Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1.	Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß	1
2.	Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	3
4.	Bestandssituation im Plangebiet	3
5.	Topographie und Baugrundverhältnisse	4
6.	Baugrundstücke und Wohneinheiten	5
7.	Bau- und Erschließungsabschnitte	5
8.	Städtebauliche Zielsetzung	6
9.	Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der Festsetzungen	6
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
9.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	9
9.3	Mindestmaße für die Breite von Baugrundstücken	9
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
9.5	Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude	10
9.6	Grün- und Freiflächensystem	11
9.7	Verkehrsflächen und Belange der Erschließung	12
9.8	Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft	14
9.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
9.10	Belange der Grünordnung / Landespflegerische Festsetzungen	17
9.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
10.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	19
11.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	20

Anlage: Abgrenzung der vorgesehenen Bauabschnitte

1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß

Die Stadt Bad Kreuznach ist mittlerweile an den Grenzen ihrer Bauflächenkapazität angelangt. Gleichzeitig besteht eine unverändert starke Nachfrage - auch aus dem Rhein-Main-Raum- nach Bauplätzen für den Eigenheimbau. Möglichkeiten für den Geschoßwohnungsbau sind dagegen im Rahmen der Konversionsflächen (Kasernengelände) ausreichend vorhanden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um den bestehenden Wohnbedürfnissen gerecht werden zu können, beabsichtigt die Stadt daher, das im beigefügten Plan dargestellte Gebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" einer Bebauung zuzuführen und hat das Ing.-Büro Bachtler • Böhme + Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des zugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.04.1996 den Beschluß zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen (Nr. 5/10)" gefaßt. Bedingt durch das städtebauliche Konzept des vorliegenden Entwurfes ergeben sich in den Randbereichen Abweichungen von der Abgrenzung des

Bebauungsplanes gemäß diesem Aufstellungsbeschluß vom 13.04.1996. Dies ergibt sich auch aus dem Bestreben, die bereits vorhandene Bebauung im Neubaugebiet weitestgehend auf gleicher Höhe weiterzuführen, um auch in der Fernwirkung einen klar definierten Ortsrand ausbilden zu können.

In seiner Sitzung am 20.05.1999 hat der Stadtrat dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan zugestimmt und entsprechend dem damit vorliegenden Planungskonzept auch eine Erweiterung des ursprünglichen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes, angrenzend an das Baugebiet "Unter dem Tilgesbrunnen".

Das im beigefügten Bebauungsplan dargestellte Plangebiet umfaßt einschließlich der Übernahme der bereits bestehenden Kleingärten, Parkanlagen und einschließlich der Flächen für den erforderlichen landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Ausgleich eine Gesamtgröße von ca. 37,70 ha. Hiervon sollen ca. 21,3 ha (Nettobaufläche) einer Bebauung zugeführt werden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

Das Baugebiet stellt einen ersten Abschnitt einer Gesamtmaßnahme dar, die langfristig eine Wohnbebauung Richtung Bundesstraße B 428 hin ermöglicht.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Ober dem Tilgesbrunnen" ist gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für das Plangebiet "Ober dem Tilgesbrunnen (Nr. 5/10)" liegt bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 mit der Bezeichnung "Beiderseits des Entenpfuhler Weinbergsweges (Teilgebiet 5/2.3)" vor. Dieser Bebauungsplan sah eine Ausweisung von kleineren Flächen für ein reines Wohngebiet sowie die Ausweisung eines Sondergebietes "Krankenhaus" vor und entspricht nicht mehr den derzeitigen Planungsvorstellungen. Er soll daher nicht mehr weiter verfolgt werden und nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan "Ober dem Tilgesbrunnen (Nr. 5/10)" ersetzt werden.

4. Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" ist nahezu ausgeräumt und bietet für den Arten- und Biotopschutz keine bedeutenden Lebensraumelemente. Die Flächen werden zur Zeit intensiv ackerbaulich und als Rebland genutzt. Das Plangebiet wird von einigen Wirtschaftswegen durchzogen, die hier als Gras-/Schotterwege ausgebildet sind.

Ein kleiner Teilbereich im Südwesten im Anschluß an die bereits bestehende Ortsrandbebauung ist als öffentliche Parkanlage gestaltet und soll auch weiterhin in dieser Nutzung verbleiben. Der Flächennutzungsplan sieht eine Weiterführung dieser Grünanlagen als öffentlichen Grünzug zwischen der bestehenden Ortsrandbebauung "Unter dem Tilgesbrunnen" und dem Neubaugebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" vor.

