

# **ORTSGEMEINDE WALSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO  
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

**> AM FORSTWEG <**

## **ANLAGEN**

**I. BEGRÜNDUNG**

**II. LANDESPFLERGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

**III. PFLANZENLISTEN**

**IV. GESETZESAUSZUG ZU GRENZABSTÄNDEN VON PFLANZEN**

**STAND JANUAR 1999**

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED  
RAUM- UND UMWELTPLANER \* STADTPLANER  
HAUPTSTRASSE 3 \* 76872 STEINWEILER  
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531**

# **ORTSGEMEINDE WALSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO  
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

**> AM FORSTWEG <**

**ANLAGE I**

**BEGRÜNDUNG**

**STAND JANUAR 1999**

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED  
RAUM- UND UMWELTPLANER \* STADTPLANER  
HAUPTSTRASSE 3 \* 76872 STEINWEILER  
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531**

# ORTSGEMEINDE WALSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN >AM FORSTWEG<

### BEGRÜNDUNG § 9 Abs. 8 BauGB

#### I. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt: Beginnend an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 35 verläuft die Plangebietsgrenze in Richtung Osten und wird gebildet durch die südliche Grenze der Kirchstraße (Flurstücks-Nr. 79/6). Ab dem Flurstück Nr. 468 biegt die Plangebietsgrenze nach Süd-Osten hin ab und wird gebildet durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 459. Bei Flurstück Nr. 460 schwenkt die Plangebietsgrenze nach Süden hin ab und wird gebildet durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 459 (Webigweg). Ab dem Flurstück Nr. 488 (Bergweg) verläuft die Plangebietsgrenze nach Westen und wird gebildet durch die nördliche Grenze dieses Flurstücks. Die Plangebietsgrenze durchschneidet das Flurstück Nr. 41 (Altkammerlweg) in weiter nach Westen verlaufender Richtung und wird dann gebildet durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 694 (Bergweg). Nach 65 m schwenkt die Plangebietsgrenze, den Bergweg durchschneidend, in Richtung Süden auf das Grundstück Nr. 504. Von dort aus verläuft die Plangebietsgrenze in westlicher Richtung in 2 m Abstand parallel zu der südlichen Grenze des Flurstücks 694 (Bergweg) und durchschneidet dabei die Flurstücke 505, 506, 507, 509, 511, 512 und 513. Auf dem Flurstück Nr. 513 schwenkt die Plangebietsgrenze in 2,5 m Abstand zur K 55 (Flurstücks-Nr. 695/1) auf 52 m Länge in Richtung Süden, schwenkt dann im rechten Winkel, die K 55 durchschneidend, nach Westen und dann, gebildet durch die westliche Grenze der K 55 (Flurstücks-Nr. 695/1), auf 112 m Länge nach Norden, schwenkt dann im rechten Winkel, die K 55 durchschneidend, in Richtung Osten ab, bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 778. Entlang der westlichen Grenze dieses Grundstücks verläuft die Plangebietsgrenze nun in südlicher Richtung und biegt dann nach Osten hin ab, gebildet durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 694 (Bergweg) bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 8/2. Von diesem Punkt verläuft die Plangebietsgrenze in Richtung Norden, gebildet durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 8/2. Nach 81 m schwenkt die Plangebietsgrenze in Richtung Osten ab, auf den südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks Nr. 6, folgt dessen südlicher Grenze bis zum Flurstück Nr. 4, biegt hier nach Süden hin ab, bis zum Flurstück Nr. 674 (Weg) und folgt dessen nördlicher Grenze in Richtung Osten bis zum Flurstück Nr. 35. Von dort verläuft die Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung zum Ausgangspunkt.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise\* im Plangebiet: 695/1\* (K 55), 694\* (Bergweg), 513\*, 512\*, 511\*, 509\*, 508\*, 507\*, 506\*, 505\*, 504\*, 8/2\*, 674 (Weg), 680, 675, 673, 41\* (Altkammerlweg), 474 (Weg), 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 35, 40, 473, 472, 471, 470, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 934\*.

## II. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

### II.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN RHEINPFALZ - 1989

Der mit Genehmigungsbescheid vom 24.11.1989 verbindlich gewordene Regionale Raumordnungsplan stützt sich noch auf das Landesentwicklungsprogramm II von 1980.  
(Seit 27.06.1995 ist das Landesentwicklungsprogramm III als Landesverordnung rechtskräftig.)

Nachfolgend einige planungsrelevante Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan:

Im Kapitel "Siedlungs- und Wohnungswesen" wird u.a. ausgeführt:

"Die örtliche Siedlungsentwicklung ist anzupassen ...

- dem jeweiligen Orientierungswert für die Einwohnerentwicklung unter Berücksichtigung spezifischer örtlicher Belange;
- den örtlichen Erfordernissen, die sich aus den Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege der natürlichen Lebensgrundlagen ergeben.

Die Siedlungsentwicklung ist aufgrund der knappen Siedlungsfläche insgesamt so zu begrenzen, daß

- weite Freiräume zwischen Siedlungsgebieten erhalten werden, insbesondere die Regionalen Grünzüge;
- Neubaugebiete nur als Abrundung oder in Anlehnung an die bestehende Bebauung ausgewiesen werden und eine eindeutige Abgrenzung von Bebauung und freier Landschaft gewährleistet wird;
- Erschließungs- und sonstige öffentliche Einrichtungen genutzt ... werden können;
- grundsätzlich flächensparende Siedlungskonzeptionen ... gewählt werden; ..."

Im Kapitel "Landespflege und Freiraumschutz" wird u.a. ausgeführt:

"Die natürlichen Gegebenheiten sind als Grundlage der räumlichen Entwicklung, vor allem auch als Rahmenbedingungen für die weitere Siedlungstätigkeit zu beachten. ... Die noch freie, unbesiedelte Landschaft ist

- als Regenerationsraum für die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Vegetation und Tierwelt;
- als Wirtschaftsraum für land- und forstwirtschaftliche Güter;
- als Lebensraum für die Bevölkerung, insbesondere für eine naturverträgliche Erholungsnutzung zu schützen, zu pflegen und nachhaltig zu entwickeln."

Im Kapitel "Sicherung des Bodens und seiner ökologischen Funktionen" wird u.a. ausgeführt:

"Es muß darauf hingewirkt werden, den Boden in einem Zustand zu erhalten, der die Erfüllung seiner vielfältigen Funktionen gewährleistet. Dazu muß ...

- Überbauung aller Art nach Möglichkeit auf Böden konzentriert werden, die aus land- und forstwirtschaftlichen sowie landespflegerischen Gründen weniger schutzbedürftig sind; ..."

