garantiert. Trotz des Alters der Stellplatzsatzung findet diese in diesem Bebauungsplan Anwendung, da Sie auch den heutigen Bedingungen nach wie vor entspricht.

2.2 Kulturdenkmäler

Gemäß den §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießt das Kulturdenkmal "Oberdorf 59" Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden solle sind nach § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss mit dem Gebiet nicht verträglicher Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden.

1.2 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, bei der Gemeinde Weyher in der Pfalz vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet der Gemeinde Weyher in der Pfalz mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) sowie im nördlicheren Bereich mit einem niedrigen bis mäßigen Radon-Potenzial (< 40 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden.

2 Gestaltung und Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Das Plangebiet umfasst zum Großteil bereits locker bebaute Flächen, die sich parallel zur charakteristischen Hanglage in drei Baureihen anordnen. Dies prägt nicht nur das Ortsbild, sondern insbesondere das Landschaftsbild, da der Haardt aus oberrheinischen Tiefebene weit einsehbar ist. Demzufolge sind dortige bauliche Anlagen besonders prägend.

Mit der Gliederung und Festsetzung der Bauflächen soll das Orts- und Landschaftsbild eben aufgrund der beschriebenen exponierten Lage in erster Linie erhalten und nur in einem verträglichen und nachhaltigen Rahmen weiterentwickelt werden.

Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die baulichen Anlagen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Intensiv genutzte Gartenflächen und Flächen für Nebenanlagen werden auf den Bereich unmittelbar an der vorhandenen Bebauung und Erschließung begrenzt.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.