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer zu verzeichnen. Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Art Quellhorizont festzustellen; an einer Stelle tritt quellig Wasser aus dem Boden, verläuft ca. 100 m offen in einer kleinen Rinne und versickert wieder flächig bzw. ist im weiteren Verlauf verrohrt. Die Fläche wird von wenigen verwilderten Obstgehölzen gekennzeichnet. Ein weiterer kleinerer Quellhorizont befindet sich im Bereich des im Bebauungsplan geplanten Kreisverkehrsplatzes.

Die nordwestlich an das Gebiet angrenzende, bestehende Bebauung im Gebiet "Unter dem Tilgesbrunnen" ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung in freistehender Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser. Südlich an das Plangebiet schließt sich ein Bereich mit mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten an.

5. Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten hin zum bebauten Stadtrand ab. Im Plangebiet befindet sich ein teilweise bereits zugeschütteter Graben, der temporär Wasser führt. Dieser Graben führt ebenfalls von Südosten nach Nordwesten hin auf den Ortsrand zu.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse und Abschätzung der Rutschgefährdung im Bebauungsplangebiet wurden geologische und bodenmechanische Untersuchungen durchgeführt[1]. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird auf grund der Bodenbeschaffenheit und der damit induzierten Bildung von Hangwasser und möglichen Rutschungen ausgeschlossen. Eine Möglichkeit der Retention wird lediglich in einem zentralen Stauraum gesehen. Berücksichtigt werden muss hierbei auch die Fassung der bestehenden Wasseraustritte im Gelände.

Aufgrund der sehr heterogenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort sind für die Durchführung von Einzelbauvorhaben ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich.

Drainagen nach DIN 4095 sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Unter- und Kellergeschosse sind daher ausreichend gegen Schichtenwasser oder versickerndes Oberflächenwasser zu schützen. Für nicht unterkellerte Bauweisen kann die Lastabtragung über ein Bodenpolster und eine bewehrte Bodenplatte notwendig werden. Dies ist nach bauwerksspezifischen Bodenuntersuchungen abzuklären.

Im geplanten Trassenverlauf der Straßen des Baugebietes sind ebenfalls weiterführende, gezielte Untersuchungen notwendig. Nach Durchführung dieser Untersuchungen kann der Umfang wasserhaltender Maßnahmen zusammengestellt werden.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

---

[1] Geotechnisches Gutachten, Bearbeitung durch: Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas, Limburg-Staffel, AZ.: 079920, August 1999

6. Baugrundstücke und Wohneinheiten

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" ist die Neuschaffung von Wohnraum für ca. 1200 bis 1300 Einwohner vorgesehen.

Insgesamt sollen -entsprechend der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Parzellierung und den festgesetzten Bauformen- ca. 190 Einzelhausgrundstücke, ca. 90 Doppelhausgrundstücke (Doppelhaushälften) und 104 Reihenhausgrundstücke entstehen. Zusätzlich sind 27 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) im Bebauungsplan vorgesehen (Bereiche mit Nutzungsschablone E).

Die Gesamtzahl der neuen Wohneinheiten im Plangebiet beträgt ca. 570.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bewegen sich für Einzelhäuser im Schnitt zwischen ca. 450 m^2 und ca. 550 m^2, für Doppelhäuser und Reihenhäuser sind Grundstücksgrößen zwischen 300 m^2 und 350 m^2 bzw. zwischen 180 und 320 m^2 vorgesehen.

7. Bau- und Erschließungsabschnitte

Aufgrund der Größe des Plangebietes von mehr als 30 ha und der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zur Realisierung der geplanten Niederschlags-wasserbewirtschaftung (s. Kap. 9.8) ist vorgesehen, das Plangebiet in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Den ersten Erschließungsabschnitt bildet dabei der Planbereich zwischen der bestehenden Stadtrand-Bebauung "Unter dem Tilgesbrunnen" und dem im Bebauungsplan vorgesehenen Graben zur Ableitung der unverschmutzten Niederschlagswässer (vgl. Kap. 9.8). Die Abgrenzung des ersten Bau- und Erschließungsabschnittes ist zusätzlich in der in der Anlage zu dieser Begründung beigefügten Karte dargestellt.

