Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der Geschossflächen und der Grundflächenzahl. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 20% überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in „anderen Geschossen" mitzurechnen.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.4 Wand- und Firsthöhe
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die zulässige Wand- und Firsthöhe. Diese beträgt
- bei eingeschossigen Gebäuden max. 4.80 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6.50 m.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
Der **untere Bezugspunkt** (Oberkante vorhandenes Gelände) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Der **obere Bezugspunkt** der **Wandhöhe** ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Der **obere Bezugspunkt** der **Firsthöhe** ist die Oberkante des Dachfirstes.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintragung (Baugrenzen) festgesetzt.
Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist nicht zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Private Stellplätze im seitlichen Grundstück sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

1.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhaushälften auf maximal eine beschränkt.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Maßnahme: Baufeldräumung
Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.7.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.8 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken
Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude dienen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Auf dem Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und zu erhalten.
Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang 14 cm in 1 m Stammhöhe.
Im WA-Gebiet sind fensterlose Wandflächen zu begrünen, soweit sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet sind (Garagen).

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung
Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude: helle Erdfarben. Äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung
Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
Eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,80 m dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 26° - 40° errichtet werden.
Zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m dürfen nur mit einem Walmdach bis max. 26° Dachneigung errichtet werden.
Material der Eindeckung: Dachsteine, rot, rotbraun oder anthrazit.
Die Dächer der Garagen können als Sattel-, Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen, der Aufbau der Begrünung muss mindestens 3 cm Substrat beinhalten. Für Carports kann auf die Flachdachbegrünung verzichtet werden.

2.1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten
Dacheinschnitte sind untersagt, Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Breite von 1/3 des Dachs gestattet.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im WA-Gebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Pflanzflächen dauerhaft anzulegen und zu pflegen.
Das Anlegen von Schottergärten ist aus ökologischen Gründen nicht erlaubt.
Die Geländeverhältnisse benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2.3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die Einfriedungen eines Straßenzugs sind einheitlich zu gestalten.
Die Einfriedungen der Vorgärten gegen den Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig in Form von Zäunen in transparenter Konstruktion, Material: Holz und Metall oder Hecken. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 cm nicht überschreiten. Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander und gegen Grünflächen wird beschränkt auf Hecken oder Zäune in transparenter Konstruktion bis zu einer Höhe von 1,0 m.

2.4 Stellplätze für Mülltonnen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Anhang Pflanzenvorschlagsliste
Hausgarten-Auswahl

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	-	Acer campestre
Weißbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Baumhasel	-	Corylus columa
Weißdorn	-	Crataegus laevigata i. S.
Gleditschie	-	Gleditsia triacanthos i. S.
Eßmandel	-	Prunus dulcis
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Robinie	-	Robinia pseudoacacia
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Obstgehölze
Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:
- Boskop
- Gewürzluiken
- Gravensteiner
- Klarapfel
- Roter Berlepsch

Birne:
- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue

Sträucher

Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Schmetterlingsflieder	-	Buddleia in Sorten
Bartblumenstrauch	-	Caryopteris clandonensis
Haselnuss	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Forsythie	-	Forsythia intermedia
Bauernjasmin	-	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Spierstrauch	-	Spiraea in Sorten
Flieder	-	Syringa vulgaris
Eibe	-	Taxus baccata

u.a.

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	-	Aristolochia macr.
Waldreben in Arten	-	Clematis – Arten
Schlingknöterich	-	Fallopia aubertii
Efeu	-	Hedera helix
Geißblatt Arten	-	Lonicera – Arten
Wilder Wein	-	Parthenocissus tri. „Veitchii"
Weinrebe	-	Vitis vinifera

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen, danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

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

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2 Baugrund/Geologie
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.3 Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewinnene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Auffüllungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Wasserwirtschaft
Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Kaltenbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

3.5 Altlasten und Altablagerungen
Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.6 Abwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Hinsicht. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Auffangebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag —> Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.
Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.
Eine Versickerung ist anzustreben. Falls eine Versickerung jedoch nicht möglich ist, kann einer gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Kaltenbach oder die Ortskanalisation zugestimmt werden, wenn durch eine vorzuschaltende Retentionszisterne (mit Drosselabfluss und Zwangsentleerung) nachgewiesen wird, das lediglich geringe (von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegende) Mengen eingeleitet werden. Die Dimension dieser Retentionszisternen würde sich nach den jeweils angeschlossenen befestigten Flächen richten. Die Größe des Retentionsvolumens muss dann für ein von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegendes (z.B. ein 20- oder ein 50-jährliches) Regenereignis dimensioniert werden, um den angestrebten Einleite-Maximalwert erzielen zu können. Der Grundspeicher ist dann entsprechend für die Brauchwassernutzung zu dimensionieren. Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Ziel ist somit eine weitest mögliche Rückhaltung/Nutzung im Plangebiet und eine allenfalls verzögerte Abgabe.
Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser soll durch die Einrichtung der genannten Retentionszisternen (in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und –ausstattung, möglichst aber auch mit Pumpen zur Brauchwassernutzung) aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen minimiert werden.

3.8 Starkregen / Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Edenkoben und unabhängig von etwaigen Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.
Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen.
Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.9 Radonprognose
Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gebeneinhalb das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitraumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Ansprache des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich. bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.10 Bergbau / Altbergbau
Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Kapellenäcker, 2. Änderung" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe "Böchingen".
Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Winterhall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.
Bei genaueren Planungen und Vorhaben wird empfohlen sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

3.11 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich derzeitig keine Stromversorgungseinrichtungen.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

