

Die Pflanzung ist mit einem - abwechselnd dichten und aufgelockerten - Gehölzriegel aus einheimischen landschaftstypischen Gehölzen (vgl. Pflanzliste) vorzunehmen.

Bäume erster und zweiter Ordnung sind dabei auf der Grenze zu den westlich angrenzenden privaten Grundstücken zu pflanzen, um genügende Abstände zu den Weinbergsflächen zu gewährleisten.

Die Grundstückseigentümer haben diese Bepflanzungen zu dulden und dürfen die Bäume auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht entfernen.

Zur Unterstützung der Wirkung dieser Bepflanzungen im öffentlichen Bereich, ist auf den privaten Grundstücken eine ergänzende Bepflanzung vorzunehmen, so daß sich zur freien Landschaft (nach Osten) hin ein Grünstreifen in einer Gesamtbreite von mindestens 5,00 m (Addition der öffentl. und der privaten Bepflanzungen) ergibt.

Durchgrünung des Baugebietes

Die verstärkte Durchgrünung des Baugebietes ist als Ausgleichsmaßnahme für das im Süden ausgewiesene Sondergebiet erforderlich, da hier aufgrund der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl höhere bauliche Ausnutzungen - und damit größere versiegelte Flächenanteile - möglich sind. Zudem trägt die intensive Durchgrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

- öffentlicher Bereich

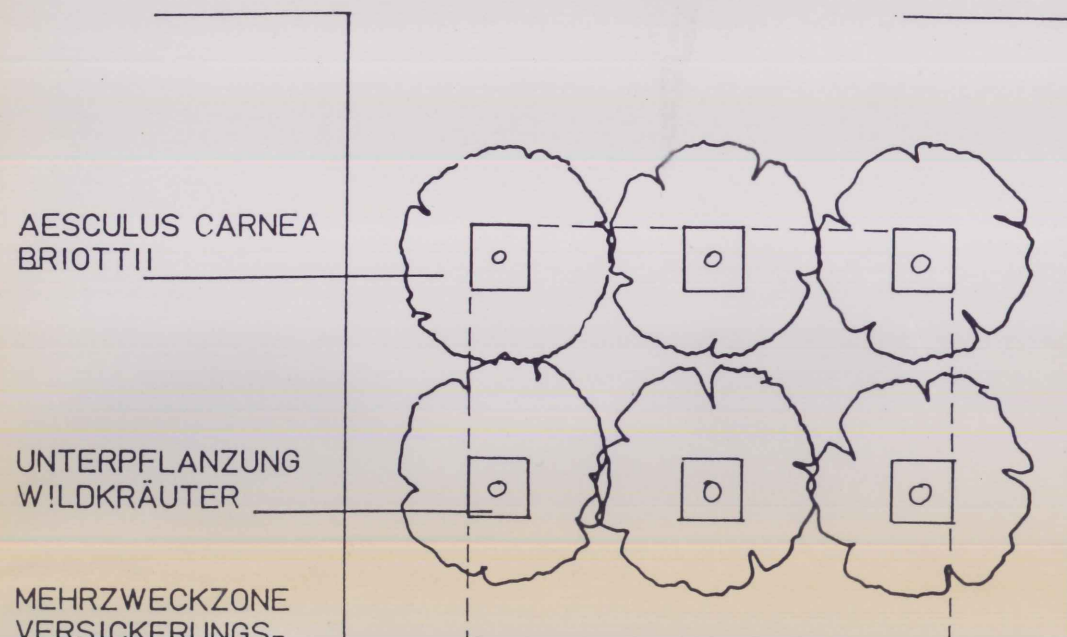
Die Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes (Wohnstraßen und Wohnwege) sind gemäß der StVO, Zeichen 325/326 auszuweisen und entsprechend zu begrünen (vgl. hierzu Punkt 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die Begrünung soll den Typus der Straße durch unterschiedliche Baumarten unterstreichen und die Erfordernisse des Verkehrs berücksichtigen.

Die Begrünung der L 542 wird im öffentlichen Straßenraum erfolgen (vgl. Punkt 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Bäume sollen die Eingangssituationen zum Baugebiet - an der geplanten Anbindung an die L 542 - unterstreichen (Baumtor).