Zur provisorischen Herstellung eines Grabens, der das auf das Baugebiet zufließende Außengebietswasser aufnehmen und abführen soll, wird mit der Herstellung des ersten Bauabschnitt ein schmaler Geländestreifen am Rande des ersten Abschnittes benötigt. Hierfür ist eine Breite von 5 m ausreichend. Die Grenze des ersten Bauabschnittes ergibt sich ebenfalls aus der Übersichtskarte im Anhang zur Plan-Begründung.

Die Entwässerungseinrichtungen zählen zu den Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung, die der § 30 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes fordert. Die Realisierung des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes (oberhalb des Entwässerungsgrabens) wird daher erst dann in Angriff genommen, wenn die notwendigen Einrichtungen zur Entwässerung hergestellt sind

8. Städtebauliche Zielsetzung

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld und zu günstigen Preisen.

Der Vorentwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor, in dem sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, wie auch Reihenhäusern und (in begrenztem Maß im zentralen Bereich des Baugebietes) auch der Bau von Mehrfamilienwohnhäusern (bis zu max. 4 Wohneinheiten) zulässig ist. Die vorgeschlagenen Wohntypen und das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander entspricht der derzeitigen Nachfragesituation und der seitens der Stadt Bad Kreuznach angestrebten städtebaulichen Dichte des Plangebietes. Bei der Entwicklung des Bauprogrammes wurde darauf geachtet, daß eine möglichst ausgewogene Mischung der einzelnen Bauformen zulässig ist, so daß je nach Wohnansprüchen und finanziellen Möglichkeiten unterschiedliche Wohnwünsche befriedigt werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, für einen kleineren Teilbereich des Plangebietes (ca. 20 Wohneinheiten) im ersten Bau- und Erschließungsabschnitt ein Modellvorhaben in Bezug auf innovative Wohnformen und Energiesysteme durchzuführen. Die rechtlichen Grundlagen für ein solches Projekt werden parallel zu Bebauungsplanverfahren genauer untersucht und festgelegt.

Um einer breiten Bevölkerungsschicht das "Bauen" zu ermöglichen und um sparsam mit der Ressource "Boden" umzugehen, soll durch eine verdichtete Bauweise ein möglichst großes Angebot an Baugrundstücken bereitgestellt werden, ohne daß im Gebiet eine allzu "städtische" Struktur entsteht.

9. Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der Festsetzungen

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" soll vor allem der vorhandene Wohnbedarf der Bevölkerung abgedeckt werden. Der Bebauungsplan setzt

entsprechend dieser Zielsetzung für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches ein reines Wohngebiet fest. Zugelassen werden nur Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauGB werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter eines reinen Wohngebietes nicht zu gefährden und die oben genannte allgemeine Zweckbestimmung zu wahren.

Im Bereich entlang der inneren Haupterschließung soll auch eine Ansiedlung von mit dem Wohnen verträglichen sonstigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden. Daher erfolgt für diese Planbereiche eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen somit auch dazu, die o.g. mit dem Wohnen verträglichen sonstigen Nutzungen und Einrichtungen im zentralen und verkehrsmäßig besterschlossenen Teil des Baugebietes zu konzentrieren und somit eine verstreute Lage im Gesamtgebiet zu verhindern. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um den Gebietscharakter nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Solche Nutzungen sollen aus Sicht der Stadtentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden.