3.12 Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

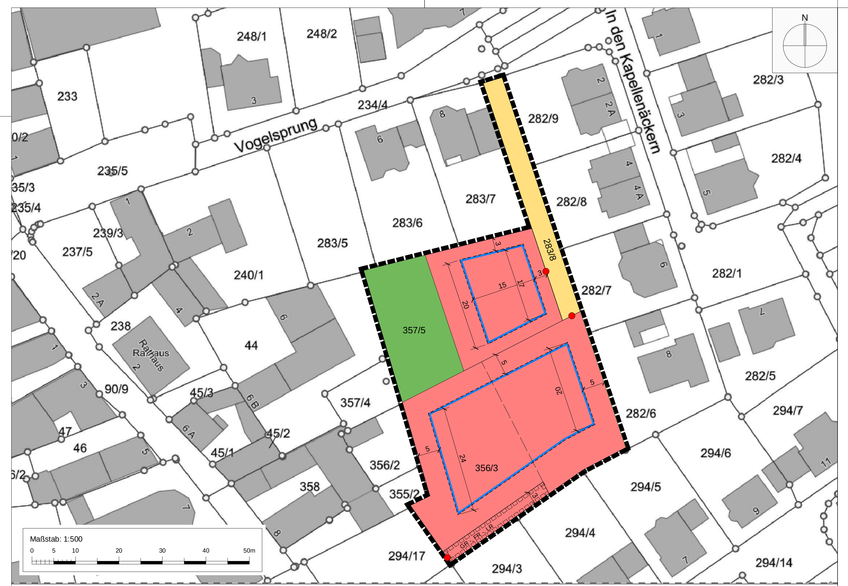
3.13 Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung kann über einen zusätzlichen Anschluss im Bereich Vogelsprung 8 hergestellt werden. Für die Dimensionierung des Anschlusses ist eine Wasserbedarfsermittlung vorzulegen.
Bei dem Anschluss handelt es sich um einen überlangen Hausanschluss (Definition in der „Allgemeinen Wasserversorgungssatzung" der Verbandsgemeinde Edenkoben § 2 Abs. 6). Aus diesem Grund fordern die Verbandsgemeindewerke an der Grundstücksgrenze zur Straße „Vogelsprung" aber auf dem Grundstück 283/8 einen begehbaren und wasserdichten Wasserzählerschacht, in dem der Wasserzähler untergebracht werden kann (Definition in der „Allgemeinen Wasserversorgungssatzung" der Verbandsgemeinde Edenkoben § 22 Abs. 1.2). Die Zuständigkeit der Verbandsgemeindewerke für den Hausanschluss endet an der Hauptabsperreinrichtung im Wasserzählerschacht. Genaueres wird im Erschließungsvertrag mit den Verbandsgemeindewerken geregelt.

3.14 Löschwasserversorgung
Laut DVGW Regelwerk muss für Gebiete dieser Art eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Dabei muss ein Restdruck von 1,5 bar in der Wasserleitung gewährleistet sein. Die Forderung ist seitens der leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung erfüllt, wenn die geforderte Wassermenge aus Hydranten in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden kann. Der erste Löschangriff sollte aus einem Hydranten nicht weiter als 80 m vom Objekt entfernt erfolgen können.
Für die Ortsgemeinde Flemlingen liegt eine Löschwasserberechnung aus dem Jahr 2006 vor. Die geforderte Löschwassermenge kann aus dem Hydrant Nr. 025UFH0035 bereitgestellt werden. Diese ist rd. 66 m vom Objekt entfernt.
Die öffentliche Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

3.15 Telekommunikationslinien
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekom-munikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)



Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
0,4	0,8
ED	siehe Textteil

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenzen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Privatweg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geplante Grundstücksgrenze

Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Wand- und Firsthöhe

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1, S. 1 BauGB)	am 07.12.2018
Annahmebeschluss des Planentwurfes	am 07.12.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB)	am 07.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung Beteiligung/Auslegung (§ 3 Abs. 2, S. 1, S. 2 BauGB)	am 10.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, S. 3 und 4 Abs. 2 BauGB)	vom 18.01.2019 bis 18.02.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2019 (§ 3 Abs. 2, S. 3 und 4 Abs. 2 BauGB)	vom 18.01.2019 bis 18.02.2019
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, S. 4 BauGB)	am 23.05.2019
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an Einwender (§ 3 Abs. 2, S. 4 BauGB)	am 09.07.2019
Erneuter Annahmebeschluss des geänderten Planentwurfes	am 23.05.2019
Beschluss über erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am 23.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung über erneute Beteiligung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB)	am 11.07.2019
Erneute Auslegung (§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB)	vom 19.07.2019 bis 19.08.2019
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2, S.3 und § 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.07.2019 bis 19.08.2019
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, S. 4 BauGB)	am 15.10.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 15.10.2019

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2019 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Flemlingen, den .....

.....
Peter Henrich (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2019 in Kraft.

Flemlingen, den .....

.....
Peter Henrich (Bürgermeister)

Gemeinde Flemlingen

Bebauungsplan Kapellenäcker 2. Änderung" nach § 13a BauGB Zeichnerischer Teil

Endfassung vom 15.10.2019

	Datum	Name	
bearbeitet	Okt. 2019	dme	Projekt
gezeichnet	Okt. 2019	dme	07EDK17074
Maßstab			Plan-Nr.
1 : 500			SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07edk17074_ef_191015.dwg / BP_1000 Plangröße : 0.69 m²

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b . 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Gemeinde Flemlingen

Bebauungsplan "Kapellenäcker", 2. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
15.10.2019

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Gemeinde Flemlingen

Bebauungsplan "Kapellenäcker", 2. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
15.10.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der Geschossflächen und der Grundflächenzahl. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um 20% überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Aufenthaltsräume in „anderen Geschossen“ mitzurechnen.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.4 Wand- und Firsthöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die zulässige Wand- und Firsthöhe. Diese beträgt

- bei eingeschossigen Gebäuden max. 4.80 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6.50 m.

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der **untere Bezugspunkt** (Oberkante vorhandenes Gelände) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der **obere Bezugspunkt** der **Wandhöhe** ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Der **obere Bezugspunkt** der **Firsthöhe** ist die Oberkante des Dachfirstes.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintragung (Baugrenzen) festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist nicht zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Private Stellplätze im seitlichen Grundstück sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

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

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei und bei Doppelhaushälften auf maximal eine beschränkt.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.7.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude dienen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dem Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung und ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und zu erhalten.

Mindestanforderung für die Einzelbäume: Stammumfang 14 cm in 1 m Stammhöhe.

Im WA-Gebiet sind fensterlose Wandflächen zu begrünen, soweit sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet sind (Garagen).

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude: helle Erdfarben. Äußere Wandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung

Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

Eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 4,80 m dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 26° - 40° errichtet werden.

Zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m dürfen nur mit einem Walmdach bis max. 26° Dachneigung errichtet werden.

Material der Eindeckung: Dachsteine, rot, rotbraun oder anthrazit.

Die Dächer der Garagen können als Sattel-, Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind zu begrünen, der Aufbau der Begrünung muss mindestens 3 cm Substrat beinhalten. Für Carports kann auf die Flachdachbegrünung verzichtet werden.

