Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO.

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

1.2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl beträgt 0.4.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der angrenzenden Straße, von der aus die Erschließung erfolgt bestimmt (Maß in Gebäudemitte).
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 9,0 m über dem Fußpunkt Straßenhöhe betragen.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.

1.3 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.
Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z. B. Wintergärten) um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 2 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich.

1.5 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

1.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

1.7 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Private Grünflächen
Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind zusätzlich nur begrünte Stellplätze zulässig. Die Ortsrandbepflanzung ist mit je einem großkronigen Obstbaum pro Grundstück sowie mit Sträuchern und / oder Hecken entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) auszuwählen und zu bepflanzen. Die Pflanzliste ist Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen.
Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

1.8 Befestigte Flächen
Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.9 Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

1.10 Straßenbeleuchtung
(§ 126 (1) Nr. 1 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachneigung
Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 22° und höchstens 48°.
Für Garagen wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/2 je Dachlänge betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1.0 m haben.
Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.
Die Maßgaben zur Dachneigung von Hauptgebäuden gelten nicht für Dachaufbauten.

2.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Es 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 nach Punkt 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer (Baulast) eines Doppelhauses zulässig.

2.3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Vorgartenbereich:
Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sowie entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern, Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Eckgrundstücke:
Bei Eckgrundstücken gilt für die Erschließungsseite sowie für die Gartenseite die Festsetzung „Vorgartenbereich" (s.o.).

2.4 Mülltonnenstandplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutz gegen Einblicke abzuschirmen.

2.5 Zahl der Stellplätze
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Anhang Pflanzenliste
Obstbäume
Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zu untersten Astansatz, Stammumfang mind. 8 bis 10 cm, Obstsorten sollten nach Möglichkeit regionaltypisch gewählt werden:
Apfel: Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Haberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Stettiner, Roter Zigeuner, Schöner von Boskoop, Winterglockenapfel
Birne: Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue
Sonstige: Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Graf Althmans Renekode, Nancy-Mirabelle, Aprikose – Prunus armeniaca, Pfirsich – Prunus persica, Quitte – Cydonia oblonga, Speierling – Sorbus domestica.

Bäume
Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Wildkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana ´Chanticleer´
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grünerle	Alnus incana
Mispel	Mespilus germanica

Sträucher
Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel Corylus avellana	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornusmas
Forsythia	Forsythia intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Bibernell- Rose	Rosa pimpinellifolia
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Essigrose	Rosa gallica
Schneebeere	Symphonircarpus spec.
Japanische Zierquitte	Chaenomeles japonica
Garten-Weigelie	Weigela japonica

Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zwingend einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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.
Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund
Auf das bei der Verbandsgemeinde vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen. Die Forderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN 1054 sind zu beachten.
Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbruchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sollten Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen versehen werden, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten.

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

3.5 Bodenschutz
Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und 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 (z. B. über Erdaushubbörsen) 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 ist 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 u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
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 pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Öretich) durchgeführt werden.
Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Regenwasserversickerung
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Rohrleitungssysteme dürfen nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Gemeinde stehen.

3.7 Beleuchtung
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.
Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 Leitungsführung
Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Leitungen:
- 20 KV – Kabel
- 0,4 KV – Kabel und Straßenbeleuchtungsanlage

Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen wird eine technische Abstimmung mit den Pfalzwerken – Netzteam Edenkoben erforderlich.
Weitere Leitungen in der Wolfgasse sind von der Telekom und von Kabel Deutschland verlegt worden.

3.10 Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen
Am Südrand des Plangebietes ist zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 0,5 m mit Einfriedungen einzuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind die §§ 43 bis 46 des Landesnachbarrechtes zu berücksichtigen.

3.11 Rückenstützen, Höhenlage der Erschließungsstraßen
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
Die Wolfgasse wird höhenmäßig nicht verändert.

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone für alle Baugebiete	
MI	WH 6,50 m FH 9,0 m
0,4	II
ED	22°- 48°

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe Firsthöhe
Grundflächen-zahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

Maßstab: 1:1.000
0 10 20 40 60 80 100m

Planzeichen

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

MI — Mischgebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

L — Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)

Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Geltungsbereiches

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)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 13.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 16.05.2019
Auslegungsbeschluss	am 13.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 16.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 24.05.2019 bis 27.06.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 17.05.2019 bis 27.06.2019
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 10.09.2019
Mitteilung des Abwägungsergebnisses an Einwender	am 17.09.2019
Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	am 10.09.2019

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 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.

Gommersheim, den .....

.....
Lothar Anton (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2019 in Kraft.

Gommersheim, den .....

.....
Lothar Anton (Bürgermeister)

Gemeinde Gommersheim

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

Endfassung vom 10.09.2019

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Sept. 2019	dme	07EDK18043
gezeichnet	Sept. 2019	dme	
Maßstab 1 : 1000			Plan-Nr. SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07EDK18043_ef_190910.dwg / BP_1000 Plangröße : 0.58 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 Gommersheim

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

Endfassung
10.09.2019

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 Gommersheim

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

Endfassung
10.09.2019

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

07EDK18043

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Unzulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Der Fußpunkt wird durch die Höhe der angrenzenden Straße, von der aus die Erschließung erfolgt bestimmt (Maß in Gebäudemitte).
- Die Wandhöhe gilt nicht für Wandteile, die aus Versprüngen in den Giebelwänden von Satteldächern resultieren, sofern je Giebelwand 1 m Gesamttiefe nicht überschritten wird.
- Die max. Firsthöhe darf höchstens 9,0 m über dem Fußpunkt Straßenhöhe betragen.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z. B. Wintergärten) um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

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

Garagen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 2 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich.

1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind zusätzlich nur begrünte Stellplätze zulässig. Die Ortsrandbepflanzung ist mit je einem großkronigen Obstbaum pro Grundstück sowie mit Sträuchern und / oder Hecken entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) auszuwählen und zu bepflanzen. Die Pflanzliste ist Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

1.8 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.9 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

1.10 Straßenbeleuchtung
(§ 126 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bis zu einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachneigung

Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 22° und höchstens 48°.

Für Garagen wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben, geringere Neigungen und Garagen mit Flachdächern sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/2 je Dachlänge betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1.0 m haben.

Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

Die Maßgaben zur Dachneigung von Hauptgebäuden gelten nicht für Dachaufbauten.

2.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Es 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 nach Punkt 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer (Baulast) eines Doppelhauses zulässig.

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

Vorgartenbereich:
Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sowie entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern, Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eckgrundstücke:
Bei Eckgrundstücken gilt für die Erschließungsseite sowie für die Gartenseite die Festsetzung „Vorgartenbereich“ (s.o.).

2.4 Mülltonnenstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutz gegen Einblicke abzuschirmen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Anhang Pflanzenliste

Obstbäume

Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zu untersten Astansatz, Stammumfang mind. 8 bis 10 cm, Obstsorten sollten nach Möglichkeit regionaltypisch gewählt werden:

Apfel: Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Gravensteiner, Haberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Stettiner, Roter Zigeuner, Schöner von Boskoop, Winterglockenapfel

Birne: Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Sonstige: Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Graf Althmanss Renekode, Nancy-Mirabelle, Aprikose – Prunus armeniaca, Pfirsich – Prunus persica, Quitte – Cydonia oblonga, Speierling – Sorbus domestica.

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Wildkirsche	Prunus avium
Stadtbirne	Pyrus calleryana ´Chanticleer´
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grünerle	Alnus incana
Mispel	Mespilus germanica

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornusmas
Forsythia	Forsythia intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis

Hundsrose	Rosa canina
Bibernell- Rose	Rosa pimpinellifolia
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Essigrose	Rosa gallica
Schneebeere	Symphonricarpus spec.
Japanische Zierquitte	Chaenomeles japonica
Garten-Weigelie	Weigela japonica

Bei der Artenauswahl ist die Pflanzenliste des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht Rheinland-Pfalz sind zwingend einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Auf das bei der Verbandsgemeinde vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen. Die Forderungen der DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN 1054 sind zu beachten.

Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbruchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.

Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:

- Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breiige Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
- Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sollten Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen versehen werden, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
- Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filterflies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten.

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und 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 (z. B. über Erdaushubbörsen) 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 ist 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 u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

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 pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden. Die hierfür erforderlichen Rohrleitungssysteme dürfen nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Gemeinde stehen.

3.7 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Vorsorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.9 Leitungsführung

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Leitungen:

- 20 KV – Kabel
- 0,4 KV – Kabel und Straßenbeleuchtungsanlage

Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen wird eine technische Abstimmung mit den Pfalzwerken – Netzteam Edenkoben erforderlich.

Weitere Leitungen in der Wolfgasse sind von der Telekom und von Kabel Deutschland verlegt worden.

3.10 Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Am Südrand des Plangebietes ist zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 0,5 m mit Einfriedungen einzuhalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind die §§ 43 bis 46 des Landesnachbarrechtes zu berücksichtigen.

3.11 Rückenstützen, Höhenlage der Erschließungsstraßen

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

Die Wolfgasse wird höhenmäßig nicht verändert.

Gemeinde Gommersheim

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

Endfassung
10.09.2019

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

07EDK18043
Gemeinde Gommersheim
Bebauungsplan „Wolfgasse“, 2. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 2
Vorbemerkungen 3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2 Lage und Größe des Plangebietes 5
3 Derzeitiges Planungsrecht 6
4 Bebauungsplanverfahren 7
5 Übergeordnete Planungen 7
5.1 Landesplanung und Regionalplanung 7
5.2 Flächennutzungsplan 7
6 Bestand 8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 9
7.1 Schutzgebiete 9
7.2 Biotope 9
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 9
7.4 Denkmalschutz 9
7.5 Wald 9
7.6 Altlasten 10
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 10
8.1 Schutzgut Mensch 10
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 10
8.3 Schutzgut Boden 11
8.4 Schutzgut Wasser 11
8.5 Schutzgut Luft, Klima 12
8.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 12
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12
8.8 Eingriffsregelung 12
8.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften 13
8.10 Fazit 14
9 Änderungen 14

9.1 Planzeichnung 14
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 16
11 Örtliche Bauvorschriften 16
12 Städtebauliche Kenngrößen 16

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab 6
Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wolfgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, freier Maßstab 6
Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab 8
Bild 4: Luftbild, freier Maßstab 9
Bild 5: Bebauungsplan „Wolfgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, freier Maßstab 15
Bild 6: Bebauungsplan „Wolfgasse, 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. 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)

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 „Wolfgasse 1. Änderung und Erweiterung“ wurde im Jahr 2012 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. Ziel dieses Bebauungsplanes war es u.a. im Anschluss an die rückwärtige Scheunenbebauung der Hintergasse eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel war der Lückenschluss zwischen dem Baugebiet Kreuzäcker und der bestehenden Bebauung südlich der Wolfgasse. Für den Bereich nördlich der Wolfgasse wurde damals ein Dorfgebiet (MD) aufgrund der vorhandenen dörflich geprägten Bebauung festgesetzt. Für den Bereich südlich der Wolfgasse wurde, angepasst an das künftige Baugebiet Kreuzäcker, die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen.

Die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Verkleinerung des Geltungsbereichs im Norden, im Bereich des vorhandenen Scheunengürtels, vor. Um den rückwärtigen Scheunen entlang der Hintergasse eine Umnutzung der Scheunen bzw. Neubebauung nach § 34 BauGB zu ermöglichen, ist eine Herausnahme dieses Bereichs unabdingbar. Parallel dazu soll aus städtebaulichen Gründen die zukünftige Bebauung nördlich der Wolfgasse weiter nach Süden, in einem Abstand von 6 m, an die Wolfgasse heranrücken um eine bauliche Fassung des Straßenraums zu erreichen.

Im Zuge dieser 2. Änderung ist auch geplant die schriftlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften moderat zu überarbeiten und teilweise an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kreuzäcker anzupassen. Somit erfolgt eine Anpassung und Abstimmung bezüglich der Gebäudegestaltung.

Eine Überarbeitung soll auch durch eine Anpassung an das aktuelle Kataster erfolgen.

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

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Gommersheim und umfasst eine Größe von ca. 0,76 ha. Es wird begrenzt von der Röderstraße im Westen und der Querstraße im Osten. Im Norden begrenzt die rückwärtige Bebauung entlang der Hintergasse den Geltungsbereich. Im Süden stellt die vorhandene Bebauung und das Baugebiet „Kreuzäcker“ die Begrenzung dar.

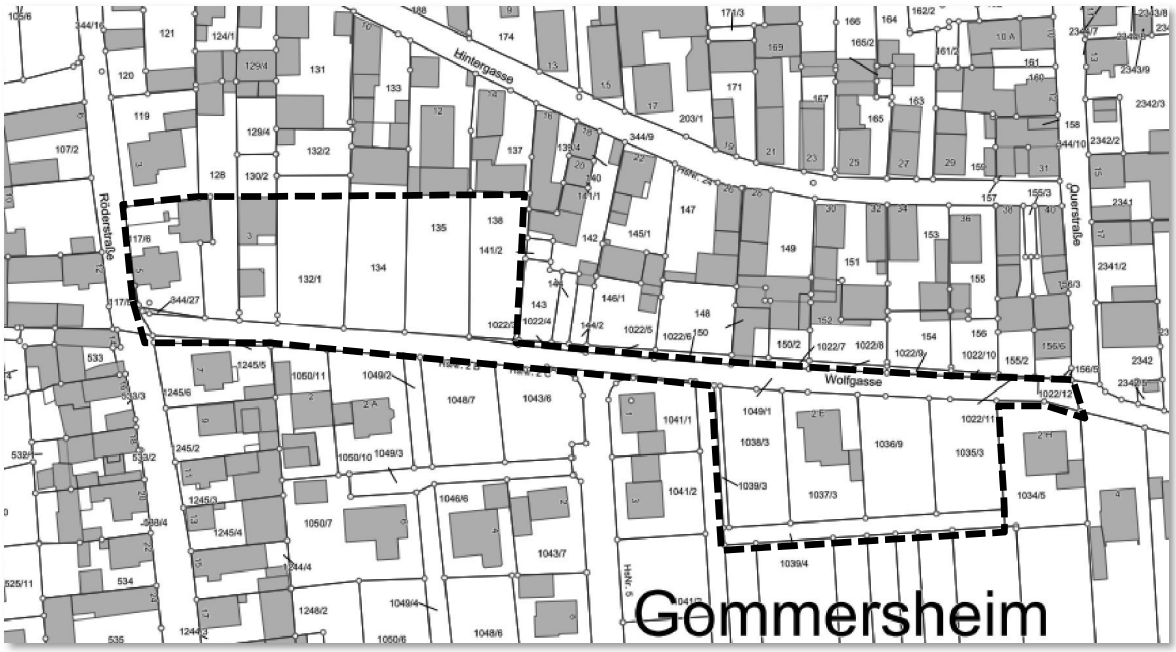

Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab

3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Wolfgasse, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde am 13.11.2012 als Satzung beschlossen. Der Änderungsbereich der 2. Änderung liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

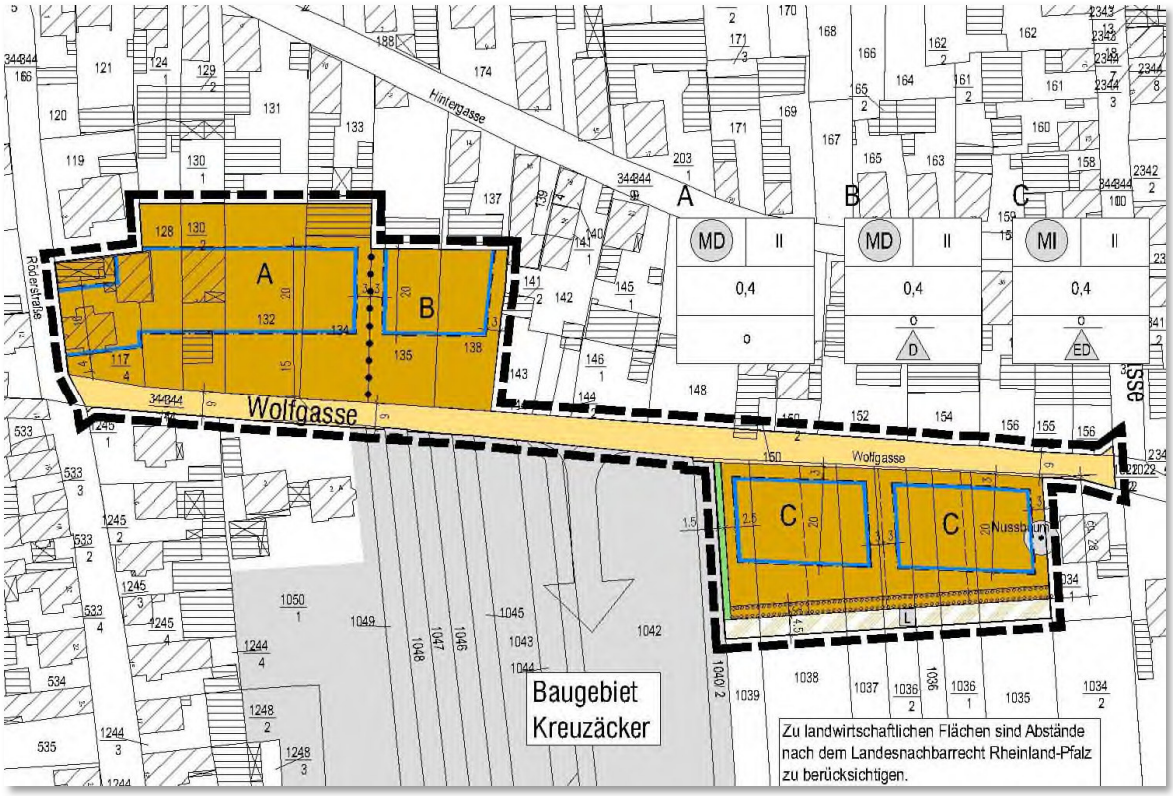

Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wolfgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, freier Maßstab

4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung 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 „Wolfgasse“, 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.

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.

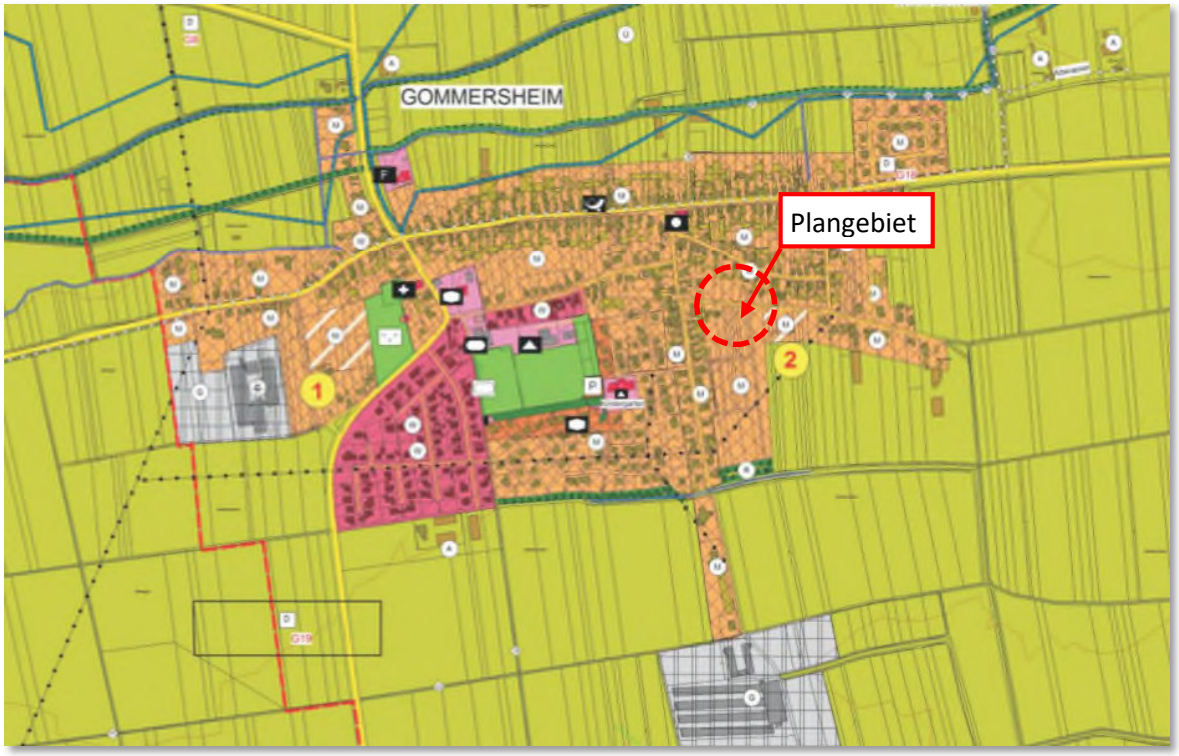

Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

6 Bestand

Der Planbereich liegt im östlichen Teil der Ortsgemeinde nördlich und südlich der Wolfgasse. Der nördliche Bereich ist teilweise bebaut oder wird derzeit noch als Garten genutzt. Südlich der Wolfgasse hat sich bereits durch das Baugebiet Kreuzäcker und dem Lückschluss zur Querstraße eine Wohnbebauung entwickelt. Während entlang der Hintergasse noch die ortstypische Haus-Hof-Bebauung vorzufinden ist, hat sich nördlich und südlich der Wolfgasse diese Baustruktur bereits aufgelöst und im Bereich des Baugebietes „Kreuzäcker“ fortgesetzt.

Die Wolfgasse wurde zwischenzeitlich ausgebaut und als gemischte Verkehrsfläche gestaltet, d.h. eine Trennung der Verkehrsarten im herkömmlichen Sinn (Gehweg/Fahrbahn) wurde nicht mehr umgesetzt.

Angrenzend an den südlichen Teilbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bild 4: 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 Nachverdichtung 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 Nachverdichtung 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.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen, welcher das Plangebiet zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen abgrenzt.

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.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Innenbereichs einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Durch die Planung werden neue Flächen versiegelt. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Aktivierung von innerörtlichen Wohnbauflächen. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich. Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Ortsentwicklung wird entsprochen.

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, Energie- und Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung 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 Nachverdichtung 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. Durch die vorgegebene Topographie des Gebietes und dem geplanten Pflanzgürtel im Süden, soll das Gebiet in die Landschaft eingebunden werden.

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 m^2 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.

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.

8.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind, unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Einer Abwägung unzugänglich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die aus der Anwendung des § 44 BNatSchG resultieren. Danach werden verschiedene Verbotstatbestände definiert, die für eine Auswahl bestimmter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans relevant sein können. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG wären auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

<u>Streng geschützte Arten</u>

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind.
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind.

<u>Besonders geschützte Arten</u>

1. Alle streng geschützten Arten.
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind.
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wildlebende Vogelarten).

Es wird insbesondere auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG verwiesen. Danach ist es verboten:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

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.

Das Plangebiet wird durch seine Wohnnutzung entlang der Wolfgasse geprägt. Im rückwärtigen Bereich finden sich auf fast allen Grundstücken Garagen und kleinere Nebengebäuden.

Von einer flächendeckenden Untersuchung oder Kartierung des Plangebiets wird abgesehen, da nicht absehbar ist, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt, umgenutzt oder neu errichtet werden. Die Untersuchungen können bereits nach wenigen Jahren veraltet sein und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, die Vorgaben des BNatSchG zu befolgen. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, sind notwendige Vermeidungsmaßnahmen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zu treffen.

8.10 Fazit

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund des Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als mittel 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 Lage am Ortsrand ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild als hoch einzustufen. Da jedoch entlang der südlichen Gebietsgrenze ein 3 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen ist, welcher das Gebiet landschaftlich einbinden soll, ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht gegeben.

9 Änderungen

9.1 Planzeichnung

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

- Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage. Dies betrifft hauptsächlich die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Wolfgasse.
- Wegfall des vorhandenen Nussbaumes, da sich dieser außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

- Verkleinerung des Geltungsbereichs im Norden des Plangebietes. Die Größe verändert sich von bisher 0,84 ha auf 0,76 ha.
- Verschieben der nördlichen überbaubaren Fläche nach Süden, in einem Abstand von 6 m zur Wolfgasse und einer Bautiefe von 20 m.
- Wegfall des Dorfgebietes nördlich der Wolfgasse und damit verbunden auch der Wegfall der Nutzungsschablonen „A“ und „B“.
- Übernahme der Nutzungsschablone „C“ auch für den Bereich nördlich der Wolfgasse.

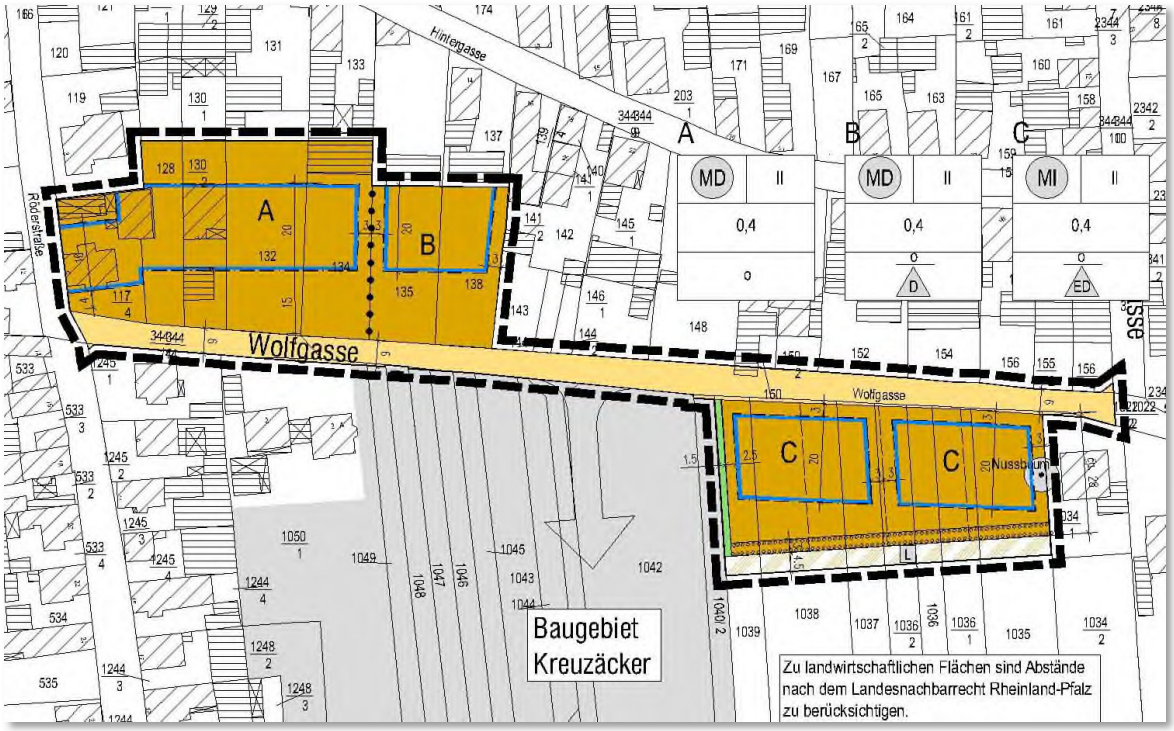

Bild 5: Bebauungsplan „Wolfgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, freier Maßstab

Bild 6: Bebauungsplan „Wolfgasse, 2. Änderung“, freier Maßstab

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Da im Rahmen der 2. Änderung, aufgrund der nicht mehr vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, kein Dorfgebiet mehr ausgewiesen wird, entfallen natürlich auch die dafür vorgesehenen Festsetzungen im Textteil. Aus städtebaulichen Gründen werden für die Festsetzung der Dachneigungen die Werte aus dem Bebauungsplan „Kreuzäcker“ übernommen. Bisher waren Dachneigungen von 22° - 40° festgeschrieben, zukünftig sollen Dachneigungen von 22° - 48° umgesetzt werden können. Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzung 1.2 Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzung entfällt zukünftig, da innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Geschossflächenzahlen festgesetzt wurden.

11 Örtliche Bauvorschriften

Auch die örtlichen Bauvorschriften werden größtenteils für die 2. Änderung übernommen. Auch hier werden die speziell für das entfallende Dorfgebiet formulierten Festsetzungen entfallen. Dazu zählen u.a. die Festsetzungen für Dächer, Dachneigung, Dachfarbe und Dachaufbauten, sowie die besonderen gestalterischen Vorschriften in Bezug auf die Fenster, Fassaden und die Farbgebung.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,76 ha	100,0 %
Bauflächen	0,60 ha	78,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	1,3 %
Verkehrsflächen	0,15 ha	19,8 %