Nordöstlich angrenzend an die bestehende Bebauung am Korellengarten wird im Zuge der inneren Haupterschließungsstraße des Baugebietes ein kleiner Gebietsteil als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird der durch die angrenzenden Gewerbenutzungen an der Riegelgrube höheren Immissionsbelastung dieses Planbereiches Rechnung getragen. Das festgesetzte Mischgebiet selbst wird wiederum durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 4 BauNVO dahingehend gegliedert, dass im südöstlichen Teilbereich nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig sind, wogegen im nordwestlichen, der Riegelgrube zugewandten Gebietsteil nur die Nutzungen nach § 6 Ab. 2 Nr. 3-5 zugelassen werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Mindest- und einer Höchst-Traufhöhe bestimmt. Für die Reinen Wohngebiete und die Hausgruppe mit Nutzungsschablone **G** wird hierbei eine Mindest-Traufhöhe von 4,60 m und eine maximale Traufhöhe von 6,60 m festgelegt. Dies erlaubt eine $1^1/_2$ – bis 2-geschossige Bebauung. Für die Gebäude entlang der inneren Haupterschließungsstraße wird zur städtebaulichen Betonung dieses Straßenzuges eine etwas höhere Traufhöhe angestrebt. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird daher eine 1 m höhere Mindest- und Höchst-Traufhöhe festgesetzt. Im mehr gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes (Nutzungsschablone J) wird hierbei auf die Festsetzung einer Mindest-Traufhöhe verzichtet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Für die Neubebauung in den WR-Gebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden demnach nicht überschritten. In den WA-Gebieten wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der entlang der Haupterschließungsstraße angestrebten höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der 1 m höheren Traufhöhe wird entlang dieser Straße jedoch eine GFZ von 1,0 gewählt. Im Mischgebiet werden der dem Wohnen und der Geschäfts- und Büronutzung dienende Teilbereich sowie der sonstigen gemischten Nutzungen dienende Bereich in ihrer baulichen Ausnutzbarkeit unterschiedlich festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden dabei eingehalten.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO wurde festgesetzt, daß den Grundstücksflächen auch die Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes gelegenen Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, daß die KFZ nicht überwiegend auf Fahrbahnen, Bürgersteigen und sonstigen öffentlichen Flächen abgestellt werden, sondern für den ruhenden Verkehr die privaten Grundstücke genutzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll den Bauherren ein zusätzlicher Anreiz hierfür gegeben werden. Die räumliche Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den jeweiligen Baugebietsflächen ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes ausgeschlossen. Lediglich in den mit Nutzungsschablone **E** festgesetzten Planbereichen (zentrale Planbereiche entlang der Haupterschließungsstraße und am südlichen Baugebietseingang) sind solche Überschreitungen zulässig, da hier eine stärkere städtebauliche Verdichtung angestrebt wird. Die zulässige Überschreitung wird hier auf maximal 25 % beschränkt. Mit der Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit soll die Versiegelung des Plangebietes möglichst gering gehalten und ein Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung bezweckt, den landespflegerischen Ausgleichsbedarf für die mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

9.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden verschiedene, abgeschlossene städtebauliche Einheiten ausgewiesen, in denen sowohl freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser als auch eine dichtere Bebauung in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich sind. Entsprechend wird dabei eine offene Bauweise mit Beschränkung auf die jeweils zulässigen Bauformen festgesetzt. Das Verhältnis der unterschiedlichen Bauformen zueinander wurde bereits in Kap. 6 erläutert und entspricht der derzeitigen Nachfragestruktur und der seitens der Stadt Bad Kreuznach angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes.

Die im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem reinen und allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn weitestgehend verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden überwiegend durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert. Lediglich entlang der inneren Haupterschließungsstraße werden zur einheitlichen Fassung der straßenbegrenzenden Raumkanten Baulinien ausgewiesen. Zur Hervorhebung der Bedeutung dieser Straße in der Hierarchie des Erschließungssystems ist eine einheitliche Bauflucht hier städtebaulich erwünscht.

Die Festlegung von zwingend verbindlichen Haupt-Firstrichtungen erfolgt nur entlang der inneren Haupterschließungsstraße zur Betonung eines einheitlich bebauten Straßenzuges. Im sonstigen Plangebiet ist die Firstrichtung freigestellt oder beschränkt sich die Vorgabe auf eine parallel oder rechtwinklig zu den Straßen ausgerichtete Bebauung.

9.3 Mindestmaße für die Breite von Baugrundstücken

Um eine Unterteilung in städtebaulich nicht gewünschte Kleinstparzellen zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Mindestbreite für Doppel- und Reihenhausparzellen vorgeschrieben. Für Reihenhausgrundstücke, auf denen Garagen nur als in den Gebäudegrundriß integrierte Garagen zulässig sind (Nutzungs-schablone **C**[1]), wird eine Mindestbreite von 7,50 m vorgegeben. Für die sonstigen Reihenhausgrundstücke werden 6,50 m vorgeschrieben. Die Mindestbreite von Doppelhausgrundstücken wird je Grundstück (Doppelhaushälfte) mit 9,0 m festgesetzt.

In den im Plan mit Nutzungsschablone **E** gekennzeichneten Bereichen entlang der Haupterschließungsstraße ist eine stärkere Grundstücksausnutzung vorgesehen. Angestrebt wird eine Bebauung mit Stadtvillen. Da hier bis zu 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, gibt der Bebauungsplan entsprechend eine Mindestgrundstücksbreite von 20 m je Baugrundstück vor.

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" der Grundstücke zu verhindern.

