PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mindestens 5.00 m. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.

Die Dächer sind mit roten bis rostbraunen Ziegeln zu decken.

Die Traufhöhe ist max. 6.50 m über der Gehweghinterkante der Gartenstraße zulässig.

2.3 Dachaufbauten/Traufausbildung

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel je Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgauben erstellt werden. Die baulichen Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen ortstypisch mit einer offenen Regenrinne und mit einem Dachüberstand (Traufe) von 30 cm – 50 cm ausgeführt werden.

2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Dachneigung 40° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 30 cm vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.

2.5 Pflanzgebote

Die eingetragenen Pflanzstandorte und –arten sind einzuhalten. Sie können nur verändert werden, soweit dies Einfahrten oder Leitungstrassen bedingen.

2.6 Außenanlagen

69

72/1

72/2

68/3

21

Maßstab: 1:500

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.20 m und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig

78

80/3

80/4

76

HINWEISE

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

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

3.3 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.

3.4 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

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.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB-, §§ 1 bis 11 BauNVO)



85

88/2

90/2

90/3

523/1

509/1

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a der BauNVO)

(0.7)

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Hausgruppe



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone:

MD	Ш
0,4	0,7
_	H

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Bauweise

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.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch

pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und

häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder

3.5 Abwasserbeseitigung

Ölrettich) durchgeführt werden.

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

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der

Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

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. Auf das Niederschlagswasserkonzept, welches im Rahmen dieses Bebauungsplanes erstellt wurde, wird hingewiesen.

3.7 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" 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

3.8 Wasserwirtschaft

Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.9 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.

3.10 Trinkwasserversorgung

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.

3.11 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) 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;
- Aufnahme des Bohrgutes;

• Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche

- 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).

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.13 Artenschutz

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch
- Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI I S. 1802) • Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch
- Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.05.2021
Annahmebeschluss des Planentwurfes	am 27.04.2021
Auslegungsbeschluss	am 27.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 06.05.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14.05.2021 bis 14.06.2021

Satzungsbeschluss (§10 BauGB)

mit Schreiben vom 06.05.2021 mit Frist

am 20.07.2021

bis 14.06.2021

am 20.07.2021

am 29.06.2020

Ausfertigungsvermerk

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 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.

Gommersheim, den ..

Lothar Anton (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom . tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 20.07.2021 in Kraft.

Gommersheim, den

Lothar Anton (Bürgermeister)

Gemeinde Gommersheim



Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung vom 20.07.2021

	Datum	Name	Projekt	
bearbeitet	Juli 2021	dme		07501/20051
gezeichnet	Juli 2021	dme	07EDK200	
Maßstab			Plan-Nr.	

EDV: ...\Autocad\VP\07EDK20051_bf_210720.dwg

1:500

SB03BP001 Plangröße: 0,46 m²



BIT Stadt + Umwelt GmbH Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: +49 721 96232-70 Telefax: +49 721 96232-46 info@bit-stadt-umwelt.de www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen



Gemeinde Gommersheim

Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung 20.07.2021



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Gommersheim

Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung 20.07.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



07EDK20051

Gemeinde Gommersheim

Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Garagen und Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mindestens 5.00 m. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 1 von 7



2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.

Die Dächer sind mit roten bis rostbraunen Ziegeln zu decken.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist max. 6.50 m über der Gehweghinterkante der Gartenstraße zulässig.

2.3 Dachaufbauten/Traufausbildung

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel je Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dacheinschnitte oder Dachgauben erstellt werden. Die baulichen Anlagen müssen aus gestalterischen Gründen ortstypisch mit einer offenen Regenrinne und mit einem Dachüberstand (Traufe) von 30 cm – 50 cm ausgeführt werden.

2.4 Hausgruppen und Doppelhäuser

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Dachneigung 40° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 30 cm vorgeschrieben.

Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.

2.5 Pflanzgebote

Die eingetragenen Pflanzstandorte und –arten sind einzuhalten. Sie können nur verändert werden, soweit dies Einfahrten oder Leitungstrassen bedingen.

2.6 Außenanlagen

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1.20 m und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 2 von 7



3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

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

3.3 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.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 3 von 7



3.4 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.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 4 von 7



3.5 Abwasserbeseitigung

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

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

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.

Auf das Niederschlagswasserkonzept, welches im Rahmen dieses Bebauungsplanes erstellt wurde, wird hingewiesen.