Zur Reduktion des Bodenverbrauchs und zur haushälterischen Nutzung des Bodens sind insbesondere folgende Grundsätze zu beachten:

- eingehende Bedarfsprüfung bei der Neuausweisung von Bauflächen;
- wirtschaftliche Erschließung, flächensparende Bauformen und Bauweisen; ..."

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz mit Schreiben vom 25.07.1995 dazu wie folgt Stellung:

... „Die in Walsheim im südlichen Anschluß an die im Zusammenhang bebaute Ortslage geplante Wohnbaufläche mit 3,2 ha kommt in vollem Umfang in einem Regionalen Grünzug zu liegen, der quasi bis an den heutigen südlichen Siedlungsrand heranreicht. Wenn wir dennoch davon absehen, gegen diese Planung Bedenken zu erheben, so tragen wir hiermit zum einen dem Umstand Rechnung, daß einzig in diesem Bereich eine sinnvolle Siedlungsentwicklung möglich ist (keine Neubebauung jenseits der Landstraße im Norden; Flächen im Südenwesten der Ortslage aufgrund verschobener Flurbereinigung auf nicht absehbare Zeit „blockiert“), zum anderen sehen wir den betreffenden Regionalen Grünzug durch diese Planungsmaßnahme in seiner Funktionsfähigkeit nicht existentiell beeinträchtigt.

Gleichwohl sollte sichergestellt sein, daß mit Realisierung der Fläche 14.9 (=die Plangebietsfläche, der Verfasser) die Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung längerfristig ihren Abschluß finden wird. In das vereinbarte Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung im südlichen Bereich der Ortslage sollte die Herausbildung eines definitiven Ortsrandes in diesem Bereich daher als Bedingung .... aufgenommen werden.“ ...

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die oben zitierten Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes weitestgehend berücksichtigt.

Die Bedenken der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz werden aufgegriffen und umgesetzt.

## II.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 05.11.1992 - 1. ÄNDERUNG MÄRZ 1997

Zitate aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:

... „Die Siedlungsflächenenerhebung 1992 für die Region Südpfalz hat einen dringenden und unabweisbaren Siedlungsflächenbedarf für die Ortsgemeinden ... Walsheim ergeben, der entsprechenden Handlungsbedarf auslöste. .... Ein aktueller Wohnbauflächenbedarf wurde abgeleitet für die Ortsgemeinden ... Walsheim. ... - durch die Bearbeitung wurden in den Gemeinden alle potentiellen Flächen, insbesondere für Wohnbebauung, untersucht. Die jetzt im Änderungsverfahren ausgewiesenen Flächen sind deshalb über den aktuellen Bedarf hinausgehend als Vorgriff auf den Flächenbedarf im Jahr 2010 zu werten. ... Die Ausweisungen sind auf die zukünftigen Bedarfsermittlungen anzurechnen bzw. in der Fortschreibung für die Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.“

In der Änderung zum Flächennutzungsplan ist außerdem ausgesagt, dass die Wohnstandortfunktion mit Grundversorgung im Rahmen der Eigenentwicklung trotz sehr begrenzter Flächenpotentiale stabilisiert und entwickelt werden soll.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen ein Gutachten über die Geräuschmissionen erstellt.

Ergebnis dieser Studie ist, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche, sondern lediglich eine Gemischte Baufläche ausgewiesen werden kann.

Infolgedessen wird das Plangebiet im südlichen Bereich - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - als Wohnbaufläche, nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Bereich als Gemischte Baufläche, nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen.

Da die Vorgaben in den beiden ersten Absätzen dieses Kapitels bei der Aufstellung des Bebauungs-

plans berücksichtigt bzw. erfüllt werden und Änderungen in der Gebietsausweisung - aufgrund des Gutachtens über die Geräuschmissionen - nur in geringem Umfang gemacht werden mussten, gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### III. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

#### III.1 PLANUNGSERFORDERNIS NACH § 1 ABS. 3 BauGB

Wie bereits in Kapitel II.2 aus dem Flächennutzungsplan zitiert, existiert ein dringender und unabweisbarer Siedlungsflächenbedarf für die Ortsgemeinde Walsheim aus dem ein aktueller Wohnbauflächenbedarf abgeleitet wurde.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht somit nach § 1 Abs. 3 BauGB für die Gemeinde die Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

#### III.2 ZIELE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

In der Änderung zum Flächennutzungsplan ist festgelegt, dass die Ausweisung als Gesamtfläche aufgefasst wird und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan und Grünordnungsplan) besonders wertvolle Grünbestände erhalten und Ausgleichsflächen ausgewiesen werden sowie ein neuer Ortsrand hergestellt werden soll.

In der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans ist ausgesagt, dass „der Ortsbildcharakter zu erhalten ist.“ Hierzu zählt - neben der Grüneinbindung des Baugebiets in die Landschaft - nach Auffassung des Planverfassers auch, dass sich Neubaugebiete an regionaltypische Gestaltungsstrukturen und baukulturellen Gegebenheiten, die dem gewachsenen Ortsbildcharakter entsprechen, zu orientieren haben.

Die o.g. Aussagen werden deshalb vom Gemeinderat zu Zielen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für dieses Plangebiet erklärt und in der nachfolgend erläuterten Planung umgesetzt.

### IV. PLANUNGSINHALT

#### IV.1 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Weingarten, in dem eine Ölförderpumpe installiert ist, südlich des Plangebiets liegen Weingärten, westlich des bebaubaren Bereichs liegen Neu- und Altbauten, nördlich davon liegt die bebaute Altortslage.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,7 ha.

## IV.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGS-, BAUORDNUNGSRECHTLICHEN UND GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### IV.2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu Pos. 1.1: Die Ausweisung erfolgt in einem Großteil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet.

In diesem Bereich werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf besteht und unerwünschte Störungen ausgeschlossen werden sollen.

Aufgrund eines Gutachtens über die Geräuschimmissionen wird ein Teil des Plangebiets als Gemischte Baufläche, nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Dorfgebiet sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sowie sonstige Wohngebäude nicht zulässig.

Dieser Ausschluss wird mit dem Ergebnis des Lärmgutachtens begründet, in dem folgendes ausgeführt ist: „Eine Wohnnutzung erscheint im östlichen Teilbereich äußerst problematisch. Aus diesem Grund wird empfohlen, dort schwerpunktmäßig lärmarme Gewerbebetriebe anzusiedeln. ... Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der zweiten Baureihe erscheint grundsätzlich als möglich.“

Der Bebauungsplan greift diese Vorgaben annähernd auf, indem der, an den im Norden gelegenen Winzerbetrieb angrenzende Bereich, als Dorfgebiet ausgewiesen wird. Dadurch erhält dieser Betrieb die Möglichkeit einer bereits geplanten Betriebserweiterung nach Süden. Zur Verbesserung der Lärmemissionsproblematik wird gleichzeitig festgesetzt, dass neue landwirtschaftliche Gebäude in diesem Bereich nur unter bestimmten lärmreduzierenden Auflagen errichtet werden dürfen.