So wird vor allem für Hausgruppen angestrebt, dass die Vorgartenbereiche nicht ausschließlich als Stellplatzflächen genutzt werden. Eine ausschließliche Unterbringung der Stellplätze in den Vorgartenbereichen der schmalen Baugrundstücke ist nicht erwünscht. Für den überwiegenden Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Reihenhausgrundstücke (Nutzungsschablone **C^1**) wurde daher festgesetzt, dass Garagen nur als gebäudeintegrierte Garagen zulässig sind. Für die sonstigen Reihenhausgrundstücke (Nutzungsschablonen **C^2** und **G**) wurden in der Planzeichnung Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Werden für diese Baugebiete Stellplätze oder Garagen errichtet, so sind hierfür zunächst die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen heranzuziehen. Die Gemeinschaftsanlagen werden dabei jeweils den entsprechenden Baugebieten im Plan zugeordnet.

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen wird auf die Bereiche mit Nutzungsschablone **E** beschränkt. In diesen Planbereichen sind bis zu 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, was zu einem entsprechend hohen Stellplatzbedarf führen kann.

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie von Garagen auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen soll darüber hinaus ein ungeordnetes "Zubauen" der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden.

9.5 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan für Doppel- und Reihenhäuser auf eine Wohneinheit beschränkt. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich bei diesen Bauformen zu einer der Grundstücksgröße und –breite nicht mehr angemessenen Grundstücksausnutzung für die Unterbringung notwendiger Stellplätze führen.

Für Einzelhäuser (mit Ausnahme der Bereiche mit Nutzungsschablone E) wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Dies erfolgt, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Neben dem erhöhten Stellplatzbedarf würde sich eine höhere Grundstücksausnutzung unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

Lediglich in den mit Nutzungsschablone E gekennzeichneten Gebieten im zentralen Bereich des Bebauungsplanes und am südlichen Gebietseingang soll eine etwas stärkere Verdichtung zugelassen werden. Angestrebt wird eine Bebauung mit Stadtvillen. Daher werden in diesen Bereichen bis zu max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

9.6 Grün- und Freiflächensystem

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans rückt die neu geplante Wohnbebauung von der bestehenden Bebauung "Unter dem Tilgesbrunnen" und "Korellengarten" ab, was die Anlage eines großzügigen Grünzuges in Weiterführung der bereits vorhandenen Parkanlage am Ende der Dürerstraße sowie die Freihaltung einer Frisch- und Kaltluftabflußbahn erlaubt. Die bereits vorhandenen Grünanlagen und Fußwegebeziehungen aus der bestehenden Stadtrandlage werden als zentraler Grünzug ins Zentrum des neuen Baugebietes weitergeführt und im Osten an die bestehenden Wirtschaftswege angebunden. Den Bewohnern des Gebietes wird so eine attraktive Alternative zur Fahrt mit dem PKW angeboten. Weiterhin besteht über diese Fußwege eine attraktive Verbindung in die freie Landschaft.

Eine weitere wichtige Kaltluft- und Belüftungsschneise wird durch den Grünzug zwischen Baugebiet und dem Bereich am Weyroth freigehalten. Im Zuge dieses Grünzuges soll auch das aus den Außengebieten auf das Plangebiet zufließende Niederschlagswasser in Mulden zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden.

Schließlich erfordert die für das Plangebiet gewählte Niederschlagswasserbewirtschaftung (vgl. Kap. 9.8) die Anlage eines offenen Grabens, der im Verlauf eines weiteren Grünzuges das Plangebiet von Süden nach Norden durchquert und das Niederschlagswasser weiter in nordöstlicher Richtung (außerhalb des Plangebietes) zur nächsten Vorflut abführt.

Einen weiteren Ansatzpunkt für das Grünflächensystem bietet ein im Gebiet verlaufender Graben, der temporär auf kurzer Strecke Wasser führt. An dieser Stelle tritt zeitweise quellig Wasser aus dem Boden, verläuft ca. 100 m offen in

einer kleinen Rinne und versickert wieder flächig bzw. ist im weiteren Verlauf verrohrt. Der Quellhorizont fällt unter den Pauschalschutz des § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz. Landespflegerische Zielsetzung ist die Erhaltung und Pflege dieser Quelle sowie die Freihaltung des weiterführenden Grabens. Die Freihaltung und Gestaltung dieses Planbereiches wirkt sich positiv auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf aus. Gleichzeitig kann dadurch auch das temporär austretende Wasser schadlos aus dem Baugebiet abgeführt werden und auch zusätzliches Niederschlagswasser oberflächig aus dem Gebiet abgeführt werden.