3.7 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.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 5 von 7



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.

3.8 Wasserwirtschaft

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.9 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.

3.10 Trinkwasserversorgung

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.

3.11 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) 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:

07edk20051_tx_210720.docx Seite 6 von 7



- 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).

3.12 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.13 Artenschutz

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

07edk20051_tx_210720.docx Seite 7 von 7



Gemeinde Gommersheim

Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

Endfassung 20.07.2021

Begründung



BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



07EDK20051

Gemeinde Gommersheim

Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung" nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	sverze	ichnis	1
Abbild	dungsv	erzeichnis	2
Vorbe	merku	ıngen	3
1	Erford	dernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage ι	und Größe des Plangebietes	4
3	Derze	itiges Planungsrecht	5
4	Bebau	uungsplanverfahren	5
5	Überg	geordnete Planungen	5
	5.1	Landesplanung und Regionalplanung	5
	5.2	Flächennutzungsplan	5
6	Besta	nd	6
7	Schut	zvorschriften und Restriktionen	7
	7.1	Schutzgebiete	7
	7.2	Biotope	7
	7.3	Gewässer- und Hochwasserschutz	7
	7.4	Denkmalschutz	7
	7.5	Wald	7
	7.6	Altlasten	7
8	Besch	reibung der Umweltauswirkungen	7
	8.1	Schutzgut Mensch	8
	8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
	8.3	Schutzgut Boden	8
	8.4	Schutzgut Wasser	8
	8.5	Schutzgut Luft, Klima	9
	8.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	9
	8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
	8.8	Eingriffsregelung	9
	8.9	Artenschutzrechtliche Vorschriften	0
	8.10	Fazit	0
9	Änder	rungen	0



	9.1	Planzeichnung	. 10
	9.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	. 12
	9.3	Örtliche Bauvorschriften	. 12
	9.4	Hinweise	. 12
10	Städt	ebauliche Kenngrößen	. 12
11	Quell	enangaben	. 12

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab	4
Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab	6
Bild 3: Luftbild, freier Maßstab	6
Bild 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan "Gartenstraße", freier Maßstab	. 11
Bild 5: Bebauungsplan "Gartenstraße. 2. Änderung als Teiländerung", freier Maßstab	. 11



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. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

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

Der Bebauungsplan "Gartenstraße" ist seit 1989 rechtskräftig. Im Jahr 1998 erfolgte eine 1. Teiländerung. Aktuell liegt nun der Gemeinde eine Anfrage eines Grundstückseigentümers zur Verschiebung der Baugrenze auf seinem Grundstück vor. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Baugrenze mit einem relativ großen Abstand zur Gartenstraße eingetragen. Aufgrund der Flexibilität in der Bebaubarkeit des Grundstücks möchte der Bauherr jedoch den Vorgartenbereich so klein wie möglich halten und lieber dafür im rückwärtigen Bereich mehr Freifläche haben. Da es sich bei der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes um das Baufenster einer Hausgruppe handelt wird für die beiden anderen Grundstücke ebenfalls die Baugrenze entsprechend angepasst.

Seitens der Gemeinde bestehen gegen die Anfrage keine Bedenken. Aus diesem Grund wird mit der vorliegenden 2. Teiländerung die Baugrenze bzw. die überbaubare Fläche für die Grundstücke Nr. 75, 77 und 79 nach Süden verschoben.

Im Zuge dieser 2. Teiländerung bleiben die schriftlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften unverändert. Einzig die Hinweise werden für den Änderungsbereich neu formuliert. Die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes erfolgt auf einem aktuellen Kataster.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1.960 m² und betrifft die Grundstücke Nr. 75, 77 und 79. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

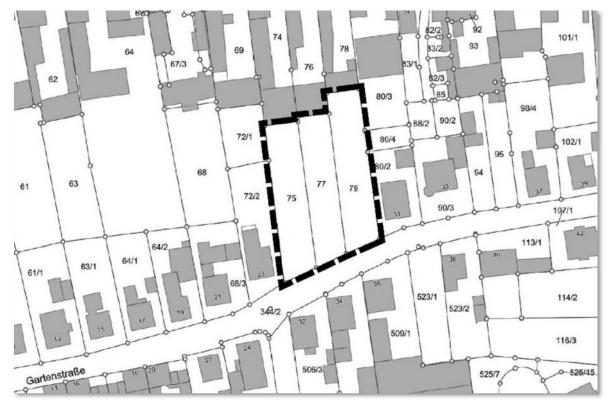


Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab



3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Gartenstraße" wurde am 01.03.1989 als Satzung beschlossen. Die nun anstehende 2. Teiländerung des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gartenstraße".

4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung der 2. Teiländerung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Ansatz der Aktivierung von Potenzialflächen im Innenbereich, die Nachverdichtung und der Vorzug der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan "Gartenstraße", 2. Teiländerung 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 m² 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.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.



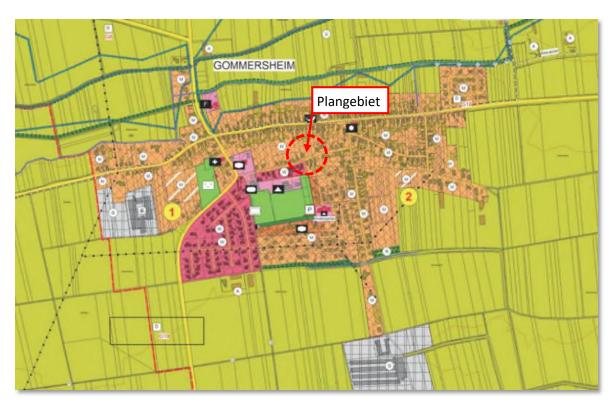


Bild 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

6 Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Gartenstraße und ist derzeit noch unbebaut. Die Grundstücke werden als Gartenfläche genutzt.



Bild 3: Luftbild, freier Maßstab



7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

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

7.2 Biotope

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

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

7.4 Denkmalschutz

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

7.5 Wald

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

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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.



8.1 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

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

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Gärten handelt es sich vielmehr um typische Hausgärten mit kleineren Bäumen, Ziergehölze, Sträucher und Rasenflächen.

8.3 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Bei der Teiländerung werden lediglich die im Plan festgesetzten Baugrenzen nach Süden verschoben. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt in der Bebauungsplanänderung unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung, wird damit ausgeschlossen.

8.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.



Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche.

8.5 Schutzgut Luft, Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energieund Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

8.8 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

8.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

8.10 Fazit

Bei der Teiländerung werden lediglich die im Plan festgesetzten Baugrenzen nach Süden verschoben. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt in der Bebauungsplanänderung unverändert. Eine zusätzliche Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung, wird damit ausgeschlossen.

Die Größe der überbaubaren Fläche wird sich gegenüber des Rechtskräftigen Bebauungsplanes um ca. 24 m², von bisher 455 m² auf 479 m² erhöhen.

Aufgrund des Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering einzustufen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken selbst bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Durch die innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.

9 Änderungen

9.1 Planzeichnung

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

- Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage.
- Verschieben des Baufensters für die Grundstücke Nr.75, 77 und 79 nach Süden.



 Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich um ca. 24 m² von bisher ca. 455 m² auf ca. 479 m².

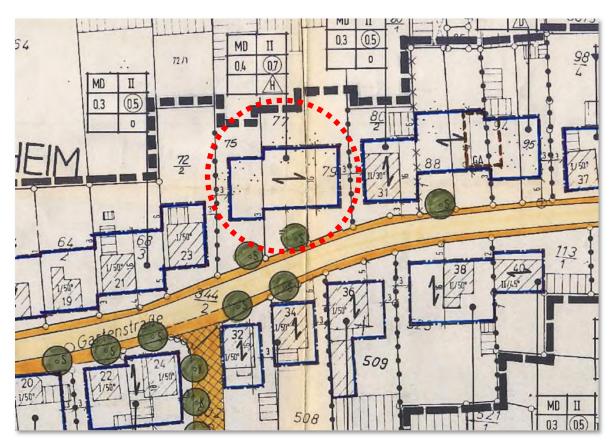


Bild 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan "Gartenstraße", freier Maßstab



Bild 5: Bebauungsplan "Gartenstraße, 2. Änderung als Teiländerung", freier Maßstab



9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert für die 2. Änderung übernommen.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Auch die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert für die 2. Teiländerung übernommen.

9.4 Hinweise

Für die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes werden neue aktuelle Hinweise formuliert.

10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,20 ha	100,0 %
Bauflächen	0,05 ha	25,0 %
Private Grünflächen	0,15 ha	75,0 %

11 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- FNP VG Edenkoben