Die platzartige Straßenraumaufweitung innerhalb des Baugebiets ist gemäß unten stehender Skizze als Quartiersplatz zu gestalten und mit einem Baumkarrée zu bepflanzen (vgl. Begründung, Verkehr sowie unten: 'Minimierung der Versiegelung').

DER QUATIERSPLATZ



Minimierung der Versiegelung

- öffentlicher Bereich

Der Bereich des Quartiersplatzes ist als Mehrzweckzone zu gestalten und mit einem versickerungsaktiven Belag zu versehen (vgl. Skizze oben). Hierzu kommt bspw. eine wassergebundene Decke oder ein auf Luke versetztes Großpflaster (mit ca. 3 cm Fuge) in Frage, das entspr. einzugrünen ist (sog. Rasenpflaster).

Als wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme wurde von der Gemeinde bereits ein großflächiges Regenrückhaltebecken im Westen des Ortes ausgewiesen und gebaut, welches eine wesentliche Verzögerung des Wasserabflusses bewirkt und damit zur Grundwasseranreicherung beiträgt. Weitere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung sind daher im öffentlichen Bereich nicht erforderlich.

- privater Bereich (diese Festsetzung gilt nicht für das ausgewiesene Sondergebiet)

Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke ist auf max. 15 % der Gesamtgrundstücksfläche zu beschränken.

Bei Mehrbedarf an befestigten Flächen sind diese mit einem versickerungsaktiven Belag (vgl. öffentlicher Bereich) zu versehen. Zum Ausgleich für die vermehrte Befestigung ist pro 10 % weiteren Versiegelungsanteils (gemessen an der Gesamtfläche des Grundstücks) ein weiterer Obstbaum zu pflanzen.

Maßnahmen zur Gewährleistung eines geschlossenen Gesamt-erscheinungsbildes des Baugebietes

- Stellung der Gebäude

Am östlichen Baugebietsrand sind die Gebäude traufständig zur Landschaft anzuordnen. Entlang der L 542 ist die Stellung der Gebäude i.d.R. giebelständig zur Straße vorgesehen. In der Planzeichnung sind entspr. Festsetzungen enthalten.

- Dachgestaltung (vgl. hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

- Einfriedigung (vgl. hierzu die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

6. Sonstige Festsetzungen

Aus landespflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Die Laubbäume müssen folgenden Mindestqualitätsanforderungen entsprechen:

- 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

Alle Pflanzungen sind spätestens während der Pflanzperiode einzubringen, die auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgt.

Pflege der Anlagen

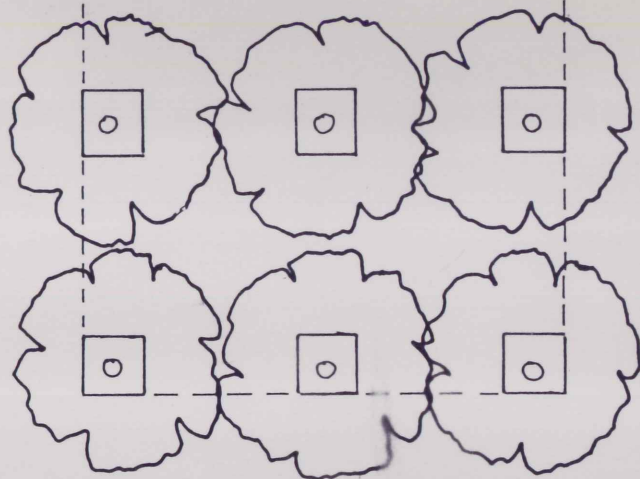
- öffentlicher Bereich

Die öffentlichen Grünanlagen sind von der Verbandsgemeinde fachgerecht zu pflegen und evtl. Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Auf die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und anorganischen Düngern ist so weit wie möglich zu verzichten. Bei Bedarf soll auf organische und pflanzliche Mittel zurückgegriffen werden (z.B. Oscorna).

- privater Bereich

MEHRZWECKZONE
VERSICKERUNGS-
AKTIVER BELAG



FAHRBAHN
GEPFLASTERT

- privater Bereich

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Hierzu können die Bäume aus der beigegeführten Pflanzliste oder andere Obstgehölze verwendet werden, die in Kirrweiler heimisch sind.

Hinweis :Obstbäume sind für Weinanbaugebiete typische Gehölze und von hohem ökologischen Wert (vgl. Punkt 4).