In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich werden auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf besteht und unerwünschte Störungen ausgeschlossen werden sollen.

Zu Pos. 1.2: Die GRUNDFLÄCHENZAHL und die GESCHOSSFLÄCHENZAHL, die ZAHL DER VOLLGESCHOSSE sowie die HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN müssen immer dann festgesetzt werden, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Bei einer Nichtfestsetzung muss davon ausgegangen werden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch überdimensionierte, nicht der gewachsenen Struktur angepasste Bauten erheblich beeinträchtigt werden könnte.

Da das Gelände von Süden nach Norden um fast 12 m abfällt, ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung sehr differenziert an die jeweilige Höhensituation anzupassen.

Aus diesen Gründen wird festgesetzt:

1. Eine GRUNDFLÄCHENZAHL.

Sie wird entsprechend den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Maßen festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen werden Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen - auch in geringfügigem Maß - nicht zugelassen.

## 2. Eine GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Sie wird entsprechend den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Maßen festgesetzt.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und der Möglichkeit bzw. dem Zwang, 2-geschossig zu bauen, läge bei einer - nach Baunutzungsverordnung zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete - möglicherweise eine Ausnutzungsbehinderung, entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vor.

Aus diesem Grund wird die Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete auf 0,8 festgesetzt.

## 3. Die ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die dörfliche Bauweise auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind die Gebäude am südlichen Ortsrand und in der dritten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Baureihe von Süden her gesehen. Hier wird die 2-geschossige Bauweise bindend vorgeschrieben.

Die Gründe hierfür sind in der jeweiligen topographischen Situation und der damit verbundenen städtebaulichen Situation zu sehen. Die südliche Baureihe bildet den neuen Ortsrand von Walsheim. Nur bei einer 2-Geschossigkeit ist gewährleistet, dass

- a) die Gebäude auch als städtebaulich erkennbarer Ortsrand ausreichend aus dem Hanggelände herausragen. Wichtig hierbei ist, dass die Gebäude aufgrund der Topographie nur an der Planstraße B zweigeschossig wirken. Zum Ortsrand hin ergibt sich optisch eine 1,5-Geschossigkeit, wobei nach Süden hin orientierte Terrassen ungefähr auf der Höhe des angrenzenden Weges (Bergweg) liegen und
- b) die Gebäude entlang der Planstraße B auch 2-geschossig wirken. Bei einer weniger strikten Regelung würden die Häuser hier im Erdgeschossbereich optisch kein Vollgeschoss darstellen. Die dadurch entstehenden Geschosse, bei denen nicht klar ist, ob es nun Kellergeschosse (mit kleinen Fenstern) oder Wohngeschosse (mit großen, zu dicht am Boden sitzenden Fenstern) sind, verwischen die Maßstäblichkeit der Gebäude und sind städtebaulich nicht gewünscht.

Die gleiche Begründung (b) gilt für die dritte, in Ost-West-Richtung verlaufenden Baureihe von Süden her gesehen

## 4. Eine maximale TRAUFHÖHE und die ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

Die Traufhöhe ist ein wichtiger Faktor der Maßstäblichkeit. Sie prägt ein Einzelgebäude und die Ansammlung vieler Gebäude in einem Siedlungsgebiet ganz entscheidend. Um Umaßstäblichkeiten bei Neubebauungen zu vermeiden, wird deshalb eine maximale Traufhöhe festgesetzt, die sich an der gewachsenen Baustruktur des Altorts orientiert und die jeweiligen topographischen Gegebenheiten des Plangebiets berücksichtigt.

Die Traufhöhe landwirtschaftlicher Gebäude im Dorfgebiet orientiert sich nicht an der von Süden her kommenden Erschließungsstraße, sondern an dem nördlich davon verlaufenden landwirtschaftlichen Weg. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits von der Höhe her ausreichend



große landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden können, andererseits jedoch die Beeinträchtigung der nördlich davon liegenden Wohnbebauung minimiert wird.

Die Sockelzone eines Gebäudes prägt entscheidend die Proportionen eines Gebäudes. Deshalb wird die Erdgeschossfußbodenhöhe mit einem Maximumwert festgesetzt, der sich am Gebäudebestand im Altort orientiert, und die jeweiligen topographischen Gegebenheiten des Plangebiets berücksichtigt.

Fazit zu den Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse, zur Traufhöhe und zur erdgeschossfußbodenhöhe: Die Festsetzungen werden getroffen, um den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, die optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zu Pos. 1.3: Dem allgemeinen Wunsch der Bauwilligen entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Um den unterschiedlichen Interessen der Bauwilligen gerecht zu werden, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Zu Pos. 1.4: Bei einem qualifizierten Bebauungsplan müssen die ÜBERBAUBAREN und die nichtüberbaubaren GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN festgesetzt werden. Hierbei wird der bebaubare Bereich des Grundstücks durch Baugrenzen definiert.

Innerhalb dieser Grundstücksfläche ist der Hauptbaukörper zu errichten. Aber auch die an sich nicht überbaubare Grundstücksfläche ist nach Gesetzeslage Teil der im Bauland liegenden Fläche eines Baugrundstücks und darf somit mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Auf der nicht überbaubaren Fläche ist allerdings - im Gegensatz zur überbaubaren Fläche - eine bauliche Nutzung nur untergeordnet zulässig. Dabei ist jedoch die Grundflächenzahl zu beachten, die aus ökologischen Gründen auch nicht in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

WINTERGÄRTEN sind überwiegend von Glaswänden umschlossene Räume, die als Wärmepuffer zwischen den Wohnräumen und dem Außenraum dienen und die sowohl zu Wohnzwecken, als auch zur Nutzung von Sonnenenergie angebaut werden können.

Durch die passive Nutzung der Sonnenenergie lassen sich fossile Brennstoffe, deren Verbrennung hauptsächlich das Klima belasten, einsparen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, daß der Wintergarten als "thermische Pufferzone" errichtet wird, d.h. durch Türen und evt. Fenster von den übrigen Räumen des Hauses abtrennbar und auch nicht beheizbar ist.

Wintergärten müssen nach Gesetzeslage innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Dies führt dazu, daß die ganzjährig nutzbare Wohnfläche innerhalb der überbaubaren Grundfläche, zugunsten des nur saisonal nutzbaren Wintergartens reduziert werden müsste. Um dies den Bauwilligen nicht zuzumuten bzw. dadurch den Bau von Wintergärten zu verhindern, ist eine Überschreitung der Baugrenze bei der Errichtung von Wintergärten zulässig.