Sämtliche wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sollen möglichst naturnah ausgeführt werden, so dass eine Anrechnung dieser Maßnahmen auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf erfolgen kann.

Im Verlauf der Grünzüge des Plangebietes ist auch die Schaffung von kleineren Platzbereichen vorgesehen, die sowohl dem Kinderspiel, als auch der teilweisen Retention/Verdunstung von Niederschlagswasser dienen sollen. Weitere Spielmöglichkeiten können im Grüngürtel zwischen dem Neubaugebiet und dem bestehenden Ortsrand geschaffen werden.

9.7 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden hinsichtlich ihrer Breite, Steigung und Linienführung durch den Erschließungsplaner[2] überprüft.

Die innere Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringstraße in Verlängerung der Dürerstraße bis zur Straße "Riegelgrube". Die Sammelstraße zwischen diesen beiden Anschlüssen soll mit beiderseitigen Gehwegen und Pflanzbeeten für Bäume ausgebaut werden. Eine alleeartige Bepflanzung ist vorgesehen.

Durch die Ausweisung sämtlicher untergeordneter Straßen des neuen Baugebietes als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" mit dem Ziel der verkehrsberuhigten Straßenraumgestaltung werden die Entwicklung von "Schleichverkehren" verhindert und die Verkehrsbeziehungen auf die vorgenannte Haupterschließungsstraße gelenkt
Zur Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens und der Verkehrsbelastungen sowie zur Überprüfung des gewählten Verkehrskonzeptes wurde im August 1999 eine Verkehrsuntersuchung zum Neubaugebiet "Ober

[2] Ing.-Büro Gaul & Balling, Bad Kreuznach

dem Tilgesbrunnen" erstellt[3]. Das Ergebnis zeigt, dass mit dem geplanten Erschließungskonzept der Verkehr des Baugebietes über die Hauptverkehrsstraßen Dürerstraße und Riegelgrube zu- und abfließen kann. Eine gewisse Verkehrsbedeutung ist noch der Verbindung zur Alzeyer Straße über die Straße "Pfalzsprung" zuzumessen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die übrigen nachgeordneten Anbindungen des Neubaugebietes –Weyroth, Humperdinkstraße, Korellengarten- sind nicht nennenswert.

Die Haupterschließungsstraße zwischen der Dürerstraße und der Straße "Riegelgrube" soll im Rahmen der weiteren Umsetzung der Gesamtmaßnahme (mögliche Erweiterung der Bauflächen Richtung B 428) - getrennt durch einen großzügigen Grünzug- nach Nord-Osten hin weitergeführt werden. An der Schnittstelle zwischen diesen beiden Abschnitten der Gesamtmaßnahme ist zur deutlichen Markierung des Eingangsbereiches in die Wohnbebauung und zur Geschwindigkeitsreduzierung die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.

Die Haupterschließungsstraße und der Kreisel sollen beim Ausbau bereits jetzt für den Verkehr einer Buslinie dimensioniert werden. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes von der Bosenheimer Straße her ist im Nahverkehrsplan bereits berücksichtigt. Bis zur Realisierung dieser Buslinie kann die Busanbindung des zunächst durch eine Verlängerung der Linie 1 als Schleife im Zuge der Straßen "Weyroth" und Humperdinckstraße erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –Aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird bestimmt, daß die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Um die Zahl der Verkehrsbewegungen mit dem PKW möglichst gering zu halten, sieht das Planungskonzept die Herstellung von Fußwegeverbindungen im Baugebiet und zwischen dem neuen Wohngebiet und den bereits bebauten umgebenden Gebieten vor. Die Anlage weiterer Wegeverbindungen ist innerhalb der geplanten Grünzonen zulässig. Den Bewohnern des Gebietes "Ober dem Tilgesbrunnen" wird so eine attraktive Alternative zur Fahrt mit dem PKW angeboten. In das Fußwegesystem sollen im Bereich der Grünzüge

[3] Verkehrsuntersuchung, Bearbeitung durch: Prof. Dipl.-Ing. Schaechterle, Dipl.-Ing. Siebrand, Ulm/Donau, August 1999

Kinderspielplätze und Spielmöglichkeiten eingebunden werden. Weiterhin besteht über diese Fußwege eine attraktive Verbindung in die freie Landschaft. Der Fahrradverkehr des Plangebietes kann über die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Straßen und innerhalb der Grünzüge abgewickelt werden.