2.1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind untersagt, Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Breite von 1/3 des Dachs gestattet.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im WA-Gebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Pflanzflächen dauerhaft anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von Schottergärten ist aus ökologischen Gründen nicht erlaubt.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Einfriedungen eines Straßenzugs sind einheitlich zu gestalten.

Die Einfriedungen der Vorgärten gegen den Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig in Form von Zäunen in transparenter Konstruktion, Material: Holz und Metall oder Hecken. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 cm nicht überschreiten. Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander und gegen Grünflächen wird beschränkt auf Hecken oder Zäune in transparenter Konstruktion bis zu einer Höhe von 1,0 m.

2.4 Stellplätze für Mülltonnen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Anhang Pflanzenvorschlagsliste

Hausgarten-Auswahl

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Weißbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Weißdorn	Crataegus laevigata i. S.
Gleditschie	Gleditsia triacanthos i. S.
Eßmandel	Prunus dulcis
Traubeneiche	Quercus petraea
Robinie	Robinia pseudoacacia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	Boskop
	Gewürzluiken
	Gravensteiner
	Klarapfel
	Roter Berlepsch
Birne:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schmetterlingsflieder	Buddleia in Sorten
Bartblumenstrauch	Caryopteris clandonensis
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Forsythie	Forsythia intermedia
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Flieder	Syringa vulgaris
Eibe	Taxus baccata

u.a.

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia macr.
Waldreben in Arten	Clematis – Arten
Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Geißblatt Arten	Lonicera – Arten
Wilder Wein	Parthenocissus tri. „Veitchii“
Weinrebe	Vitis vinifera

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

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

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

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

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2 Baugrund/Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter *www.mueef.rlp.de*) hingewiesen.

3.4 Wasserwirtschaft

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Kaltenbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

3.5 Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend

die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.6 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag —> Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen-Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

Eine Versickerung ist anzustreben. Falls eine Versickerung jedoch nicht möglich ist, kann einer gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Kaltenbach oder die Ortskanalisation zugestimmt werden, wenn durch eine vorzuschaltende Retentionszisterne (mit Drosselabfluss und Zwangsentleerung) nachgewiesen wird, das lediglich geringe (von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegende) Mengen eingeleitet werden. Die Dimension dieser Retentionszisternen würde sich nach den jeweils angeschlossenen befestigten Flächen richten. Die Größe des Retentionsvolumens muss dann für ein von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegendes (z.B. ein 20- oder ein 50-jährliches) Regenereignis dimensioniert werden, um den angestrebten Einleite-Maximalwert erzielen zu können. Der Grundspeicher ist dann entsprechend für die Brauchwassernutzung zu dimensionieren. Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Ziel ist somit eine weitest mögliche Rückhaltung/Nutzung im Plangebiet und eine allenfalls verzögerte Abgabe.

Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser soll durch die Einrichtung der genannten Retentionszisternen (in einer bestimmten, noch festzulegenden Mindestdimensionierung und –ausstattung, möglichst aber auch mit Pumpen zur Brauchwassernutzung) aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen minimiert werden.

3.8 Starkregen / Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Edenkoben und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.9 Radonprognose

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;

- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich. bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.10 Bergbau / Altbergbau

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Kapellenäcker, 1. Änderung" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe "Böchingen". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Bei genaueren Planungen und Vorhaben wird empfohlen sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

3.11 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich derzeitig keine Stromversorgungseinrichtungen.

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

3.12 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.13 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über einen zusätzlichen Anschluss im Bereich Vogelsprung 8 hergestellt werden. Für die Dimensionierung des Anschlusses ist eine Wasserbedarfsermittlung vorzulegen.

Bei dem Anschluss handelt es sich um einen überlangen Hausanschluss (Definition in der „Allgemeinen Wasserversorgungssatzung" der Verbandsgemeinde Edenkoben § 2 Abs. 6). Aus diesem Grund fordern die Verbandsgemeindewerke an der Grundstückgrenze zur Straße „Vogelsprung“ aber auf dem Grundstück 283/8 einen begehbaren und wasserdichten Wasserzählerschacht, in dem der Wasserzähler untergebracht werden kann (Definition in der „Allgemeinen Wasserversorgungssat-

zung" der Verbandsgemeinde Edenkoben § 22 Abs. 1.2). Die Zuständigkeit der Verbandsgemeindewerke für den Hausanschluss endet an der Hauptabsperreinrichtung im Wasserzählerschacht. Genaueres wird im Erschließungsvertrag mit den Verbandsgemeindewerken geregelt.

3.14 Löschwasserversorgung

Laut DVGW Regelwerk muss für Gebiete dieser Art eine Löschwasserbereitstellung von 48 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Dabei muss ein Restdruck von 1,5 bar in der Wasserleitung gewährleistet sein. Die Forderung ist seitens der leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung erfüllt, wenn die geforderte Wassermenge aus Hydranten in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden kann. Der erste Löschangriff sollte aus einem Hydranten nicht weiter als 80 m vom Objekt entfernt erfolgen können.

Für die Ortsgemeinde Flemlingen liegt eine Löschwasserberechnung aus dem Jahr 2006 vor. Die geforderte Löschwassermenge kann aus dem Hydrant Nr. 025UFH0035 bereitgestellt werden: Diese ist rd. 65 m vom Objekt entfernt.

Die öffentliche Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

3.15 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Gemeinde Flemlingen

Bebauungsplan "Kapellenäcker", 2. Änderung

nach § 13a BauGB

Endfassung
15.10.2019

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07EDK17074
Gemeinde Flemlingen
Bebauungsplan „Kapellenäcker“, 2. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 2
Vorbemerkungen 3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 4
2 Lage und Größe des Plangebietes 4
3 Derzeitiges Planungsrecht 5
4 Bebauungsplanverfahren 6
5 Übergeordnete Planungen 6
6 Städtebauliches Konzept 7
7 Technische Infrastruktur 7
7.1 Wasserversorgung, Abwasser, Strom 7
7.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung 8
8 Bestand 8
9 Gutachten 12
9.1 Artenschutzprüfung 12
9.2 Schalltechnische Beurteilung 12
10 Schutzvorschriften und Restriktionen 13
10.1 Schutzgebiete 13
10.2 Biotope 13
10.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 14
10.4 Denkmalschutz 14
10.5 Wald 14
10.6 Altlasten 14
11 Änderungen 14
11.1 Planzeichnung 14
11.2 Festsetzungen 15
11.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
11.2.2 Örtliche Bauvorschriften 17
11.2.3 Hinweise 18
12 Beschreibung der Umweltauswirkungen 18
12.1 Schutzgut Mensch 18
12.2 Schutzgüter Luft und Klima 19