Zu Pos. 1.5: Die STELLUNG BAULICHER ANLAGEN ist ein wichtiges städtebauliches Element. Da der typische pfälzische Ortsrand von traufständigen Scheunengebäuden geprägt ist, wird auch in diesem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Firstlinien die Traufständigkeit der Gebäude zur freien Landschaft hin gefordert. Hierdurch ergibt sich in diesem Fall zusätzlich eine überwiegend optimale Orientierung zur Sonne und damit zu einer effizienten Nutzung der Sonnenenergie. Die Stellung der nicht in direktem Bezug zur freien Landschaft gelegenen Gebäude wird aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geregelt.

Bei Gebäuden, deren Dachfläche nicht die günstige Südorientierung haben, wird empfohlen, in der Neigung verstellbare Solarelemente auf den Südgiebelwänden über den Fenstern anzubringen. Dadurch lassen sich die Solarelemente den jahreszeitlich bedingten unterschiedlichen Sonneneinstrahlungswinkeln anpassen und können im Sommer gleichzeitig der Beschattung dienen.

Nach einer Untersuchung der Stiftung Warentest ist bei einem Versatz der Solarelemente um 30° nach Osten und 45 ° nach Westen lediglich mit 5% Einstrahlungsverlust zu rechnen.

Zu Pos. 1.6: Zur Minimierung von Versiegelungen außerhalb der überbaubaren Flächen und zur Reduktion des Bauvolumens aus städtebaulichen Gründen, wird die Größe von NEBENANLAGEN in Form von Gebäuden reglementiert.

Zu Pos. 1.7: Um ein von der Gemeinde nicht gewünschtes Zuparken des öffentlichen Straßenraums durch Kraftfahrzeuge zu verhindern, werden Festsetzungen zur Bereitstellung von STELLPLÄTZEN bzw. GARAGEN auf dem Grundstück getroffen.

Zur Vermeidung von ungeordneten Parkierungsflächen auf den einzelnen Grundstücken in Verbindung mit einer verstärkten Versiegelung, werden aus städtebaulichen, gestalterischen, ökologischen und verkehrsordnenden Gründen Festsetzungen getroffen, die regeln, auf welchen Grundstücksbereichen Stellplätze und/oder Garagen errichtet werden dürfen.

Zu Pos. 1.8: Die Wohnungsdichte ist in diesem ländlichen Siedlungsbereich relativ gering. Es gibt selten mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohnung bzw. Grundstück. Eine höhere Verdichtung insbesondere in Form von Mehrfamilienhäusern oder Häusern mit mehreren kleinen Wohnungen für Singles würde zu einer Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart führen, und somit die in diesem ländlichen Raum gewachsene Sozialstruktur negativ beeinflussen. Es wäre mit sozialen Spannungen zu rechnen. Aus diesen Gründen wird eine HÖCHSTZULÄSSIGE Zahl der WOHNUNGEN pro Haus bzw. pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

Zu Pos. 1.9: Den Belangen der Landwirtschaft wird durch einen landmaschinengerechten Ausbau der Planstraße A - das ist ein Teilstück des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges „Bergweg“ - Rechnung getragen.

Das Plangebiet soll verkehrsberuhigt und kindgerecht gestaltet werden. Aus diesem Grund werden die Planstraßen B und C im Kern des Gebiets als VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Verkehrsberuhigter Bereich = „Spielstraße“) ausgewiesen.

Zu Pos. 1.10: Aufgrund eines Gutachtens über die Geräuschmissionen wird zur Verbesserung der Lärmemissionsproblematik festgesetzt, dass neue landwirtschaftliche Gebäude im Dorfgebiet und Gewerbebetriebe im Mischgebiet nur unter bestimmten lärmreduzierenden Auflagen errichtet werden dürfen.

Aus den gleichen Gründen werden Maßnahmen für Wohngebäude festgesetzt.

Zu Pos. 1.11: Die Abgrabungen und Stützmauern sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

Zu Pos. 1.12: Die Realisierung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu kompensieren ist. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden in den GRÜNORDERISCHEN FESTSETZUNGEN geregelt.

Nach § 9 Abs.1a BauGB wird eine Zuordnungsfestsetzung getroffen über die Kosten der Kompensationsmaßnahmen, die anteilmäßig zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern aufzuteilen sind.

Zu F 1-K: Die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser wird in dem seit 1995 gültigen Landeswassergesetz neu geregelt. Diesen gesetzlichen Regelungen wird Rechnung getragen durch die Ausweisung von FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER. Auf diesen Flächen werden Niederschlags-Rückhaltemulden angelegt, die zusätzlich zu begrünen sind.

Näheres unter Pos. 6.4 des Landespflegerischen Planungsbeitrags

Zu F 2-K: Zur weiteren Kompensation des Eingriffs wird ein Teil des Flurstücks 934 - eine außerhalb der bebauten Ortslage, zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich in Gemeindeeigentum befindet - als Fläche ausgewiesen, auf der eine STREUOBSTWIESE anzulegen ist.

Näheres unter Pos. 7.1 des Landespflegerischen Planungsbeitrags.

Zu F 3-K: Als Teil der notwendigen Kompensation und aus gestalterischen Gründen werden entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze Maßnahmen zur ORTSRANDEIN-GRÜNUNG festgesetzt.

Um einen - im Sinne der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans und des Flächen-nutzungsplans - neuen, den Ortsbildcharakter erhaltenden Ortsrand herzustellen, ist es notwendig, bei diesen Kompensationsflächen sicherzustellen, dass sie mit standortgerechten Pflanzen bepflanzt werden. Dies kann nur gewährleistet werden durch die Ausweisungen als öffentliche Grünflächen.

Näheres unter Pos. 6.1 des Landespflegerischen Planungsbeitrags.

Zu F 4-K: Zur Verringerung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigungen ist zwischen dem Dorf- und dem Mischgebiet eine PUFFERFLÄCHE in Form einer Grünfläche anzulegen.

Um sicherzustellen, dass diese Fläche im Sinne des Landespflegerischen Planungsbeitrags angelegt und gepflegt wird, wird sie als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Näheres unter Pos. 6.2 des Landespflegerischen Planungsbeitrags.

Zu F 5-K: Da es in der näheren Umgebung zu dem Plangebiet keinen Kinderspielplatz gibt, wird im südlichen Bereich des Plangebiets auf Teilen der Flurstücke 673 und 675 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, auf der ein KINDERSPIELPLATZ errichtet wird.

Über diesen Kinderspielplatz kann ein Weg geführt werden, der eine Verbindung zwischen dem Altort, dem Neubaugebiet und der offenen Landschaft über den Berg- und den Altkammerweg schafft.

Näheres unter Pos. 6.5 des Landespflegerischen Planungsbeitrags.