Die angrenzenden Wirtschaftswege werden, soweit erforderlich, an die Wegeverbindungen des Plangebietes angebunden. Soweit es in Teilbereichen zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung erforderlich ist, sieht der Bebauungsplan hierzu durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen die Neuschaffung von Wirtschaftswegen am Baugebietsrand vor.

Es ist auch vorgesehen, im Zuge der Randeingrünung des Baugebietes auf öffentlichen Flächen einen Rundweg (Fußweg) um das Baugebiet herzustellen.

9.8 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" derzeit lediglich von einigen Wirtschaftswegen durchzogen. Es bestehen jedoch verschiedene Anschlußmöglichkeiten an das bestehende Straßen- und Kanalnetz der Stadt. Hauptanschlußpunkte sind die im Südwesten heranführende Dürerstraße und die im Norden verlaufenden Straße "Riegelgrube". Damit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, bei der Baugebietserschließung die Ver- und Entsorgungsanlagen an die bestehenden Netze der Stadtwerke und der Versorgungsunternehmen anzubinden.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Energieversorgung ist innerhalb des Baugebietes die Errichtung von 3 neuen Transformatorenstationen erforderlich. Diese wurden nach Lage und Größe gemäß den Vorgaben der Bad Kreuznacher Stadtwerke als Versorgungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische Gas-Hochdruckleitung, die in der Planzeichnung als Hauptversorgungsleitung der Saar Ferngas AG mit dem beiderseitigem Schutzstreifen von jeweils 4 m festgesetzt wurde.

Die Aufstellung eines Regenwasser-Bewirtschaftungskonzeptes für das geplante Neubaugebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" zeigte anhand geotechnischer Untersuchungen, dass wegen mehrerer Faktoren (Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden, Hanglage und Hangschichtenwasser) eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Des weiteren ist auch eine zwingende

Verpflichtung der zukünftigen Grundstückseigentümer zur Herstellung von Zisternen durch das Baurecht nicht möglich.

Durch Festsetzungen im öffentlichen Bereich soll dennoch dem Landeswassergesetz weitestgehend Rechnung getragen werden, indem zumindest möglichst hohe Anteile des Niederschlagswassers zurückgehalten werden bzw. das Niederschlagswasser nur verzögert abgeleitet wird (Entlastung von Kanalisation und Kläranlage). Durch den Entwässerungsplaner[4] wurden hierzu die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen überprüft und in Abstimmung mit der Stadt und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (vormals Staatliches Amt für Wasser und Abfallwirtschaft) ein Konzept zur Entwässerung des Plangebietes erstellt.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen, für das Projektgebiet leider nicht anwendbaren Instrumentarien der Regenwasserbewirtschaftung, ist es erforderlich, das Plangebiet "Ober dem Tilgesbrunnen" im Trennsystem herzustellen. Das Schmutzwasser wird hierbei getrennt vom Niederschlagswasser abgeleitet. Die Schmutzwasserkanäle können an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Dürerstraße, Lukas-Cranach-Straße sowie im Bereich des "Korellengartens" angeschlossen werden. Für den Trockenwetterabfluss haben diese Kanäle eine ausreichende Leistungskapazität. Der Anschluß erfolgt an die Kläranlage der Stadt Bad Kreuznach.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist vorgesehen, das Regenwasser über einen offenen, naturnah gestalteten Vorflutgraben in nordöstlicher Richtung abzuführen und gedrosselt der nächsten Vorflut zuzuleiten. Diese Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden in einem gesonderten Genehmigungsverfahren behandelt. Der Bebauungsplan sichert lediglich die für den Graben erforderlichen Flächen, soweit sie innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches liegen. Soweit dies technisch möglich ist, sollen die südöstlichen Außengebiete von Bad Kreuznach und die im Planungsgebiet liegenden offenen Wasserführungen (Quellaustritte) in das Entwässerungskonzept mit eingebunden werden.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung bildet die Grundlage für die weiteren und vertiefenden ingenieurtechnischen Überlegungen und Fachplanungen. Hierzu gehören im Zuge der weiteren Bearbeitung auch gesonderte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, soweit diese für die jeweiligen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind. Das Entwässerungskonzept entspricht den Vorgaben des Landeswassergesetzes

[4] Entwässerungsplanung zum Baugebiet "Ober dem Tilgesbrunnen (Nr. 5/10)", Bearbeitung durch: Gaul & Balling, Bad Kreuznach

Rheinland-Pfalz, wurde mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt und findet deren Zustimmung.