12.3 Schutzgüter Boden und Wasser 19
12.4 Schutzgut Flora und Fauna 19
12.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 20
12.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
12.7 Zusammenfassung 20

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab 4
Bild 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Kapellenäcker“, freier Maßstab 5
Bild 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Edenkoben, Gemeinde Flemlingen 6
Bild 4: Städtebauliches Konzept, freier Maßstab 7
Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich 9
Bild 6: Blick auf den Änderungsbereich von Westen nach Osten 9
Bild 7: Blick auf den privaten Erschließungsweg 10
Bild 8: Blick auf das südlich angrenzende Grundstück Nr. 356/3 10
Bild 9: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3 11
Bild 10: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3 11
Bild 11: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3 11
Bild 12: Berechnung des Mittelungspegels anhand des dB-Rechners der Lärmfibel 13
Bild 13: Gegenüberstellung DIN 18005 - 16. BImSchV – Mittelungspegel dB-Rechner 13
Bild 14: Auszug Bebauungsplan „Kapellenäcker, 2. Änderung, freier Maßstab 15

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBI. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Kapellenäcker“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Osten der Gemeinde Flemlingen geschaffen. Umgesetzt wurde ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Im Dezember 1993 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Im Jahr 2007 erfolgte eine 1. Änderung, diese wurde zwar öffentlich bekanntgemacht, jedoch nie ausgefertigt.

Anlass für die nun anstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 357/5 und 356/3 auf ihren Grundstücken eine Wohnbebauung zu realisieren. Hindernis der Umsetzung ist die derzeit noch im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche auf den Grundstücken Nr. 283/8, 357/5 und 356/3. Im Rahmen der 2. Änderung sollen die Grundstücke Nr. 357/5 und 356/3 als Wohnbaufläche und das Grundstück Nr. 283/8 als Privatweg eingetragen werden. Außerdem erfolgt eine Anpassung an das aktuelle Kataster. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt dazu bei weitere Bauflächen im Innenbereich zu akquirieren was ganz im Sinne der Gemeinde ist, da derzeit keine Bauflächen im Außenbereich zur Verfügung stehen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes passt den Bebauungsplan dementsprechend an die tatsächlichen Gegebenheiten an. Von der Änderung sind nur Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kapellenäcker, 1. Änderung“ werden moderat an die 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst. Außerdem erfolgt eine Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Flemlingen und umfasst eine Größe von ca. 2.995 m^2.

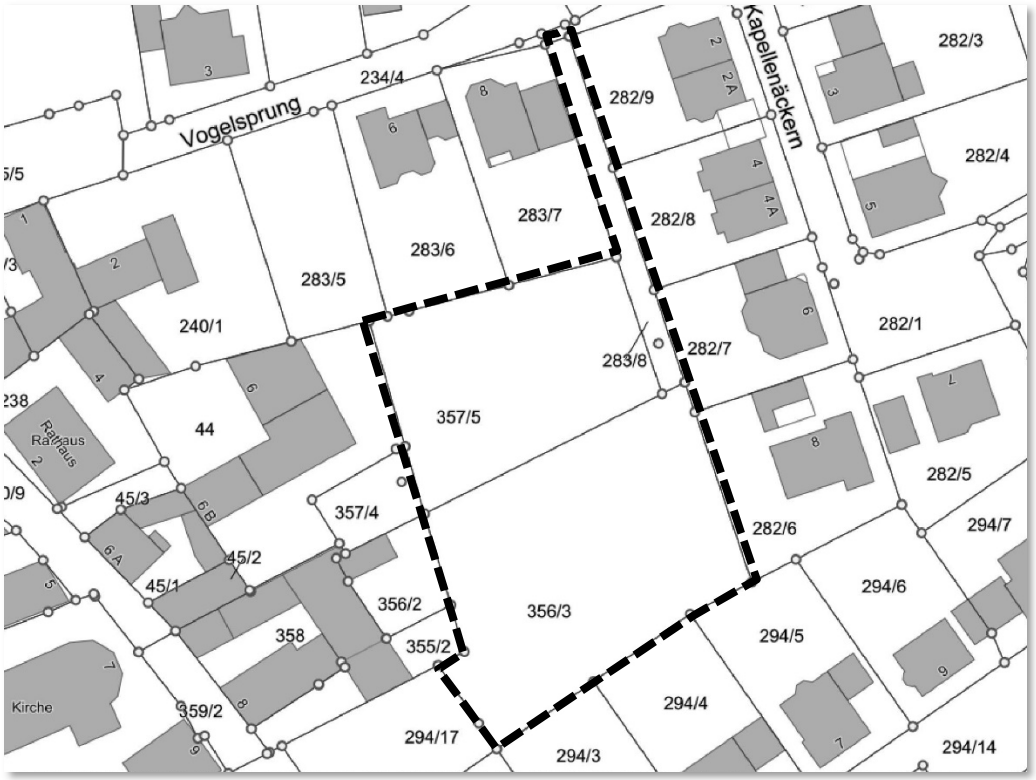


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Kapellenäcker“ wurde im Dezember 1993 als Satzung beschlossen. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes und weist für den Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im Jahr 2007 erfolgte die 1. Änderung, diese wurde zwar öffentlich bekanntgemacht, jedoch nie ausgefertigt. Die 1. Änderung betraf eine Überarbeitung in Bezug auf die Höhe der Einfriedungen.

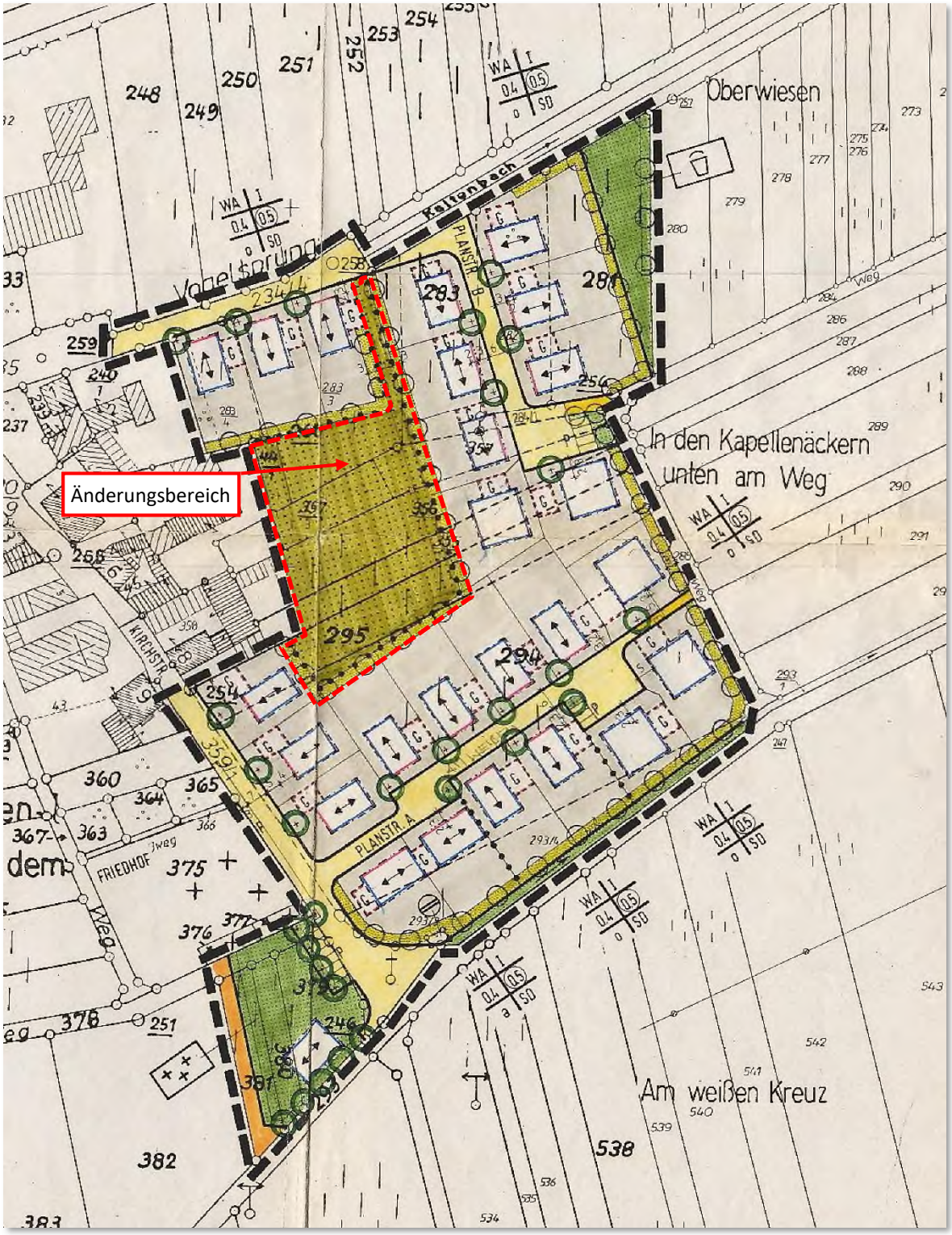


Bild 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Kapellenäcker“, freier Maßstab

4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Ansatz der Wiedernutzbarmachung zweier in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigten Flächen, die Nachverdichtung und der Vorzug der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Kapellenäcker, 2. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- Die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt,
- Die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- Die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

5 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

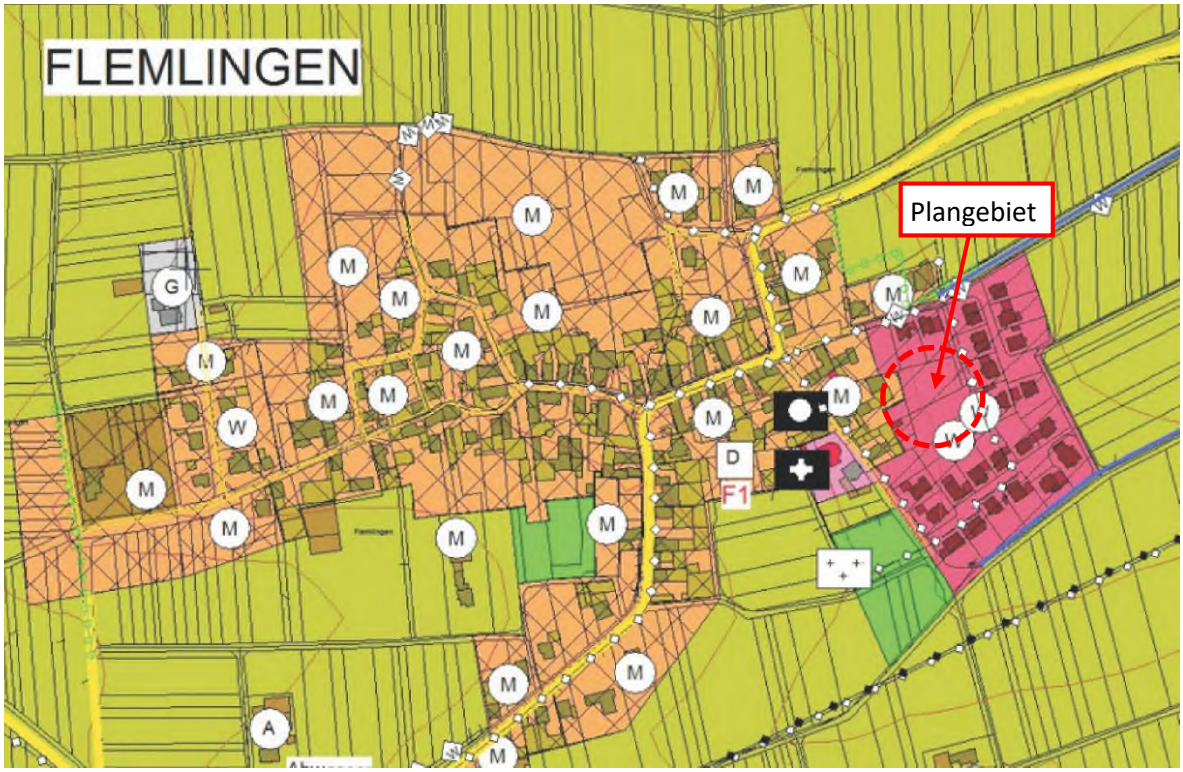


Bild 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Edenkoben, Gemeinde Flemlingen

6 Städtebauliches Konzept

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 356/3, 357/5 und 283/8 in das bestehende Wohngebiet. Die Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet wird vom umliegenden Baugebiet übernommen. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden bis auf wenige Ausnahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenäcker“, übernommen.

Bild 4: Städtebauliches Konzept, freier Maßstab

7 Technische Infrastruktur

7.1 Wasserversorgung, Abwasser, Strom

Die Versorgung mit Wasser und Strom, sowie die Abwasserentsorgung sind durch die Bestandsleitungen gesichert.

7.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll. Darauf basierend, sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan Aussagen getroffen, die dann im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsanträge zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind. Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Errichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach lediglich in Form eines Hinweises empfohlen werden.

Eine Versickerung ist anzustreben. Falls eine Versickerung jedoch nicht möglich ist, kann einer gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Kaltenbach oder die Ortskanalisation zugestimmt werden, wenn durch eine vorzuschaltende Retentionszisterne (mit Drosselabfluss und Zwangsentleerung) nachgewiesen wird, das lediglich geringe (von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegende) Mengen eingeleitet werden. Die Dimension dieser Retentionszisternen würde sich nach den jeweils angeschlossenen befestigten Flächen richten. Die Größe des Retentionsvolumens muss dann für ein von den Verbandsgemeindewerken Edenkoben festzulegendes (z.B. ein 20- oder ein 50-jährliches) Regenereignis dimensioniert werden, um den angestrebten Einleite-Maximalwert erzielen zu können. Der Grundspeicher ist dann entsprechend für die Brauchwassernutzung zu dimensionieren. Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Ziel ist somit eine weitest mögliche Rückhaltung/Nutzung im Plangebiet und eine allenfalls verzögerte Abgabe.

8 Bestand

Der Planbereich liegt im östlichen Teil der Ortsgemeinde zwischen „Kirchstraße“, den Straßen „In den Kapellenäckern“, „Vogelsprung“ und „Am weißen Kreuz“. Ein Teil wird derzeit als Garten des Anwesens Kirchstraße 6 genutzt, welches auch die Westgrenze der Fläche bildet. Im Norden und Süden grenzen durch Gehölze strukturierte Privatgärten an. Die östliche Grenze wird durch einen Schotterweg, der auch die Zufahrt zu der Vorhabenfläche darstellt, sowie durch Privatgärten gebildet.

Das Grundstück Nr. 357/5 ist weitgehend als mediterraner Steingarten ausgebildet, der im Jahr 2003 angelegt wurde. Wertbildendes Element ist ein zentral gelegenes, langgestrecktes Steinbeet mit südexponierter Sandsteinmauer, Findlingen, Steinen und Schottermaterial, bepflanzt mit Sedum-Arten, Gräsern, Lavendel und Lilien. Weiterhin wachsen dort zwei Schwarzkiefern, Yucca-Palmen und kugelförmig geschnittene Hainbuchen. Südlich führt eine Kieszufahrt vom östlichen Weg zum westlichen Grundstück. Nördlich des Beets wachsen mehrere Kugel-Hainbuchen, eine Blaufichte, ein Nussbaum und einzelne Ziergehölze, im südöstlichen Teil zwei Kirschbäume, sowie ein Gebüsch aus Holunder und Eberesche.

Der Ostteil des Grundstücks dient als Lagerplatz für Sandsteine und Ziegeln. Das Grundstück Nr. 356/3 wird derzeit noch intensiv als Rebflächen genutzt.

Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

Bild 6: Blick auf den Änderungsbereich von Westen nach Osten

Bild 7: Blick auf den privaten Erschließungsweg

Bild 8: Blick auf das südlich angrenzende Grundstück Nr. 356/3

Bild 9: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3

Bild 10: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3

Bild 11: Blick von der Kirchstraße auf das Grundstück Nr. 356/3

9 Gutachten

9.1 Artenschutzprüfung

Zur Erfassung von nach § 44 BNatSchG zu schützende Arten wurde für das Plangebiet eine Artenschutzprüfung durch den Dipl. Biologen Matthias Kitt durchgeführt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die im Gebiet und dessen Umgebung vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen Vogelarten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von gebüschbrütenden Vogelarten können durch die beschriebenen Einschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Weitergehende Ausführungen können dem Artenschutzgutachten entnommen werden.

9.2 Schalltechnische Beurteilung

Zur Beurteilung von Verkehrslärm ist zum einen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen, sowie die DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau, in welcher die Schalltechnischen Orientierungswerte geregelt sind. Nach DIN 18005 sind innerhalb eines WA-Gebietes tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Nach der 16. BImSchV sind in WA-Gebieten Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vorgegeben.

Zur Vorabeinschätzung des Straßenverkehrslärms wurde der online dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel herangezogen.

Folgende Annahme wurde getroffen:

Anzahl der Wohngebäude	Es können maximal 6 Gebäude errichtet werden.
Anzahl der PKW	2,5 Pkw pro Gebäude
Berechnung der Fahrbewegungen innerhalb 24 h	Tags: 15 Pkw x 0,25 x 16 Stunden = 60 Nachts: 15 PKW x 0,13 x 8 Stunden = 16 4 Fahrbewegungen für Besucher 80 (60+16+4) Fahrbewegungen insgesamt

Die überschlägige Berechnung der täglichen Fahrbewegungen zeigt folgendes Bild auf:

DTV: 80
Straßengattung: Erschließungsweg
Höchstgeschwindigkeit: 30 km/h
Straßenoberfläche: sonstiges Pflaster
Steigung/Gefälle: 2 %
Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 2 m
Höhe des Immissionsortes: 2,5 m

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	80	46.7 dB(A)
Straßengattung: Gemeindestraßen		
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-6.7 dB(A)
Straßenoberfläche: sonstiges Pflaster		3 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	2 m	11.2 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	**T** 54.2 dB(A)	**N** 44.2 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je	13	m einsehen können!

Bild 12: Berechnung des Mittelungspegels anhand des dB-Rechners der Lärmfibel

	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert (16. BImSchV)	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis	
				Gegenüberstellung DIN 18005, 16. BImSchV / dB-Rechner	
Mittelungspegel tags	55 dB(A)	59 dB(A)	54,2 dB(A)	- 0,8 dB(A)	- 4,8 dB(A)
Mittelungspegel nachts	45 dB(A)	49 dB(A)	44,2 dB(A)	- 0,8 dB(A)	- 4,8 dB(A)

Bild 13: Gegenüberstellung DIN 18005 - 16. BImSchV – Mittelungspegel dB-Rechner

Nach der Berechnung wird ein Mittelungspegel von tags 54.2 dB(A) und nachts 44.2 dB(A) erreicht. Damit werden die zulässigen Orientierungswerte jeweils unterschritten, nämlich nach DIN 18005 um jeweils 0,8 dB(A) tags und nachts und nach der 16. BImSchV jeweils um 4,8 dB(A) tags und nachts.

Aufgrund der erstellten überschlägig ermittelten schalltechnischen Berechnung wird aufgezeigt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Wohnbebauung hervorgerufen werden. Die zulässigen Orientierungswerte werden sowohl tags als auch nachts eingehalten. Zu berücksichtigen ist auch noch, dass sich der Verkehr auch auf zwei Zufahrtsmöglichkeiten verteilen kann.

10 Schutzvorschriften und Restriktionen

10.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

10.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Kaltenbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

10.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

10.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

10.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

11 Änderungen

11.1 Planzeichnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung sind folgende Änderungen erforderlich:

- Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf den Grundstücken Nr. 357/5 und Nr. 356/3
- Ausweisung eines Privatwegs auf dem Grundstück Nr. 283/8
- Eintrag eines Geh-Fahr- und Leitungsrechts auf dem Grundstück Nr. 356/3
- Ausweisung einer privaten Grünfläche
- Ausweisung einer neuen Nutzungsschablone für den Änderungsbereich mit folgenden Festsetzungen:

	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kapellenäcker“ 1. Änderung	Bebauungsplan „Kapellenäcker“ 2. Änderung
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse:	I	II
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,5	0,8
Bauweise:	o	ED
Dachform und Dachneigung:	Satteldach 26°- 40°	Sattel- und Walmdach 26°- 40°

Der vorliegende Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern aus. Die Erschließung des Grundstücks Nr. 357/5 erfolgt über den bereits vorhandenen, privaten Schotterweg vom „Vogelsprung“ aus. Die Erschließung des Grundstücks Nr. 356/3 kann zum einen ebenfalls über den vorhandenen Fahrweg oder alternativ über das an die Kirchstraße angrenzende Grundstück Nr. 294/17 erfolgen. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls im Besitz des Grundstückseigentümers von Grundstück Nr. 356/3. Je nachdem wie das Grundstück Nr. 356/3 aufgeteilt wird, muss die Erschließung privatrechtlich über einen Grundbucheintrag geregelt werden. Im Plan selbst wurde deshalb bereits ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um bei einer entsprechenden Grundstücksteilung die Erschließung der einzelnen Grundstücke zu sichern.

Bild 14: Auszug Bebauungsplan „Kapellenäcker, 2. Änderung, freier Maßstab

11.2 Festsetzungen

Bei den Bebauungsplänen „Kapellenäcker und Kapellenäcker 1. Änderung handelt es sich um Planungen aus den Jahren 1993 bzw. 2007. Die alten Festsetzungen erschweren heutige Bauabsichten oder laufen ihnen sogar zuwider. Im Rahmen der 2. Änderung sollen nun deshalb für den Änderungsbereich teilweise die planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden. Durch die Änderungen wird ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht, ohne dass die bestehende Bebauung nachteilig beeinträchtigt wird.

11.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden zum größten Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenäcker“ übernommen. Für die 2. Änderung wurden nachfolgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

- Ziffer 1.2.4 Wand- und Firsthöhe (neue Festsetzung)

  Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt

  - Bei eingeschossigen Gebäuden max. 4.80 m
  - Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m.

  Die maximale Firsthöhe beträgt bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 10,00 m, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bis Oberkante Dachfirst.

  Begründung

  Im Ursprungsplan war weder eine Wand- noch eine Firsthöhe festgesetzt, sondern die Kubatur der geplanten Bebauung wurde neben der Sockel- und Kniestockhöhe über die Geschossigkeit und die Dachneigung vorgegeben. Aufgrund der Möglichkeit im Bereich der 2. Änderung eine zweigeschossige Bebauung zu realisieren wird zur Vermeidung von herausragenden Firsthöhen im Baugebiet eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Weiterhin ermöglichen die festgesetzten Höhen sowohl Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit steilerem Dach, als auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern. Damit bleibt den Bauwilligen ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten. Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur werden für die Gestaltung nur wenige Vorgaben festgesetzt.

- Ziffer 1.3 Bauweise (Änderung der Festsetzung Ziffer 3.1)

  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

  Begründung

  Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt folgendes fest:

  - Offene Bauweise für freistehende Häuser
  - Abweichende Bauweise: einseitige Grenzbebauung ist möglich. Hierfür ist ein Dachüberstand bis 30 cm auf dem Nachbargrundstück zu dulden.

  Die Änderung der Bauweise wurde deshalb vorgenommen, um einer allzu großen Verdichtung vorzubeugen. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise sind neben der Einzel- und Doppelhausbebauung auch die Errichtung von Hausgruppen bis 50 m Länge zulässig. Dies ist für den Bereich der 2. Änderung nicht gewünscht von daher sind nur Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Auch die abweichende Bauweise soll im Bereich der 2. Änderung nicht mehr zulässig sein, da sie innerhalb des bestehenden Baugebietes auch nicht umgesetzt wurde.

- Ziffer 1.5 Stellplätze und Garagen (Änderung der Festsetzung Ziffer 5)

  Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

  Private Stellplätze im seitlichen Grundstück sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

  Begründung

  Der Ursprungsbebauungsplan hat folgendes festgesetzt:

  Garagen sind mind. 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Garagenzufahrten und private Erschließungsflächen sind in ihrer Belagsart der Oberfläche der Erschließungsstraßen anzupassen. Private Stellplätze im seitlichen Grundstück sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen.

  Für den Änderungsbereich passt aufgrund der Lage der Grundstücke in zweiter Baureihe die ursprüngliche Festsetzung nicht und soll daher entsprechend angepasst werden.

- Ziffer 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (neue Festsetzung).

  Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

  Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

  Begründung

  Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen wurde diese neue Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Durch die zeitliche Beschränkung zukünftiger Rodungsarbeiten, die dem Schutz brütender Vögel dient, wird dem Artenschutz entsprechend Rechnung getragen.

  Das Schutzgut Boden wird durch die Vorgaben von § 202 BauGB erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt.

11.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden zum größten Teil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kapellenäcker“ übernommen. Für die 2. Änderung wurden nachfolgende Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

- Ziffer 2.1.2 Dachform, Dachneigung (Änderung der Festsetzung Ziffer 6.1)

  In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes (ursprünglicher Planbereich und 1. Änderung) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 40° festgesetzt. Da in der Umgebung das Satteldach die vorherrschende Dachform darstellt, wird diese Festsetzung

auch für den Bereich der 2. Änderung beibehalten. Jedoch wird – unter Berücksichtigung der Realisierungsabsicht zur Errichtung eines Walmdaches - auch das Walmdach zugelassen und damit verbunden auch geringere Dachneigungen.

- Ziffern 6.3 und 6.4 Sockel- und Kniestockhöhe (Wegfall der Festsetzung)

  Die Gebäudekubatur soll für den Änderungsbereich nicht mehr über die Festsetzung der Geschosszahl sowie der Sockel- und Kniestockhöhen definiert werden, sondern durch vorgegebene maximale Wand- und Firsthöhen.

- Ziffer 7.4 Baumbestand (Wegfall der Festsetzung).

  Innerhalb des Änderungsbereichs müssen auf dem Grundstück Nr. 357/5 zur Umsetzung der Wohnbebauung zwei Kirschbäume und eine Schwarzkiefer gefällt werden. Auf dem Grundstück Nr. 356/3 ist aufgrund der Nutzung als Rebfläche kein Baumbestand betroffen. Die ehemals getroffene Festsetzung würde dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Aus diesem Grund soll diese für die 2. Änderung nicht übernommen werden. Der Verlust der beiden Kirschbäume wird durch die Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes und eines Obstbaumes kompensiert (siehe Festsetzung 1.8.1 Anpflanzung auf privaten Grundstücken).

11.2.3 Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden daher neue Hinweise formuliert.

12 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

12.1 Schutzgut Mensch

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs wird sich in eine Wohnnutzung umwandeln. Die Lärmsituation wird dadurch nicht negativ beeinflusst. Das Schutzgut Mensch

erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

12.2 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die geplante Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad leicht erhöhen. Klimatische Beeinträchtigungen oder Veränderungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Zusätzliche Luftbelastungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

12.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der vorliegenden Änderung werden derzeit unversiegelte Flächen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen und Zufahrtsbereich versiegelt. Der überwiegende Teil des zu überplanenden Grundstücks bleibt jedoch unversiegelt. Die Situation für das Schutzgut Boden und Wasser wird sich somit nicht erheblich nachteilig verändern, zumal die Zufahrtsbereiche und die Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden. Außerdem sollte das anfallende Niederschlagswasser entweder gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt oder ortsnah zur Versickerung gebracht werden.

12.4 Schutzgut Flora und Fauna

Das Grundstück Nr. 357/5 ist weitgehend als mediterraner Steingarten ausgebildet, der im Jahr 2003 angelegt wurde. Wertbildendes Element ist ein zentral gelegenes, langgestrecktes Steinbeet mit südexponierter Sandsteinmauer, Findlingen, Steinen und Schottermaterial, bepflanzt mit Sedum-Arten, Gräsern, Lavendel und Lilien. Weiterhin wachsen dort zwei Schwarzkiefern, Yucca-Palmen und kugelförmig geschnittene Hainbuchen. Südlich führt eine Kieszufahrt vom östlichen Weg zum westlichen Grundstück. Nördlich des Beets wachsen mehrere Kugel-Hainbuchen, eine starke Blaufichte, ein Nussbaum mit BHD 30 und einzelne Ziergehölze, im südöstlichen Teil zwei Kirschbäume (BHD 30 und 40) sowie ein Gebüsch aus Holunder und Eberesche.

Der Unterwuchs stellt sich als Nutzrasen u.a. mit Habichtskräutern, Winde und Eisenkraut dar. Der Ostteil des Grundstücks dient als Lagerplatz für Sandsteine und Ziegeln. Durch die Bebauung kommt es zum Verlust der beiden Kirschbäume, einer Schwarzkiefer und des Holunder-Ebereschengebüschs. Die sonstigen Gehölze sollen soweit möglich erhalten bleiben. Auch der gesamte Steingarten wird in seiner derzeitigen Form und Umfang überwiegend erhalten. Der Verlust der beiden Kirschbäume wird durch die Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes und eines Obstbaumes kompensiert (siehe Festsetzung 1.8.1 Anpflanzung auf privaten Grundstücken).

Das Grundstück Nr. 356/3 wird derzeit noch intensiv als Rebfläche genutzt. Durch die geplante Neubebauung wird diese Landwirtschaftsfläche entfallen.

Zur Erfassung von nach § 44 BNatSchG zu schützenden Arten wurde das Plangebiet im Jahr 2018 an zwei Terminen jeweils eine Stunde zunächst durch einen, nachfolgend durch zwei Bearbeiter begangen. Dabei wurde besonders nach Vogelarten und relevanten Arten der FFH-Richtlinie (Reptilien) gesucht. Begehungstermine waren der 28. August und 5. September.

Die im Gebiet und dessen Umgebung vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von

gebüschbrütenden Vogelarten können durch die beschriebenen Einschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

12.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Umgebung zum Änderungsbereich ist von eingeschossigen und zweigeschossigen Wohngebäude mit Gärten geprägt. Für das Ortsbild führt das Vorhaben zu keiner Verschlechterung. Die geplante Bebauung passt sich in die vorhandene Umgebung ein und ist mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

12.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

12.7 Zusammenfassung

Die der bisherigen geltenden Planung zugrundeliegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden nicht verändert. Damit wird durch die Planung keine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Luft/Klima, Flora/Fauna, Boden/Wasser, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter ausgelöst.

Durch die Erstellung eines Artenschutzgutachtens können artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung dauerhaft entgegenstehen könnten, ausgeschlossen werden. Die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen wirken sich positiv auf das Gebiet aus, da neuer innerörtlicher Wohnraum geschaffen wird.