Allgemeines: Durch detaillierte Festsetzungen zu Bepflanzungsart und -weise, zur Pflege und zum Zeitpunkt der Realisation bei allen oben genannten Maßnahmen, soll sichergestellt werden, dass die angestrebte Kompensation erreicht wird.

Zu M 1: Die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Böschung mit Gebüsch aus verschiedenen Arten und vereinzelt Bäume wird sowohl mit einem Pflanzenerhaltungsgebot als auch

zur weiteren Entwicklung mit einem ergänzenden Anpflanzgebot belegt, da es sich dabei um einen wichtigen Puffer zwischen Dorfgebiet, Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet handelt, der entsprechend zu schützen und zu entwickeln ist.

Zur Verhinderung negativer Veränderungen in diesem Bereich, sind Abgrabungen und Anschüttungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist logischerweise die im Planwerk gekennzeichnete Zufahrt zu dem Dorfgebiet von Süden her.

Um sicherzustellen, dass diese Fläche im Sinne des Landespflegerischen Planungsbeitrags erhalten, angelegt und gepflegt wird, wird sie als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Näheres unter Pos. 6.2 des Landespflegerischen Planungsbeitrags.

Zu M 2: Der ERHALT eines BAUMES und verschiedener STRÄUCHER wird aus städtebaulichen und ökologischen sowie aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes festgesetzt.

Zu M 3 bis M 5: Aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzes des Bodens sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung werden Festsetzungen zur zulässigen VERSIEGELUNG UND GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN FLÄCHE, der ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN und der TOPOGRAPHIE getroffen.

Zu M 6: Aus städtebaulichen und umweltschützenden Gründen werden FASSADENBEGRÜNUNGEN ab einer bestimmten Wandfläche festgesetzt.

#### IV.2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO (GESTALTUNGSSATZUNG)

##### Zu 2.1: GRUNDSÄTZLICHES

Um eine von der Gemeinde gewünschte und in den übergeordneten Planungen geforderte regionaltypische Bebauung und Gestaltung innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, sind die folgenden Regularien unerlässlich. Es wird damit versucht, regionaluntypischen Formen und einer ausufernden Materialvielfalt städtebaulich vertretbare Formen und gestalterisch akzeptable Materialien und Farben entgegenzusetzen.

In den BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN werden deshalb weitgehend regionaltypische Gestaltungselemente und Materialien verbindlich festgesetzt, um die pfälzische Identität des Ortes zu bewahren.

Nachfolgend die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen:

##### Zu 2.2: DACHLANDSCHAFT

Das 45° bis 53° steile, mit roten Biberschwänzen gedeckte SATTELDACH, mit kleinen Dachüberständen und Sattel- oder Schleppdachgauben prägte über Jahrhunderte alle pfälzischen Dörfer.

Flachere Dachneigungen oder gar Flachdächer, große Dachüberstände, dunkle oder gar schwarze Dacheindeckungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind größtenteils eine Erfindung der einfalllosen Nachkriegsarchitektur, regionaluntypisch und bauphysikalisch teilweise problematisch.

Aus diesem Grund werden für Wohngebäude nur SATTELDÄCHER zugelassen.

Durch eine steile DACHNEIGUNG wird es vielfach erst möglich unter dem Dach attraktiven Wohnraum zu schaffen. Um dies zu ermöglichen, wird für das Plangebiet eine regionaltypische Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt.

Da die Dächer bei Landwirtschaftsgebäuden oft nicht genutzt werden sind hier schon Dachneigungen ab 20° zulässig.

Da unterschiedliche Dachneigungen bei Doppelhäusern und aneinander gebauten Garagen gestalterisch verunstaltet wirken können, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass eine gleiche Dachneigung errichtet werden muss.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden für die Gauben und Garagen ebenfalls Festsetzungen auf der Grundlage regionaltypischer Vorlagen getroffen.

DACHÜBERSTÄNDE sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. In der Pfalz sind - im Gegensatz zu süddeutschen Regionen - aufgrund der geringen Schneefälle nur geringe Dachüberstände üblich. Dieser Tatsache wird bei der Festsetzung der zulässigen Dachüberstände Rechnung getragen.

DACHAUFBAUTEN prägen die Dachlandschaft und somit das gesamte Ortsbild ganz entscheidend. Falsch positionierte, überdimensionierte, mit unmaßstäblichen Dachformen, -neigungen und -überständen oder anzahlmäßig überzogene Dachgauben beeinflussen eine Dachfläche, ein Gebäude und u.U. eine ganze Umgebung in erheblichem Maß.

Deshalb ist es aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unerlässlich, Dachaufbauten zu reglementieren. Bei der Festsetzung wird deshalb bewusst auf regionaltypisch nachvollziehbare Muster zurückgegriffen.

Da DACHFLÄCHENFENSTER als neue Errungenschaft im Bauwesen als absolut nicht traditionell anzusehen und stadtgestalterisch oft problematisch sind, wird ein Verzicht empfohlen, ein Einbau jedoch unter einschränkenden Bedingungen zugelassen. Vor allem aus baukulturellen Gründen sind Dachgauben vorzuziehen.

DACHEINSCHNITTE sind baukulturell nicht nachweisbar. Sie beeinträchtigen eine Dachfläche in ebenso gravierender Weise wie die oben beschriebenen Dachaufbauten. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird ihr Einsatz ausgeschlossen.

Außerdem sind Dacheinschnitte im Gegensatz zu Dachaufbauten baukonstruktionell immer problematisch.

Das mit naturroten Biberschwanz-Ziegeln gedeckte Dach ist eines der Hauptgestaltungselemente pfälzischer Baukultur. Material, Farbe und Form finden schon seit Jahrhunderten in der Pfalz Verwendung. Aus diesem Grund werden die DACHMATERIALIEN zu Dacheindeckung nur in naturroten oder roten Materialien zugelassen. Der Einsatz von Ziegeln (dieses Wort beinhaltet automatisch, dass es sich um Material aus Ton handelt) wird empfohlen, der Einsatz von Dachbetonsteinen ist rechtlich nicht ausschließbar.

ZWERCHGIEBEL MIT ZWERCHDACH sind traditionell nicht nachweisbar, sie bieten jedoch die Möglichkeit, ein Wohngebäude unter dem Dach besser nutzen zu können. Sie werden deshalb bei gleichzeitiger Einschränkung der Breite zugelassen.

### Zu 2.3: FASSADENGESTALTUNG

FASSADEN werden entscheidend geprägt durch die Anzahl, die Proportionen und den Rhythmus ihrer Öffnungen, sowie durch die Bau-, Putz- oder Verkleidungsmaterialien.

Für die Gestaltung der FASSADENFLÄCHEN und SOCKEL (Sichtmauerwerk, Putz, Verkleidung und Farbe) werden deshalb aus städtebaulich-gestalterischen Gründen Festsetzungen auf der Grundlage regionaltypischer Muster getroffen.