Der geplante Niederschlagswasser-Ableitungsgraben teilt etwa ein Drittel der Baugebietsfläche talseitig vom Rest des Plangebietes ab. Es bietet sich daher an, dieses Drittel als ersten Bauabschnitt der Gesamtplanung zu realisieren. Das unterhalb des Entwässerungsgrabens liegende Erschließungsgebiet ist im freien Gefälle nicht mehr an diesen anzuschließen und muss daher separat betrachtet werden. Das Niederschlagswasser aus diesem ersten Bauabschnitt soll gedrosselt über offene Regenrückhaltebecken im Grünzug zwischen Neubaugebiet und dem Gebiet "Unter dem Tilgesbrunnen" zurückgehalten/verdunstet werden und an die Regenwasserkanalisation des "Schwabenheimer Weges" abgeleitet werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanalisation wurde überprüft und weist ausreichend Abflußreserven auf.

Bei den innerhalb des Grünzuges geplanten Maßnahmen handelt es sich lediglich um Maßnahmen zur Rückhaltung, Abflussverzögerung und Verdunstung. Um eine Infiltration in tieferliegende Bodenschichten bzw. eine Vernässung der unterhalb liegenden, bereits bebauten Grundstücke auszuschließen, sind die RRB entsprechend nach unten hin abzudichten. Es wird in diesem Zusammenhang mit der Realisierung dieser Rückhalte-maßnahmen geprüft, ob und wie weit durch diese offenen Rückhaltebecken auch eine Bewässerung der angrenzenden Kleingärten ermöglicht werden kann. Das Entwässerungskonzept für den ersten Bauabschnitt wurde ebenfalls in Vorgesprächen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Koblenz abgestimmt.

Alle wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst naturnah hergestellt werden, um eine Anrechnung auf den landespflegerischen Ausgleichsbedarf zu ermöglichen.

9.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Am südlichen Plangebietsrand verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Saar Ferngas AG, die als Hauptversorgungsleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Zur Sicherung des beiderseitigen Schutzstreifens von jeweils 4 m beiderseits der Leitungsachse wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas AG eingetragen.

9.10 Belange der Grünordnung / Landespflegerische Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro Bachtler, Böhme + Partner aufgestellt wurde. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungs-prozess in der Bauleitplanung. Der landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleit-planerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im landespflegerischen Planungsbeitrag in Form einer Konflikt- und Maßnahmentabelle im einzelnen dargestellt. Aufgelistet sind die einzelnen landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und zu kompensieren.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt, um die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden und die unvermeidbaren Eingriffe auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Umfeld des Eingriffs, soweit möglich, gleichwertig wieder hergestellt. Die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes betreffen das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ansatzpunkte für das Grünkonzept bilden dabei vor allem die für die Gebietsentwässerung mit einem offenen Graben erforderlichen Flächen, der

bereits vorhandene Grabenverlauf sowie die am südwestlichen Plangebietsrand bereits bestehende öffentliche Parkanlage und ihre Weiterführung bis zu den bestehenden Kleingärten.

Die getroffenen Festsetzungen sind mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt und wurden aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag übernommen.

Folgende Vorgaben wurden unter anderem dabei umgesetzt:

- Landschaftsgerechte Ortserweiterung unter Beachtung landespflegerischer Zielvorgaben,
- Freihaltung von Frisch- und Kaltluftbahnen
- Beachtung der Bedeutung des Planbereiches für die Naherholung (Verknüpfung mit der Landschaft)
- Ortsrandeingrünung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen, Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers in einem offenen Graben
- Intensive Gebietsdurchgrünung und Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Grundstücke
- Begrünung der Straßenräume durch Baumpflanzungen
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Materialien für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und dergleichen.
- Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen sichern ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung und schaffen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung weitestmöglich Rücksicht auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nimmt und die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Regelungen kompensiert werden.

9.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (und die Zahl der notwendigen Stellplätze) integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Grundstückseingrünung sowie zur Art der Flächenbefestigung. Ebenso bedeutsam für das äußere Erscheinungsbild sind die bereits unter den planungsrechtlichen Festsetzungen behandelten Vorschriften zu max. Höhe der Gebäude.

Im Bebauungsplan wird weiterhin die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, daß die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können. Für kleine Wohnungen (unter 50 m^2) wird nur ein Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.

10. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden sowohl von seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange, wie auch von den an der Planung beteiligten Fachgutachtern Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten.

Da diese Hinweise vielfach zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Anlage: Abgrenzung der vorgesehenen Bauabschnitte
(1. Bauabschnitt grau hinterlegt)