Die nicht überbauten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen.

Die Vorgartenbereiche dürfen nicht als Arbeits - oder Lagerplätze benutzt werden. Sie sind, sofern sie nicht zur Erschließung benötigt werden (Zufahrt oder Zugang), zu begrünen.

Die Flächen .

- entlang den Rückseiten (Ostseite) der neu zu erstellenden Gebäude im gekennzeichneten Sondergebiet (entlang der eingetragenen Wohnstraße) und
- in südlicher Verlängerung des öffentlichen Grünstreifens am Ortsrand des Baugebietes

sind mit Pflanzen aus der beigegeführten Pflanzliste (vgl. nachfolgend) zu bepflanzen.

Ebenso sind die Wände der neu zu erstellenden Gebäude im gekennzeichneten Sondergebiet entlang der Wohnstraße (Gebäude-Ostwände) entsprechend mit Rank- und Schlingpflanzen zu bepflanzen und mit geeigneten Pflanzen aus der Pflanzliste vorzugrünen. 21

Mittel zurückgegriffen werden (z.B.Oscorna).

- privater Bereich

Die Pflege der Grünanlagen obliegt dem jeweiligen Grundstückbesitzer und geht zu dessen Lasten.

Hinweis (ohne Festsetzungscharakter): Auf die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden und anorganischen Düngern ist so weit wie möglich zu verzichten. Bei Bedarf soll auf organische und pflanzliche Mittel zurückgegriffen werden (z.B.Oscorna).

PFLANZENLISTE

Diese Pflanzliste ist - sofern nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen sind - bei allen obligatorischen Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes zu beachten.
Bei allen anderen Bepflanzungen soll sie als Orientierungshilfe dienen. Die Pflanzen sollten aus dieser Liste ausgesucht werden.

Ortsrand

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Edelkastanie - *Castanea sativa*
Winderlinde - *Tilia cordata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Stieleiche - *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn - *Acer campestre*
Birke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Süßkirsche - *Prunus avium*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Mehlbeere - *Sorbus aria*
Oxelbeere - *Sorbus intermedia*

Sträucher

Feldahorn - *Acer campestre*
Felsenbirne - *Amelanchier ovalis*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Hasel - *Corylus avellana*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Liguster - *Ligustrum vulgaris*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Hundsrose - *Rosa canina*
Schottische Zaunrose - *Rosa rubiginosa*
Hollunder - *Sambucus nigra*
Schneeball - *Viburnum opulus*

Straßenraum

Feldahorn - *Acer campestre*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Roßkastanie - *Aesculus x carnea "Briottii"*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Pappel - *Populus simonii*
Kaiserlinde - *Tilia intermedia "Pallida"*
Süßkirsche - *Prunus avium*
Apfel - *Malus* in Sorten

Vorgartenbereich

Bäume 2. Ordnung

Silberahorn - *Acer sacharium*
Feldahorn - *Acer campestre*
Baumhasel - *Corylus colurna*
Apfel - *Malus* in Sorten
Süßkirsche - *Prunus* in Sorten

Sträucher

Ahorn - *Acer palmatum*
Scheinquitte - *Chaenomelis superba*
Forsythie - *Forsythia intermedia*
Zaubernuß - *Juglans regia*

III. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

LAGE DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden u. Osten: Durch die Flächen der Landwirtschaft
Im Süden: Durch das Baugebiet "Venninger Weg I"
Im Westen: Durch die L 542

FLÄCHENNUTZUNG

Für das Plangebiet besteht entlang der L 542 eine Bauplatztiefe, der mit Verfügung vom 23.06.1971 genehmigte Bebauungsplan "Venninger Weg I".
In diesem Plangebiet wurden bereits 3 Bauvorhaben erstellt. Das übrige Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke sind im Privateigentum.

KLEINKLIMA

Negative Auswirkungen sind nicht bekannt.

PLANUNGSURSACHEN

Nach der Nahbereichsuntersuchung ist Kirrweiler mit den Funktionen "Wohnen" und "Landwirtschaft" eingestuft. In den letzten Jahren hat Kirrweiler einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, der auch in den nächsten Jahren noch eine Nachfrage an Baugelände zur Folge haben wird. Aus der Verringerung der Belegungsdichte entsteht weiterer Bedarf an Baugelände.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Raum der Verbandsgemeinde Maikammer besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan.
Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Baufläche dargestellt. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Restfläche als Baufläche im Plan ausgewiesen.

ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

GRUNDSÄTZE

Das Plangebiet wird in mehrere Teilbereiche untergliedert, für die verschiedene Gebietsarten sowie unterschiedliche Arten der Bebauung festgesetzt worden sind, um den städtebaulichen Erfordernissen gerecht zu werden und eine harmonische Einbindung des Baugebietes in den Gesamtort sicherzustellen.

Hingewiesen werden muß insbesondere auf das im Südwesten des

Ahorn - Acer palmatum
Scheinquitte - Chaenomelis superba
Forsythie - Forsythia intermedia
Zaubernuß - Hamamelis mollis
Spierstrauch - Spirea arguta
Flieder - Syringa vulgaris

Bodendeckende Gehölze

Johanniskraut - Hypericum calycinum
Fingerkraut - Potentilla fruticosa
Rosen in Sorten z.B. Fiona ; Swany

Stauden

Scharfgarbe - Achillea in Sorten
Akelei - Aquilegia in Sorten
Aster - Aster in Sorten
Glockenblume - Campanula in Sorten
Margerite - Chrysanthemum in Sorten
Rittersporn - Delphinium in Sorten
Nelken - Dianthus in Sorten
Pfingstrose - Paeonia
Phlox - Phlox in Sorten
Primeln - Primula in Sorten
Veilchen - Viola in Sorten

Bodendeckende Stauden

Prachspiere - Astilbe chinensis var. pumila
Mädchenauge - Coreopsis verticillata
Storchnabel - Geranium sanguineum
Dickanthere - Pachysandra terminalis
Immergrün - Vinca minor
Waldsteinie - Waldsteinia geoides

Für alle Bereiche Obstgehölze

Apfel - Malus domestica in Sorten
Birne - Pyrus communis
Süßkirsche - Prunus avium in Sorten
Pflaume - Prunus domestica
Pfirsich - Prunus persica
Mandel - Prunus dulcis

Kletterpflanzen

Scheinrebe - Ampelopsis aconitifolia
Trompetenblume - Campsis radicans
Waldrebe - Clematis in Sorten
Schlingenkletter - Polygonum aubertii
Geißblatt - Lonicera in Sorten
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii
Kletterrose - Rosen in Sorten
Glyzine - Wisteria sinensis

Erfordernissen gerecht zu werden und eine harmonische Einbindung des Baugebietes in den Gesamtort sicherzustellen.

Hingewiesen werden muß insbesondere auf das im Südwesten des Geltungsbereichs festgesetzte 'Sondergebiet für Weinbau- und Fremdenverkehrsbetriebe', dessen Ausweisung erforderlich wurde, um den in diesem Bereich ansässigen Winzern die Möglichkeit einer angemessenen Betriebsführung zu geben und wirtschaftliche Entwicklungsspielräume zu schaffen.

Hierin liegt auch die Tatsache begründet, daß mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4 verhältnismäßig hohe Ausnutzungsziffern für die Betriebsgebäude gegeben sind.

Als Ausgleich hierfür wurden vermehrt Flächen festgesetzt, die nicht versiegelt werden dürfen, bzw. die nach Maßgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags zu bepflanzen sind.

Das Plangebiet wird durch die geplanten Straßen und Wege an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die neu zu bauenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als 'verkehrsberuhigte Bereiche' zu gestalten und entspr. zu beschildern, um eine möglichst hohe Verkehrssicherheit sowie eine optimale Durchgrünung zu gewährleisten.

Darüber hinaus soll durch den verkehrsberuhigten Ausbau eine Verminderung der Lärmbelastungen im Mischgebiet erreicht und damit eine verbesserte Wohnqualität sichergestellt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans waren zahlreiche Festsetzungen erforderlich, die dem Naturschutz und der Landespflege dienen. Die Notwendigkeit der grünordnerischen Festsetzungen ist im landespflegerischen Planungsbeitrag (vgl. II) erläutert. Entsprechende Maßnahmen wurden festgeschrieben. Auf diesen Teil des Bebauungsplans wird daher hier ausdrücklich hingewiesen.

Grundstücksneuordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren gem. BauGB erforderlich. Die notwendigen Schritte wurden von der Gemeinde eingeleitet.