FASSADENÖFFNUNGEN - speziell die Fenster als "Augen des Hauses" - waren in früheren Zeiten aus statischen Gründen hochformatig. Großformatige, querliegende Fenster können eine Fassade empfindlich stören, die Proportionen aus dem Gleichgewicht bringen, wie ein ausgestanztes, klobiges Loch wirken.

Aus diesen städtebaulich-gestalterischen Gründen werden die traditionellen hochformatigen Fensterformen für direkt vom Straßenraum aus einsehbaren Fassaden festgesetzt.

Der Einsatz von ZWEIFLÜGELIGEN FENSTERN mit möglichst quadratischer Sprosseneinteilung wird aus bautraditionellen und praktischen Gründen auch für Neubauten empfohlen.

Ein zweiflügeliges Fenster hat eindeutig Vorteile. Beim Öffnen eines Flügels lassen sich Dinge, die auf der Fensterbank stehen, kurz auf die Seite des zweiten Fensterflügels schieben und es steht nur ein kleiner Fensterflügel im Raum. Bei einem einflügeligen Fenster muß die Fensterbank beim Öffnen komplett leer geräumt werden und es ragt ein großer Fensterflügel in den Raum.

Sprossen sollten aus gestalterischen Gründen so schmal wie technisch möglich ausgebildet werden. Durch eine leichte Kehlung läßt sich zusätzlich eine wünschenswerte optische Versmälerung erreichen.

Aus ökologischen Gründen wird für alle in Holz ausgebildeten Bauteile - Fenster, Klappläden, Türen und Garagentore - der Einsatz von europäischen Hölzern empfohlen.

### Zu 2.5: GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Auch die Ausbildung der GRENZEN zum öffentlichen Raum, zum Nachbarn und zur freien Landschaft ist von Region zu Region unterschiedlich. In der Pfalz wurden Grundstücksgrenzen durch MAUERN (in eingeschränkter Materialwahl), HOLZSTAKETENZÄUNE und EINHEIMISCHE GEHÖLZE gebildet. Deshalb sind diese Arten der Grenzausbildung auch bei diesem Bebauungsplan festgesetzt. Drahtzäune sind eine neuere Entwicklung und als nicht regionaltypisch anzusehen. Aufgrund der Transparenz dieser Zäune ist ihr Einsatz an Grenzen die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen jedoch zulässig.

### Zu 2.6: ANTENNEN

ANTENNEN und SATELLITENEMPFANGSANLAGEN auf Dächern und Giebeln können das Dorfbild empfindlich stören. Sie sind aus diesem Grund an vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Stellen anzubringen. Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit eines Anschlusses an die Breitbandverkabelung hingewiesen.

### zu 2.7: WERBEANLAGEN

Überdimensionierte oder farblich aufdringliche WERBEANLAGEN können einen ganzen

Straßenzug empfindlich stören. Um diese Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. zu minimieren, werden Ort, Größe und Ausführung von Werbeanlagen reglementiert.

#### Zu 2.8: MÜLLBEHÄLTER

Werden MÜLLBEHÄLTER an öffentlich einsehbaren Stellen aufgestellt, kann dies zu einer starken optischen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen. Deshalb werden Standorte gefordert, die solche Beeinträchtigungen verhindern.

# **ORTSGEMEINDE WALSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO  
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

**> AM FORSTWEG <**

### **ANLAGE II**

**LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG**

**STAND AUGUST 1998**

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED  
RAUM- UND UMWELTPLANER \* STADTPLANER  
HAUPTSTRASSE 3 \* 76872 STEINWEILER  
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531**



**Der**

**LANDESPFLEGERISCHE BEGLEITPLAN**

**ist dieser Textfassung nicht beigelegt.**

**Er ist zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar bei der**

**Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land  
An 44 Nr. 31  
76829 Landau**

**oder kann auf Wunsch zugeschickt werden.**

# **ORTSGEMEINDE WALSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO  
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

**> AM FORSTWEG <**

**ANLAGE III**

**PFLANZENLISTEN**

**STAND JANUAR 1999**

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED  
RAUM- UND UMWELTPLANER \* STADTPLANER  
HAUPTSTRASSE 3 \* 76872 STEINWEILER  
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531**

**PFLANZENLISTEN** - STANDORTTYPISCHE BÄUME UND STRÄUCHER  
 - HITPARADE HEIMISCHER FRUCHTSTRÄUCHER  
 - KLETTERPFLANZENÜBERSICHT

**DER LANDESPFLANZENSCHUTZDIENST DES LANDES RHEINLAND-PFALZ WARNT:  
 "DIE VON DEM BAKTERIUM ERWINIA AMYLOVORA VERURSACHTE FEUER-  
 BRANDKRANKHEIT IST EINE DER GEFÄHRlichsten SEUCHENHAFTEN KRANK-  
 HEITEN DER KERNOBSTÄRTE UND VIELER ZIERGEHÖLZE.**

**AUFGRUND DER HOHEN ANSTECKUNGSGEFAHR UND DES GROSSEN WIRTS-  
 PFLANZENKREISES STELLT DIE KRANKHEIT EINE ERNSTE GEFAHR DAR.**

**INNERHALB KURZER ZEIT FALLEN DER KRANKHEIT ANHEIM: BIRNEN,  
 ZWERGMISPEL (COTONEASTER, VOR ALLEM GROSSLAUBIGE ARTEN WIE  
 C. BULLATUS, C. SALICIFOLIUS UND C. WATERERI), WEISS- UND ROTDORN  
 (CRATAEGUS).**

**NACHHALTIG GESCHÄDIGT WERDEN APFEL, QUITTE, FELSEN- BIRNE  
 (AMELANCHIER), FEUERDORN (PYRACANTHA), EBERESCHE (SORBUS) UND  
 STRAN- VAESIE (STRANVAESIA)."**

**AUFGRUND DIESER GEFAHR SOLLTEN DIESE STANDORTTYPISCHEN GEHÖLZE  
 ZUR ZEIT NICHT ANGEPLANTZT WERDEN.**

>>>>                      ALLE FEUERBRANDANFÄLLIGEN GEHÖLZE                      <<<<<  
 >>>>                      SIND DESHALB MIT \* GEKENNZEICHNET                      <<<<<

**VERSCHIEDENE NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTE PFLANZEN SIND MEHR ODER  
 WENIGER GIFTIG UND KÖNNEN DESHALB FÜR KLEINKINDER GEFÄHRlich SEIN.  
 DESHALB SOLLTE BEIM KAUF FACHPERSONAL ZU RATE GEZOGEN WERDEN.**

**LAUBBÄUME UND STRÄUCHER**

**GROSSKRONIGE BÄUME, HAUPTSÄCHlich FÜR DEN ORTSRAND GEEIGNET**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Berg-Ahorn          | Acer pseudoplatanus            |
| Spitz-Ahorn         | Acer platanoides               |
| Silber-Ahorn        | Acer saccharinum               |
| Winter-Linde        | Tilia cordata                  |
| Sommer-Linde        | Tilia platyphyllos             |
| Stiel-Eiche         | Quercus robur                  |
| Rot-Buche           | Fagus sylvatica                |
| Walnuß              | Juglans regia                  |
| Trauben-Kirsche     | Prunus padus                   |
| Vogel-kirsche       | Prunus avium                   |
| Süß-Kirsche         | Prunus spec.                   |
| Wild-Apfel *        | Malus spec. *                  |
| Wild-Birne *        | Pyrus spec. *                  |
| Eberesche, eßbare * | Sorbus aucuparia var. edulis * |
| Speierling *        | Sorbus domestica *             |
| Edel-Kastanie       | Castanea sativa                |

## OBSTBÄUME

| GEHÖLZART  | SORTEN<br>NUMMER        | SORTENNAME                  |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| APFEL NUR ALS<br>HOCHSTAMM AUF<br>SÄMLINGSUNTERLAGEN | <b>TAFELÄPFEL</b>       |                             |
|  | 1                       | Bittenfelder                |
|  | 2                       | Blenheim                    |
|  | 3                       | Bohnapfel                   |
|  | 4                       | Brettacher                  |
|  | 5                       | Champagner Renette          |
|  | 6                       | Danziger Kantapfel          |
|  | 7                       | Gewürzluiken                |
|  | 8                       | Glockenapfel                |
|  | 9                       | Graue Herbstrenette         |
|  | 10                      | Hibernal                    |
|  | 11                      | Jakob Fischer               |
|  | 12                      | Jakob Lebel                 |
|  | 13                      | Kaiser Wilhelm              |
|  | 14                      | Kohlenbacher                |
|  | 15                      | Landsberger Renette         |
|  | 16                      | Maunzenapfel                |
|  | 17                      | Prinz Albrecht              |
|  | 18                      | Purpurroter Zwiebelapfel    |
|  | 19                      | Rote Sternrenette           |
|  | 20                      | Roter Zigeuner              |
|  | 21                      | Thurgauer Weinapfel         |
|  | 22                      | Transparent de Croucels     |
|  | 23                      | Weißer Winterkalvil         |
| 24   | Winterrambur            |                             |
|  | <b>WIRTSCHAFTSÄPFEL</b> |                             |
|  | 25                      | Argauer Jubiläumsapfel      |
|  | 26                      | Äckerleapfel                |
|  | 27                      | Antonowka                   |
|  | 28                      | Antonowka anderthalbpfündig |
|  | 29                      | Berner Rosenapfel           |
|  | 30                      | Blumberger Langstiel        |
|  | 31                      | Crab-apple                  |
|  | 32                      | Gartenmeister Simon         |
|  | 33                      | "Heiss"-Später              |
|  | 34                      | Herrenhut                   |
|  | 35                      | Herzogin Olga               |
|  | 36                      | Lausitzer Nelkenapfel       |
|  | 37                      | Leipferdinger Langstiel     |
|  | 38                      | Pfaffenhofer Schmelzling    |
|  | 39                      | Pomme d'Ore                 |
|  | 40                      | Purpurroter Cousinot        |
|  | 41                      | Roter Bellefleur            |

| GEHÖLZART  | SORTEN<br>NUMMER                      | SORTENNAME                    |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|
| BIRNE NUR ALS<br>HOCHSTAMM AUF<br>SÄMLINGSUNTERLAGEN                               | <b>TAFELBIRNEN</b>                    |                               |
|  | 101                                   | Alexander Lucas               |
|  | 102                                   | Boc's Flaschenbirne           |
|  | 103                                   | Charlest Ernest               |
|  | 104                                   | Conference                    |
|  | 105                                   | Frühe von Trevoux             |
|  | 106                                   | Gellerts Butterbirne          |
|  | 107                                   | Gräfin von Paris              |
|  | 108                                   | Gute Luise                    |
|  | 109                                   | Köstliche von Charneu         |
|  | 110                                   | Nordhäuser Winterforelle      |
|  | 111                                   | Oberösterreich. Weinbirne     |
|  | 112                                   | Pastorenbirne                 |
|  | 113                                   | Pierre Corneille              |
|  | 114                                   | Schweizer Wasserbirne         |
|  | 115                                   | Stuttgarter Geißhirtle        |
|  | 116                                   | Tongern                       |
| 117  | Vereinsdechantsbirne                  |                               |
|  | <b>WIRTSCHAFTSBIRNEN</b>              |                               |
|  | 118                                   | Augustbirne                   |
|  | 119                                   | Bartholomäusbirne             |
|  | 120                                   | Fellbacher Mostbirne          |
|  | 121                                   | Grüne Jagdbirne               |
| QUITTE ALS<br>HOCHSTAMM  | <b>QUITTE</b>                         |                               |
|  | 201                                   | Champion (Birnenquitte)       |
|  | 202                                   | Konstantinopele (Apfelquitte) |
| SÜSSKIRSCHEN ALS TAFELKIRSCHEN<br>HOCHSTAMM AUF<br>SÄMLINGSUNTERLAGEN<br>ODER F 12 | <b>SÜSSKIRSCHEN ALS TAFELKIRSCHEN</b> |                               |
|  | 301                                   | Büttners Rote Knorpel         |
|  | 302                                   | Dösins Gelbe                  |
|  | 303                                   | Große Schwarze Knorpel        |
|  | 304                                   | Hedelfinger Riesenkirsche     |
|  | 305                                   | Kaiserstühle Dritte Schwarze  |
|  | 306                                   | Kaiserstühler Erste Schwarze  |
|  | 307                                   | Kassins Frühe                 |
|  | 308                                   | Markgräfeler Kracher          |
|  | 309                                   | Meckenheimer Frühe Rote       |
|  | 310                                   | Napoleonskirsche              |
|  | 311                                   | Schauenburger                 |
|  | 312                                   | Schneiders Späte Knorpel      |
| 313  | Untertländer                          |                               |

| GEHÖLZART   | SORTEN<br>NUMMER | SORTENNAME                             |
|---|------------------|--|
| <b>WIRTSCHAFTSKIRSCHEN</b>                                      |                  |  |
|   | 314              | Schwarze Königin                       |
|   | 315              | Stettener                              |
|   | 316              | Teichners Schwarze Herzkirsche         |
| <b>PFLAUMEN</b>   |                  |  |
| PFLAUMEN UND<br>ZWETSCHGEN ALS<br>HOCHSTAMM                     | 401              | Bühler FrÜhzwetschge                   |
|   | 402              | Czernowitzer                           |
|   | 403              | Deutsche Hauszwetschge                 |
|   | 404              | Deutsche Hauszwetschge<br>Typ Purpruga |
|   | 405              | Deutsche Hauszwetschge<br>Typ Etscheia |
|   | 406              | Ersinger FrÜhzwetschge                 |
|   | 407              | Fellenberger                           |
|   | 408              | Große Grüne Reineclaude                |
|   | 409              | Lützesachser Frühzwetschge             |
|   | 410              | Nancy Mirabelle                        |
|   | 411              | Ortenauer                              |
|   | 412              | Oullins Reineclaude                    |
|   | 413              | President                              |
|   | 414              | Ruth Gerstetter                        |
|   | 415              | Stanley                                |
|   | 416              | The Czar                               |
|   | 417              | Zimmers Frühe                          |
|   | 418              | Große Eierzwetschge                    |
|   | 419              | Kandele Jucherzwetschge                |
|   | 420              | Wilhelmine Späth                       |
| WALNÜSSE ALS SÄMLINGE<br>Sämlingssorten<br>(KEINE VEREDELUNGEN) | 500              | Lokale                                 |
| MISPELN (WILDOBST)<br>ALS BUSCH ODER VIERTELSTAMM               | 600              | Lokale Sorten                          |
| SPEIERLING (WILDOBST) *<br>bzw. Sämlinge                        | 700              | Lokale Sorten                          |
| ESSBARE EBERESCHE (WILDOBST) *                                  | 800              | Ohne Sortenname                        |
| WILDAPFEL (WILDOBST) *  | 900              | Ohne Sortenname                        |
| HOLZAPFEL (WILDOBST) *  | 900              | Ohne Sortenname                        |
| WILDBIRNE (WILDOBST) *  | 1000             | Ohne Sortenname                        |

## Hitparade der heimischen Fruchtsträucher

In der Tabelle finden Sie fruchttragende Wildsträucher unserer Heimat und die Zahl der an den Sträuchern fressenden Vögel und Säugetiere.

| Wildsträucher   | Vogelarten | Säugetiere |
|---|------------|------------|
| Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )                    | 63         | 31         |
| Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )              | 62         | 8          |
| Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )              | 48         | 5          |
| Gemeiner Wacholder ( <i>Juniperus communis</i> )          | 43         | 18         |
| Waldhimbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )                      | 39         | 20         |
| Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )                      | 36         | 11         |
| Wilde Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum</i> )          | 34         | 2          |
| Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )     | 32         | 5          |
| Zweigriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus oxyacantha</i> )  | 32         | 17         |
| Wildbrombeere ( <i>Rubus spec.</i> )                      | 32         | 14         |
| Wildbirne ( <i>Pyrus pyraster</i> )                       | 24         | 29         |
| Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )              | 24         | 8          |
| Europäisches Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ) | 24         | 14         |
| Gemeine Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )            | 24         | 16         |
| Gemeine Eibe ( <i>Taxus baccata</i> )                     | 24         | 8          |
| Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )        | 22         | 11         |
| Gemeiner Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )            | 21         | 10         |
| Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )                         | 20         | 18         |
| Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )                     | 19         | 35         |
| Gemeine Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )           | 19         | 7          |
| Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )                  | 19         | 8          |
| Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )                  | 16         | 4          |
| Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )           | 15         | 6          |
| Wilde Stachelbeere ( <i>Ribes uva-crispa</i> )            | 14         | 5          |
| Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )                      | 10         | 33         |
| Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )          | 8          | 12         |
| Wilde Schwarze Johannisbeere ( <i>Ribes nigrum</i> )      | 3          | 3          |
| Weiden ( <i>Salix spec.</i> )                             | 3          | 16         |

Alle Arten können auch im Garten als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden. Mischhecken aus mind. zehn Arten sind zu empfehlen.

# **ORTSGEMEINDE WALSHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 86 LBauO  
(GESTALTUNGSSATZUNG)**

**> AM FORSTWEG <**

### **ANLAGE IV**

**GESETZESAUSZUG ZU GRENZABSTÄNDEN VON PFLANZEN**

**STAND JANUAR 1999**

**PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED  
RAUM- UND UMWELTPLANER \* STADTPLANER  
HAUPTSTRASSE 3 \* 76872 STEINWEILER  
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531**



# GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

AUSZUG AUS DEN §§ 44 BIS 46 NACHBARRECHTSGESETZ VON RHEINLAND-PFALZ

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und einzelnen Rebstöcken schreibt das Nachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz bestimmte Grenzabstände zur Grundstücksgrenze vor. Es empfiehlt sich bei der Anpflanzung - unabhängig von einer Absprache mit den Nachbarn - folgende Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens einzuhalten:

## 1. BÄUME (AUSGENOMMEN OBSTBÄUME)

- 4,0 m bei sehr stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen wie u.a. Bergahorn, Sommerlinde, Roßkastanie, Stieleiche ....
- 2,0 m bei stark wachsenden Bäumen mit ähnlichen Ausdehnungen wie u.a. Hainbuche, Vogelbeere, Weißbirke ....
- 1,5 m bei allen übrigen Bäumen

## 2. OBSTBÄUME

- 4,0 m bei Walnußsämlingen
- 2,0 m bei Kernobstbäumen, auf stark wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Süßkirschenbäumen und veredelten Walnußbäumen
- 1,5 m bei Kernobstbäumen, auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Steinobstbäumen, ausgenommen Süßkirschenbäume

## 3. STRÄUCHER (AUSGENOMMEN BEERENOBSTSTRÄUCHER)

- 1,0 m bei stark wachsenden Sträuchern mit ähnlicher Ausdehnung wie Haselnuß und Flieder
- 0,5 m bei allen übrigen Sträuchern

## 4. BEERENOBSTSTRÄUCHER

- 1,0 m bei Brombeersträuchern
- 0,5 m bei allen übrigen Beerenobststräuchern

## 5. HECKEN

- Bei Hecken richtet sich der Abstand nach der jeweiligen Höhe
- 0,75 m bei Hecken über 1,5 m
  - 0,50 m bei Hecken bis zu 1,5 m Höhe
  - 0,25 m bei Hecken bis zu 1,0 m Höhe

Bei Nachbargrundstücken die dem Weinbau dienen oder die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden sind bei sehr stark wachsenden bzw. stark wachsenden Bäumen (siehe Punkt 1) die doppelten Abstände, bei sonstigen Bäumen und Sträuchern die 1,5-fachen Abstände einzuhalten.

Die obigen Grenzabstände gelten nicht für

- Anpflanzungen, die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen
- Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Gewässern
- Anpflanzungen zum Schutze von erosions- oder rutschgefährdeten Böschungen oder steilen Hängen
- Anpflanzungen gegenüber Grundstücken außerhalb des geschlossenen Baugebietes die geringwertiges Weideland (Hutung) oder Heide sind oder die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt werden, nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen.