PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Dem Bebauungsplan „Münchgasse 1. Änderung und Erweiterung", mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Am Weinhübel, 1. Änderung" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mischgebiet MI
Die Grundflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet (MI) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mischgebiet MI
Die Geschossflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA
Die Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
Ausnahme: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 2 festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet WA

Einzel- und Doppelhäuser:
Die maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 4,80 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses bei Staffelgeschossen. Bei giebelseitigen Außenwänden gilt die höchste angrenzende traufseitige Wand als Wandhöhe.
- Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen um bis zu max. 2,50 m durch zurückspringende Staffelgeschosse sind zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von den der jeweiligen Traufe zugeordneten Gebäudewänden zurückspringen.
- Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.
- Eine minimale Wandhöhe von 3,00 m ist einzuhalten.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 9,50 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke). Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

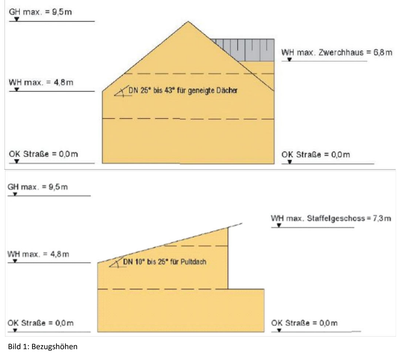

Bild 1: Bezugshöhen

Mehrfamilienhäuser:
Die maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 6,80 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses bei Staffelgeschossen. Bei giebelseitigen Außenwänden gilt die höchste angrenzende traufseitige Wand als Wandhöhe.

- Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen um bis zu max. 2,50 m durch zurückspringende Staffelgeschosse sind zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von den der jeweiligen Traufe zugeordneten Gebäudewänden zurückspringen.
- Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 11,50 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke). Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Mischgebiet MI
Im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser die bis zu 1 m an die vordere Grundstücksgrenze herangebaut und mit Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Allgemeines Wohngebiet WA
Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Mischgebiet MI
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.5 aufgeführt.

1.5 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Mischgebiet MI
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf Grundstücksflächen im Mischgebiet zulässig. Dabei ist zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von > = 5,0 m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von > = 1,0 m einzuhalten.
Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA
Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig, hier jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 7,0 m pro Grundstück.
Im WA dürfen Stellplätze in der Vorgartenzone insgesamt über eine max. Breite von 6,00 m angelegt werden.
Nach LBauO genehmigungsfreie Gartenhäuser sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und der rückseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet WA
Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 250 m² haben.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte jeweils 1 Wohnung zulässig.
Ausnahme: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind je vollendete 150 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25(a) und Abs. 6 BauGB)
1.8.1 Private Grünflächen

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger ortstypischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
Das Anlegen von großflächigen Schotter-, bzw. Steingärten ist nicht zulässig.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

1.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen (Anlagenlärm) bei der Überschreitung eines Beurteilungspegels von 40 dB(A) in der Nacht innerhalb der plangrafisch festgesetzten Fläche (Abbildung A02 des schalltechnischen Gutachtens) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an der nördlichen Fassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung Januar 2018 bzw. die jeweils baurechtlich eingeführte Fassung) befinden. Alternativ sind in diesen Aufenthaltsräumen geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken offenbar sein.

Bild 2: Abbildung A02 des schalltechnischen Gutachtens

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften
Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Münchgasse 1. Änderung und Erweiterung", mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Am Weinhübel, 1. Änderung" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

Mischgebiet MI
Im Mischgebiet sind
- für sämtliche Hauptgebäude geneigte Dächer, mit der Ausnahme von Pultdächern, mit einer Dachneigung von 25° - 43° und
- für sämtliche Nebengebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 43° vorgeschrieben.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichend hiervon auch geringer geneigte Dächer, sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.
- Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Allgemeines Wohngebiet WA
Folgende minimale bzw. maximale Dachneigungen sind für sämtliche Haupt- und Nebengebäude vorgeschrieben:
- Pultdächer 10° - 25°
- Sonstige geneigte Dächer 25° - 43°
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind abweichend hiervon auch geringer geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.
- Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.2 Dacheindeckung

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialen, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.
Die Dacheindeckung darf in den Farbentönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit ausgeführt werden. Grelle, signalfarbene und nicht ortstypische Farbtöne sowie glänzende, glasierte und stark reflektierende Farben sind nicht zulässig.
Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen im Dachbereich sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 3,00 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.
Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4,00 m und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen.
Zwerchhäuser sind bündig mit der Fassade des Gebäudes auszuführen oder können als Vorsprung (Risalit) von höchstens 0,80 m vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.
Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Breite 4,00 m sowie max. ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und -einschnitte max. zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.
Die Maßangaben zur Dachneigung von Hauptgebäuden gelten nicht für Dachaufbauten.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
Die großflächige Anlage von Schotter-, bzw. Steingärten ist unzulässig.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
An öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe für Stützmauern inklusive Einfriedungen darf max. 1,5 m nicht überschreiten.
An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in § 8 Abs. 8 LBauO wird verwiesen.
Bezugshöhe für Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte).

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:
- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe).

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig. Schnittheccken die zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze dienen, dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten.
Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.
Entlang der nördlichen Gebietsgrenze des WA-Gebietes (Bereich B) sind zum Schutz des Außenbereichs vor Lärmimmissionen auch Einfriedungen in Form von Mauern zulässig. Die Höhe der Mauern richtet sich nach den Festsetzungen der LBauO Rheinland-Pfalz. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden Geländes.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.

Bezüglich der Höhe von Stützmauern und Einfriedungen wird auch auf die einschlägigen Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes RLP verwiesen.
Die Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen nach §§ 44 bis 52 Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten und die Pflanzabstände einzuhalten.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.
Ausnahmen:
- Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Anhang Pflanzenliste

Pflanzenliste (Auswahl) für die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen.
Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.
Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.
Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.
Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.
Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:
Bäume:
sehr stark wachsende Bäume: 4,0 m, stark wachsende Bäume: 2,0 m, kleinkronige Bäume: 1,5 m, Walnussbäume: 4,0 m, Kernobst stark wachsend: 2,0 m, Kernobst schwach wachsen: 1,5 m

Sträucher:
stark wachsende Sträucher: 1,0 m, sonstige Sträucher: 0,5 m

Hecken:
Hecken bis 1,0 m Höhe: 0,25 m, Hecken bis 1,5 m Höhe: 0,50 m, Hecken bis 2,0 m Höhe: 0,75 m, Hecken über 2,0 m Höhe: 0,75 m + Maß über 2,0 m

Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen / Hochstamm,

Acer campestre	-	Feld-Ahorn,
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn,
Carpinus betulus	-	Hainbuche,
Juglans regia	-	Walnuss,
Malus silvestris	-	Wildapfel,
Prunus avium	-	Wildkirsche,
Pyrus pyraster	-	Wildbirne,
Quercus robur	-	Stiel-Eiche,
Sorbus aria	-	Mehlbeere,
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere,
Sorbus domestica	-	Speierling,
Sorbs intermedia	-	Schwedische Mehlbeere,
Sorbus torminalis	-	Elsbeere,
Ulmus carpinifolia	-	Feld-Ulme,
Ulmus glabra	-	Berg-Rüster

Sträucher
Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 -150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	-	Feld-Ahorn,
Comus sanguinea	-	Hartriegel,
Corylus avellana	-	Haselnuss,
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdom,
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen,
Ligustrum vulgare	-	Liguster,
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche,
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere,
Rosa canina	-	Hundsrose,
Rosa rubiginosa	-	Weinrose,
Rosa spinosissima	-	Bibernellrose,
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder,
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere,
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball,
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal.

3.2 Drainagen
Drainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Fehlanschlüsse müssen beseitigt werden und es wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet.

3.3 Archäologische Funde
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan "Am Weinhübel" darauf hin, dass direkt östlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowinger Zeit) verzeichnet sind. Im Februar 2022 wurde eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, mobel der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Archäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vorn 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
Absatz 2 und 3 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Archäologie Speyer.
Sollten wirklich 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 durchführen werden können.
Die Absätze 2 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs geprüft werden muss, ob eine unterirdische Verkabelung wirtschaftlich vertretbar ist. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn gebeten.

3.5 Versorgung

Für alle projektierten Arbeiten ist frühzeitig zu dem Netzbetreiber Pfalzwerke Netz AG Kontakt aufzunehmen. Die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsleitungen regelt sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen der Pfalzwerke AG soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser 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. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von ebenfalls 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Rheinhessen-Pfalz zwingend einzuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

3.6 Immissionsschutz

In Bezug auf das Landesimmissionsschutzgesetz § 4 sind in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Betätigungen verboten, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können. Dieses Verbot der Betätigungen gilt jedoch nicht für landwirtschaftliche Betriebe, soweit dort Arbeiten während der Nachtzeit erforderlich sind und die Grundpflicht des § 3 beachtet wird. Die Arbeiten haben so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls möglich und zumutbar ist.

3.7 Verkehrliche Belange

Der L 507 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die L 507 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

3.8 Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. verlegt werden.

3.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Hierbei ist § 28 LWG zu beachten.
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.
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.
Die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. sollte geprüft werden.

3.10 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung zu berücksichtigen ist.
Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

3.11 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

1. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan "Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung", mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Am Weinhübel, 1. Änderung" nach § 13a BauGB

Endfassung
27.10.2022

BIT | STADT + UMWELT

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

07EDK18067

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan
"Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung",
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
"Am Weinhübel, 1. Änderung"
nach § 13a BauGB

Endfassung
27.10.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

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

07EDK18067

07EDK18067
Ortsgemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan "Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“, nach § 13a BauGB

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:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mischgebiet MI

Die Grundflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet (MI) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihrer Zufahrt, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mischgebiet MI

Die Geschossflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Mischgebiet mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Geschossflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahme: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 2 festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet WA

Einzel- und Doppelhäuser:

Die maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 4,80 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses bei Staffelgeschossen. Bei giebelseitigen Außenwänden gilt die höchste angrenzende traufseitige Wand als Wandhöhe.

- Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen um bis zu max. 2,50 m durch zurückspringende Staffelgeschosse sind zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von den der jeweiligen Traufe zugeordneten Gebäudewänden zurückspringen.

- Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.
- Eine minimale Wandhöhe von 3,00 m ist einzuhalten.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 9,50 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke). Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

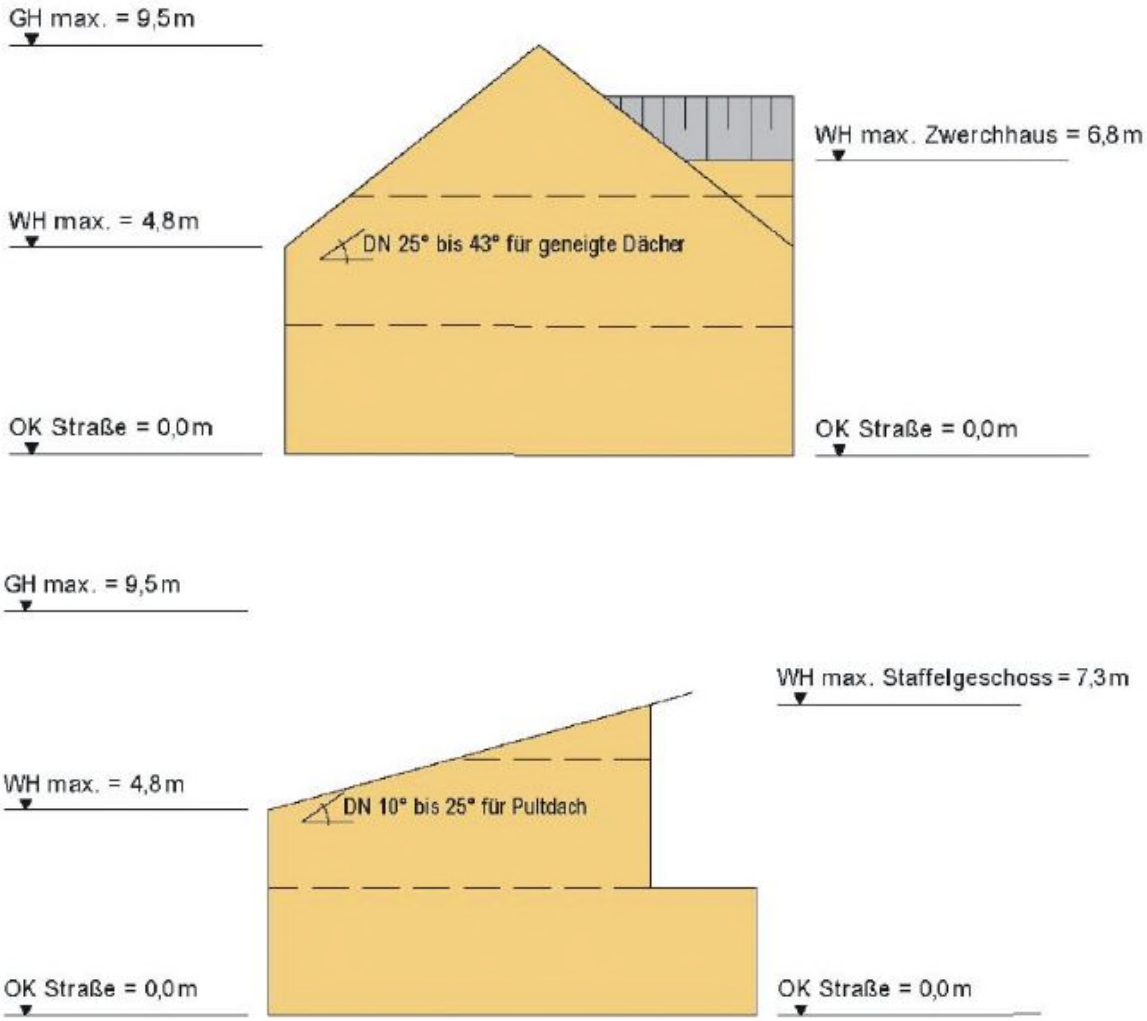

Bild 1: Bezugshöhen

Mehrfamilienhäuser:

Die maximale Wandhöhe (WH max.) beträgt 6,80 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses bei Staffelgeschossen. Bei giebelseitigen Außenwänden gilt die höchste angrenzende traufseitige Wand als Wandhöhe.

- Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen um bis zu max. 2,50 m durch zurückspringende Staffelgeschosse sind zulässig, sofern diese Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von den der jeweiligen Traufe zugeordneten Gebäudewänden zurückspringen.
- Die Traufe von Zwerchhäusern sowie von untergeordneten Anbauten der Hauptgebäude wie Treppenhäuser darf die festgesetzte max. Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Bei Versprüngen in der Fassade ist auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der festgesetzten max. Wandhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 11,50 m. Sie wird definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke). Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Mischgebiet MI

Im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser die bis zu 1 m an die vordere Grundstücksgrenze herangebaut und mit Grenzbebauung der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Allgemeines Wohngebiet WA

Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Mischgebiet MI

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.5 aufgeführt.

1.5 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Mischgebiet MI

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf Grundstücksflächen im Mischgebiet zulässig. Dabei ist zwischen Garage/Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von > = 5,0 m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von > = 1,0 m einzuhalten.

Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA

Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig, hier jedoch nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6 m pro Grundstück.

Im WA dürfen Stellplätze in der Vorgartenzone insgesamt über eine max. Breite von 6,00 m angelegt werden.

Nach LBauO genehmigungsfreie Gartenhäuser sind über die in Satz 1 genannten Flächen hinaus auch auf den Flächen zwischen den Gebäuden und der rückseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 250 m² haben.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte jeweils 1 Wohnung zulässig.

Ausnahme: Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind je vollendete 150 m^2 Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25(a) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1 Private Grünflächen

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger ortstypischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzten. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Das Anlegen von großflächigen Schotter-, bzw. Steingärten ist nicht zulässig.

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückeigentümers.

1.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen (Anlagenlärm) bei der Überschreitung eines Beurteilungspegels von 40 dB(A) in der Nacht innerhalb der plangrafisch festgesetzten Fläche (Abbildung A02 des schalltechnischen Gutachtens) eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an der nördlichen Fassade keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau‘ (Fassung Januar 2018 bzw. die jeweils baurechtlich eingeführte Fassung) befinden. Alternativ sind in diesen Aufenthaltsräumen geschlossene Fenster herzustellen. Ein geschlossenes Fenster ist ein Fenster, das auf der Innenraumseite keinen Griff zum Öffnen aufweist. Die Möglichkeit, das Fenster zu kippen oder parallel auszustellen, ist ausgeschlossen. Die Fenster dürfen nur zu Reinigungszwecken öffenbar sein.

Abbildung A02 des schalltechnischen Gutachtens

Pegelwerte LrN
in dB(A)

	<=32,5
32,5 <	<=35,0
35,0 <	<=37,5
37,5 <	<=40,0 IRW
40,0 <	<=42,5
42,5 <	<=45,0 IRW
45,0 <	<=47,5
47,5 <	<=50,0
50,0 <	<=52,5
52,5 <	<=55,0
55,0 <	<=57,5
57,5 <	

Abbildung A02

Anlagenlärm im Plangebiet
Szenario 1

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Gestaltung der Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind

- für sämtliche Hauptgebäude geneigte Dächer, mit der Ausnahme von Pultdächern, mit einer Dachneigung von 25° - 43° und
- für sämtliche Nebengebäude Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 25° und sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 43° vorgeschrieben.
- Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichen hiervon auch geringer geneigte Dächer, sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.
- Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Allgemeines Wohngebiet WA

Folgende minimale bzw. maximale Dachneigungen sind für sämtliche Haupt- und Nebengebäude vorgeschrieben:

- Pultdächer 10° - 25°
- Sonstige geneigte Dächer 25° - 43°
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind abweichend hiervon auch geringer geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.
- Bei Doppelhäusern sind die Dächer zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser kann im Rahmen der zulässigen Dachneigungen unter Beibehaltung der Einheitlichkeit beider Dächer abgewichen werden.
- Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

2.1.2 Dacheindeckung

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialen, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.

Die Dacheindeckung darf in den Farbentönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit ausgeführt werden. Grelle, signalfarbene und nicht ortstypische Farbtöne sowie glänzende, glasierte und stark reflektierende Farben sind nicht zulässig.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen im Dachbereich sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 3,00 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

Die Breite von Zwerchhäusern darf einzeln nicht mehr als 4,00 m und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen.

Zwerchhäuser sind bündig mit der Fassade des Gebäudes auszuführen oder können als Vorsprung (Risalit) von höchstens 0,80 m vor der Hauptfassade liegend ausgebildet werden.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Breite 4,00 m sowie max. ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und -einschnitte max. zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

Die Maßangaben zur Dachneigung von Hauptgebäuden gelten nicht für Dachaufbauten.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Die großflächige Anlage von Schotter-, bzw. Steingärten ist unzulässig.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

An öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Die Gesamthöhe für Stützmauern inklusive Einfriedungen darf max. 1,5 m nicht überschreiten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in § 8 Abs. 8 LBauO wird verwiesen.

Bezugshöhe für Stützmauern und Einfriedungen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte).

Stützmauern sind ausschließlich in folgenden Ausführungen zulässig:

- Natursteinmauern,
- sonstige gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe), sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden,
- Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe).

Für Einfriedungen gelten die gleichen Festsetzungen entsprechend. Zusätzlich ist eine Ausführung in Form von Holzzäunen, berankten Metallgittern oder als Schnitthecken zulässig. Schnitthecken die zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich bis zur festgesetzten vorderen Baugrenze dienen, dürfen eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten.

Bei einem Aufsetzen von Einfriedungen auf Stützmauern sind diejenigen Teile der Einfriedung, die in der Addition eine Höhe von 1,0 m zur Bezugshöhe überschreiten, ausschließlich als Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze des WA-Gebietes (Bereich B) sind zum Schutz des Außenbereichs vor Lärmimmissionen auch Einfriedungen in Form von Mauern zulässig. Die Höhe der Mauern richtet sich nach den Festsetzungen der LBauO Rheinland-Pfalz. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden Geländes.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: In Anlehnung an § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz RLP sowie § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen mindestens 0,5 m von den Grenzen von Wirtschaftswegen zurückbleiben.

Bezüglich der Höhe von Stützmauern und Einfriedungen wird auch auf die einschlägigen Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes RLP verwiesen.

Die Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen nach §§ 44 bis 52 Landesnachbarrechtsgesetz sind zu beachten und die Pflanzabstände einzuhalten.

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

Mischgebiet MI und Allgemeines Wohngebiet WA

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Ausnahmen:

- Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Anhang Pflanzenliste

Pflanzenliste (Auswahl) für die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen.
Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.
Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.
Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.
Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.
Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:
Bäume:
sehr stark wachsende Bäume: 4,0 m, stark wachsende Bäume: 2,0 m, kleinkronige Bäume: 1,5 m, Walnussbäume: 4,0 m, Kernobst stark wachsend: 2,0 m, Kernobst schwach wachsen: 1,5 m

Sträucher:
stark wachsende Sträucher: 1,0 m, sonstige Sträucher: 0,5 m

Hecken:
Hecken bis 1,0 m Höhe: 0,25 m, Hecken bis 1,5 m Höhe: 0,50 m, Hecken bis 2,0 m Höhe: 0,75 m,
Hecken über 2,0 m Höhe: 0,75 m + Maß über 2,0 m

Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen / Hochstamm,

Acer campestre	-	Feld-Ahom,
Acer platanoides	-	Spitz-Ahom,
Carpinus betulus	-	Hainbuche,
Juglans regia	-	Walnuss,
Malus silvestris	-	Wildapfel,
Prunus avium	-	Wildkirsche,
Pyrus pyraster	-	Wildbirne,
Quercus robur	-	Stiel-Eiche,
Sorbus aria	-	Mehlbeere,
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere,
Sorbus domestica	-	Speierling,
Sorbs intermedia	-	Schwedische Mehlbeere,
Sorbus torminalis	-	Elsbeere,
Ulmus carpinifolia	-	Feld-Ulme,

Ulmus glabra	-	Berg-Rüster

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 -150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	-	Feld-Ahom,
Comus sanguinea	-	Hartriegel,
Corylus avellana	-	Haselnuss,
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdom,
Euonimus europaeus	-	Pfaffenhütchen,
Ligustrum vulgare	-	Liguster,
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche,
Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere,
Rosa canina	-	Hundsrose,
Rosa rubiginosa	-	Weinrose,
Rosa spinosissima	-	Bibernellrose,
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder,
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere,
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball,
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

3.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal.

3.2 Drainagen

Drainagen dürfen nicht an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Fehlanschlüsse müssen beseitigt werden und es wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Grundstückseigentümer eingeleitet.

3.3 Archäologische Funde

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan "Am Weinhübel" darauf hin, dass direkt östlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowinger Zeit) verzeichnet sind. Im Februar 2012 wurde eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Archäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vorn 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.

Absatz 2 und 3 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Archäologie Speyer.

Sollten wirklich 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 durchführen werden können.

Die Absätze 2 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs geprüft werden muss, ob eine unterirdische Verkabelung wirtschaftlich vertretbar ist. Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn gebeten.

3.5 Versorgung

Für alle projektierten Arbeiten ist frühzeitig zu dem Netzbetreiber Pfalzwerke Netz AG Kontakt aufzunehmen. Die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsleitungen regelt sich nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen der Pfalzwerke AG soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser 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. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von ebenfalls 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Rheinhessen-Pfalz zwingend einzuhalten. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

3.6 Immissionsschutz

In Bezug auf das Landesimmissionsschutzgesetz § 4 sind in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Betätigungen verboten, die zu einer Störung der Nachtruhe führen können. Dieses Verbot der Betätigungen gilt jedoch nicht für landwirtschaftliche Betriebe, soweit dort Arbeiten während der Nachtzeit erforderlich sind und die Grundpflicht des § 3 beachtet wird. Die Arbeiten haben so zu erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls möglich und zumutbar ist.

3.7 Verkehrliche Belange

Der L 507 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die L 507 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

3.8 Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen wie großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc. verlegt werden.

3.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Hierbei ist § 28 LWG zu beachten.

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.

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.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. sollte geprüft werden.

3.10 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung zu berücksichtigen ist.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen.

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

3.11 Grundsätze der Abwasserbeseitigung

1. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.
2. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3. Flüssige Stoffe, die kein Abwasser sind, können mit Abwasser beseitigt werden, wenn eine solche Entsorgung der Stoffe umweltverträglicher ist als eine Entsorgung als Abfall und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

3.12 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.13 Starkregen / Hochwasserschutz

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

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

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

Das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Edenkoben ist mittlerweile fertiggestellt.

Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 — Starkregenmodul) aus dem v. g. Informationspaket zur Hochwasservorsorge ist im weiteren Umfeld zu dem Planbereich in Bezug auf Starkregen, mit geringen bis sehr hohen Abflusskonzentration zu rechnen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.14 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.

3.15 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

3.15.1 Altablagerungen

Im Plangebiet sind derzeit 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.

3.15.2 Auffüllungen

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.16 Teilaufhebung für die Grundstücke 304/26 und 304/29

Im Zuge des Bebauungsplanes „Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel 1. Änderung“ werden die Grundstücke Nr. 304/26 und 304/29 (Wirtschaftsweg und Grünfläche) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Weinhübel, 1. Änderung“ herausgenommen und in den Bebauungsplan „Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel 1. Änderung“ aufgenommen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel 1. Änderung“ sind die Grundstücke Nr. 304/26 und 304/29 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“.

3.17 Kampfmittel

Die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

Generell wird angeregt, in Hinblick auf die Kampfmittelproblematik, die Phase A nach den Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) bereits während der Bauleitplanung zu betrachten, um spätere Überraschungen, Mehrkosten etc. zu vermeiden.

3.18 Gasleitung

Sollte eine Erschließung mit Erdgas erforderlich sein, so ist diese nur von der Straße „Am Weinhübel“ (Klosterweg) möglich.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Gemeinde Kleinfischlingen

Bebauungsplan
"Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung",
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
"Am Weinhübel, 1. Änderung"
nach § 13a BauGB

Endfassung
27.10.2022

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

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

07EDK18067

07EDK18067
Ortsgemeinde Kleinfischlingen
Bebauungsplan "Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“, nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2 Lage und Größe des Plangebietes 5
3 Derzeitiges Planungsrecht 6
4 Bebauungsplanverfahren 7
5 Übergeordnete Planungen 8
5.1 Landesplanung und Regionalplanung 8
5.2 Flächennutzungsplan 8
6 Bestand 8
7 Planung 9
7.1 Bebauungskonzept 9
7.2 Erschließung 9
7.3 Ver- und Entsorgung 9
8 Gutachten 10
8.1 Artenschutzvoruntersuchung 10
8.1.1 Anlass der Voruntersuchung 10
8.1.2 Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung 10
8.1.3 Wirkungsprognose und Ausschluss nicht betroffener Arten 11
8.1.4 Lokale Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten 11
8.2 Schalltechnische Untersuchung 12
9 Schutzvorschriften und Restriktionen 16
9.1 Schutzgebiete 16
9.2 Biotope 16
9.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 16
9.4 Denkmalschutz 16
9.5 Wald 16
9.6 Altlasten 16
10 Beschreibung der Umweltauswirkungen 17

10.1 Schutzgut Mensch ... 17
10.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 17
10.3 Schutzgut Boden ... 18
10.4 Schutzgut Wasser ... 18
10.5 Schutzgut Luft, Klima ... 18
10.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 19
10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 19
10.8 Eingriffsregelung ... 19
10.9 Artenschutzrechtliche Vorschriften ... 20
10.10 Fazit ... 20
11 Änderungen ... 20
11.1 Planzeichnung ... 20
12 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 22
12.1 Art der baulichen Nutzung ... 22
12.2 Maß der baulichen Nutzung ... 23
12.3 Bauweise, Baugrenzen ... 23
12.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 23
12.5 Flächen für Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 23
12.6 Größe der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen ... 23
12.7 Pflanzgebote ... 24
12.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 24
13 Örtliche Bauvorschriften ... 24
13.1 Dachform, Dachneigung ... 24
13.2 Dacheindeckung ... 25
13.3 Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Dacheinschnitte ... 25
13.4 Vorgärten ... 25
13.5 Stützmauern, Einfriedungen ... 25
13.6 Zahl der Stellplätze ... 25
14 Städtebauliche Kenngrößen ... 26
15 Quellen ... 26

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab 6
Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Münchgasse", freier Maßstab 6
Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Weinhübel, 1. Änderung", freier Maßstab 7
Bild 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab 8
Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich 9
Bild 6: Pflanzenbestand, Blickrichtung NW 10
Bild 7: Anlagenlärm im Plangebiet, Szenario 1, Abb. A02, Quelle Büro GSB 13
Bild 8: Anlagenlärm an Wohnbebauung, Szenario 1, Beurteilungszeitraum Nacht, Quelle Büro GSB 14
Bild 9: Anlagenlärm an Wohnbebauung, Szenario 2, Beurteilungszeitraum Nacht, Quelle Büro GSB 14
Bild 10: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Münchgasse", freier Maßstab 21
Bild 11: Bebauungsplan "Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung", Plan zur 4. Offenlage, freier Maßstab 22

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 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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, 1808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2022 (BGBl. I S. 1436)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (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

Mit dem Bebauungsplan "Münchgasse“ wurde im Jahr 2013 die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines kleinen Plangebietes im Ortskern von Kleinfischlingen geschaffen. Innerhalb des Gebietes war die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung des örtlichen Bauhofs, sowie eine gemischte Baufläche vorgesehen. Nachdem die Errichtung des örtlichen Bauhofs im innerörtlichen Bereich nicht umgesetzt wurde, kann die nun freiwerdende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes, soll nun im weiteren Verfahren das derzeit noch als Wirtschaftsweg „Am Weinhübel (Klosterweg)“ ausgewiesene Grundstück Nr. 304/26, sowie das Grundstück Nr. 304/29 (öffentliche Grünfläche) aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“ herausgenommen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Münchgasse, 1. Änderung “ aufgenommen werden. Grund der Einbeziehung ist die geplante Erschließung der beiden Grundstücke Nr. 69 und 70 über den Wirtschaftsweg (Klosterweg). Da eine Erschließung über einen Wirtschaftsweg rechtlich nicht möglich ist, soll eine Umwidmung des Wirtschaftsweges erfolgen, um die Erschließung der beiden Grundstücke zu sichern. Gleichzeitig soll die auf dem Grundstück Nr. 304/29 ausgewiesene Grünfläche entfallen und dem Klosterweg zugeschlagen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan der 1. Änderung und Erweiterung“, mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“, das Ziel innerörtliche Potenzialflächen zu aktivieren, um der Nachfrage nach weiteren Bauplätzen gerecht zu werden. Da sich bereits östlich angrenzend das Neubaugebiet „Am Weinhübel“ befindet bietet sich für den Änderungsbereich die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an. Zur Umsetzung der rechtlichen Grundlagen hat der Gemeinderat deshalb die Aufstellung zur 1. Änderung und Erweiterung, mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“, beschlossen. Im Zuge dieser 1. Änderung und Erweiterung sollen dann auch die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften dahingehend überarbeitet werden, dass die Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche entfallen und für das geplante Wohngebiet die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Weinhübel“ übernommen werden sollen. Die für das Mischgebiet formulierten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben überwiegend unverändert.

Die Gemeinde hat sich nach der 3. Offenlage des Bebauungsplanes dazu entschlossen im Bereich des Mischgebietes den südlich verlaufenden schmalen Grundstücksstreifen des Flurstücks 308/6 mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und als gemischte Baufläche auszuweisen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortgemeinde Kleinfischlingen und umfasst eine Größe von ca. 0,27 ha. Der Änderungs- bzw. der Erweiterungsbereich beträgt ca. 0,16 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Änderungs- bzw. Erweiterungsplanung wird im Norden und Westen durch bestehende Mischgebietsflächen und im Süden und Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 66, 67, 69, 70, 308/6, 304/26 und 304/29.

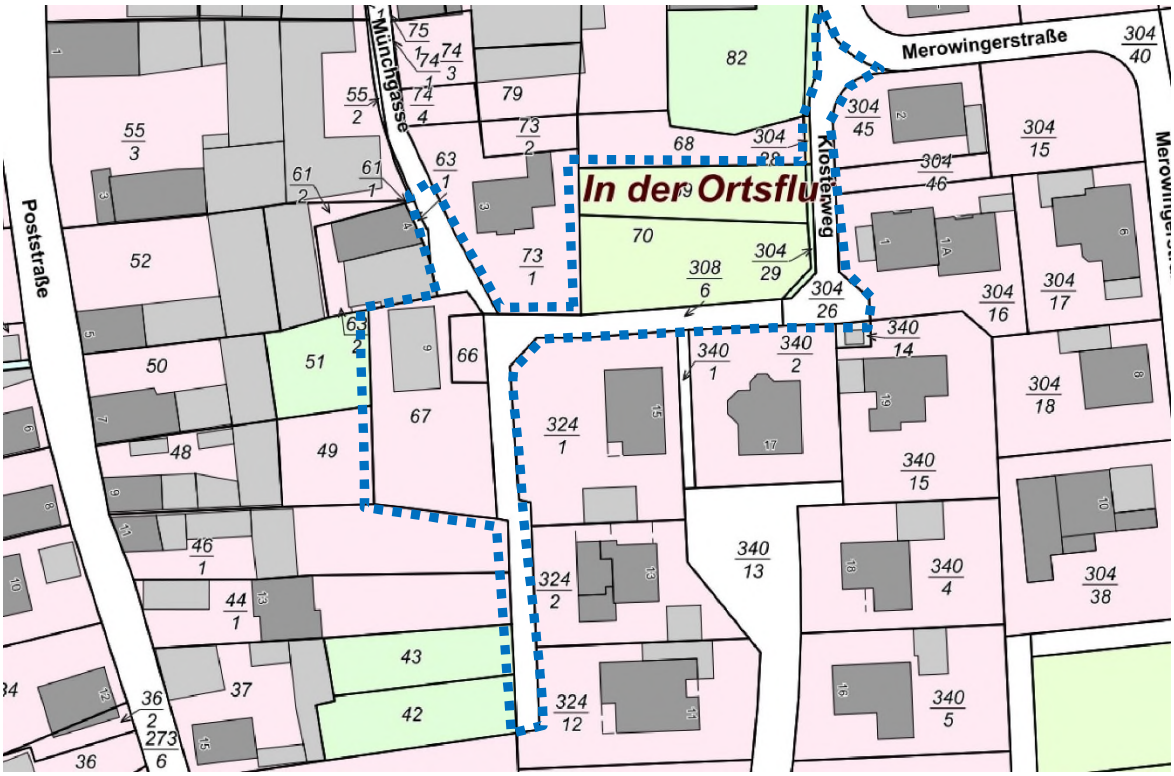

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Münchgasse“ wurde am 18.02.2013 als Satzung beschlossen. Der Bereich der 1. Änderung liegt fast vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

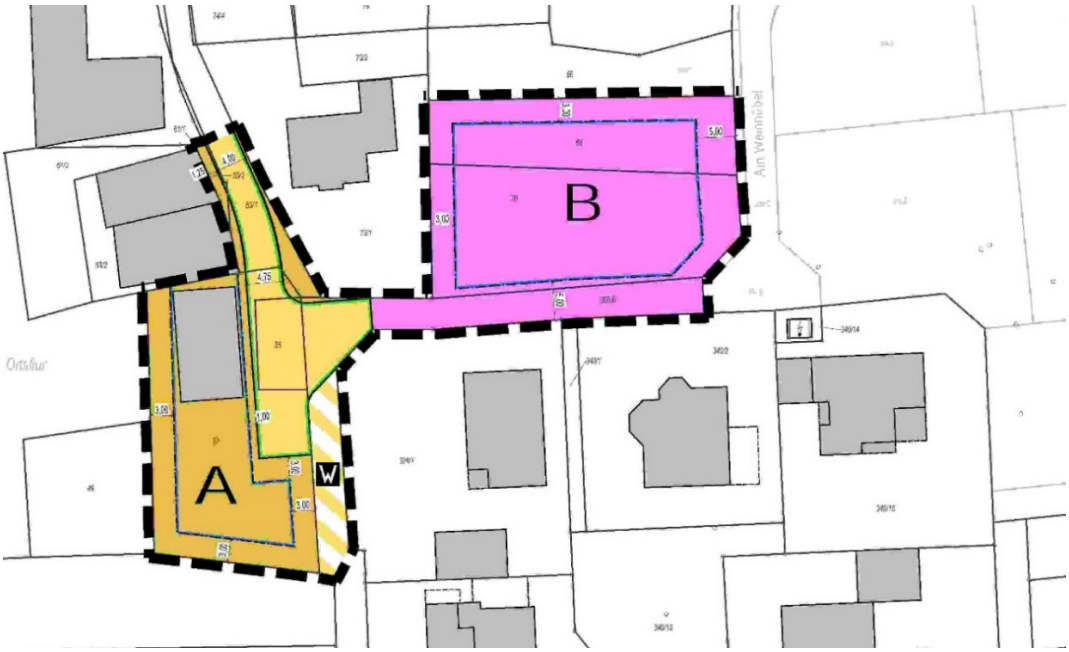

Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Münchgasse", freier Maßstab

Der Erweiterungsbereich im Osten liegt jedoch innerhalb des Bebauungsplanes "Am Weinhübel, 1. Änderung“ und betrifft die Grundstücke Nr. 304/26 (Wirtschaftsweg) und Nr. 304/29 (öffentliche Grünfläche). Da dieser Wirtschaftsweg u.a. zukünftig als Erschließung für die Grundstücke Nr. 69 und 70 dienen soll, ist es erforderlich den Wirtschaftsweg in eine Straße umzuwidmen. Weiterhin

soll das Grundstück Nr. 304/29 (öffentliche Grünfläche) dem Klosterweg zugeschlagen werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“, mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“, sind die Grundstücke Nr. 304/26 und 304/29 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. Änderung“. Der Erweiterungsbereich im Süden soll zukünftig als Mischgebietsfläche ausgewiesen und dem Grundstück Nr. 67 zugeordnet werden.

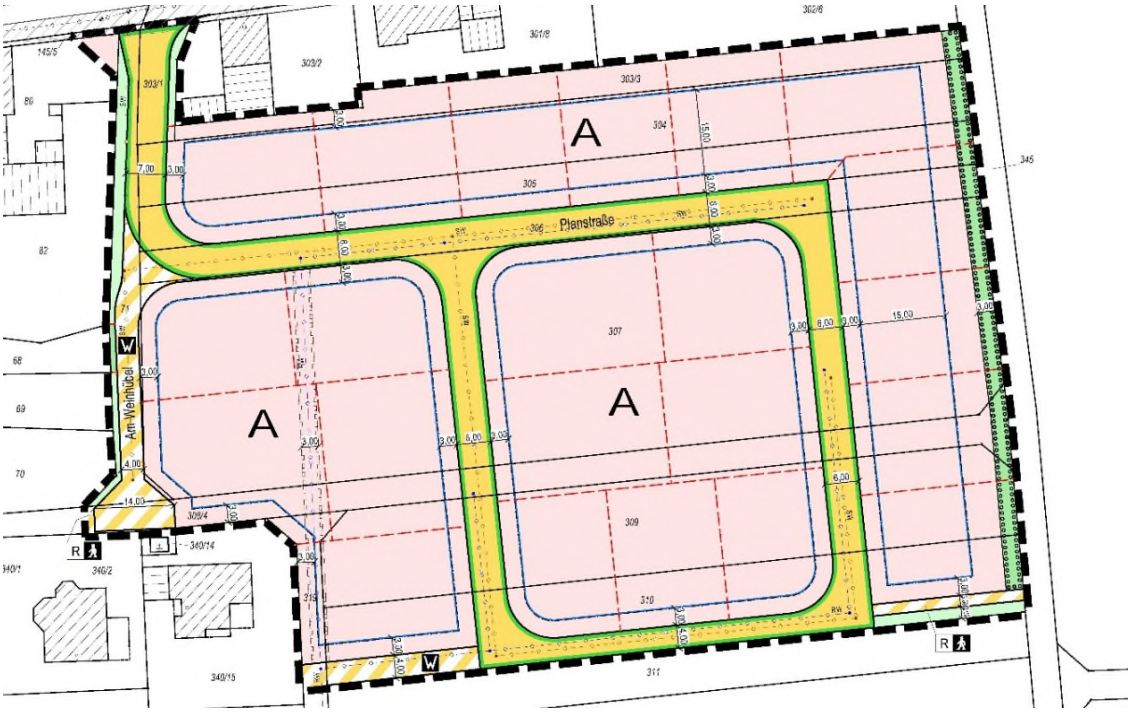

Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Weinhübel, 1. Änderung", freier Maßstab

4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung 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 „Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Weinhübel, 1. 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 (Nachverdichtung) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

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

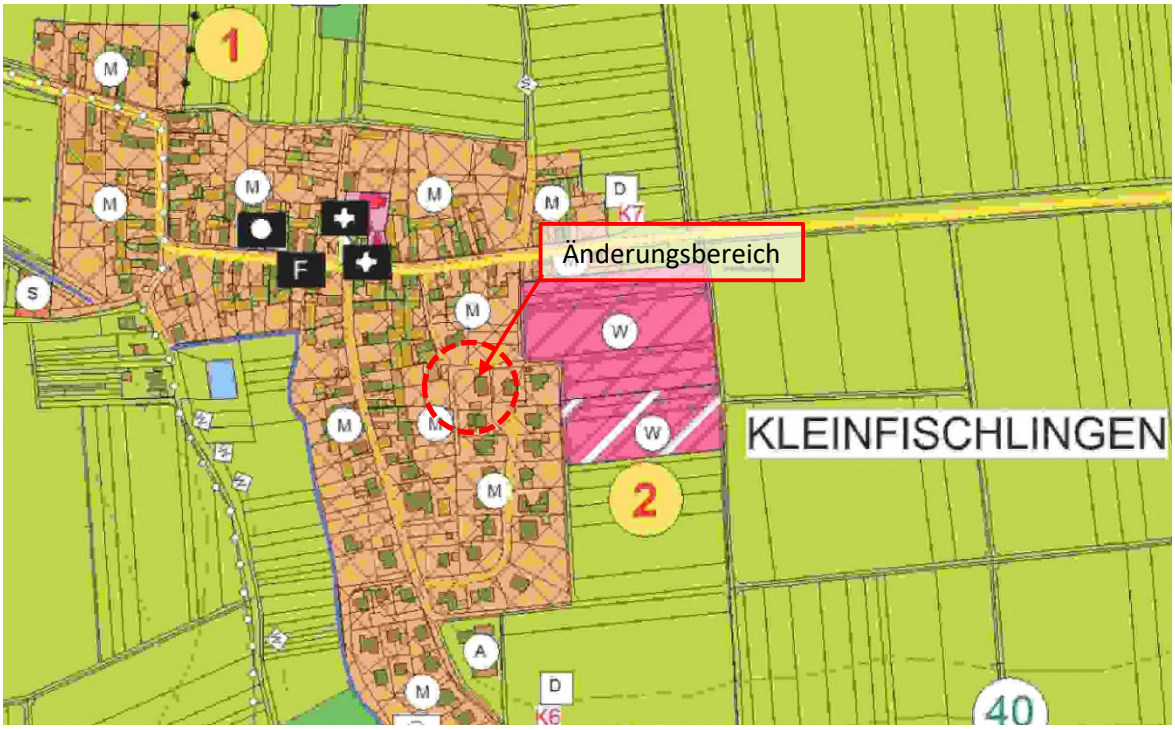

Bild 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab

6 Bestand

Das Änderungsgebiet ist nördlich, südlich, westlich und östlich von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Innerhalb der Mischbaufläche ist das Plangebiet teilweise bebaut. Die bisher als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich verschiedene Gehölz- und Strauchpflanzungen, welche das Gebiet nach Westen hin abschirmen. Im Süden verläuft von der Sackgasse „Am Weinhübel“ (Klosterweg) eine Fußwegverbindung nach Westen, von wo aus der aus Richtung Süden kommende Fußweg angebunden wird. Erschlossen wird das Gebiet im Westen über die Münchgasse und im Osten über die Straße „Am Weinhübel“ (Klosterweg).

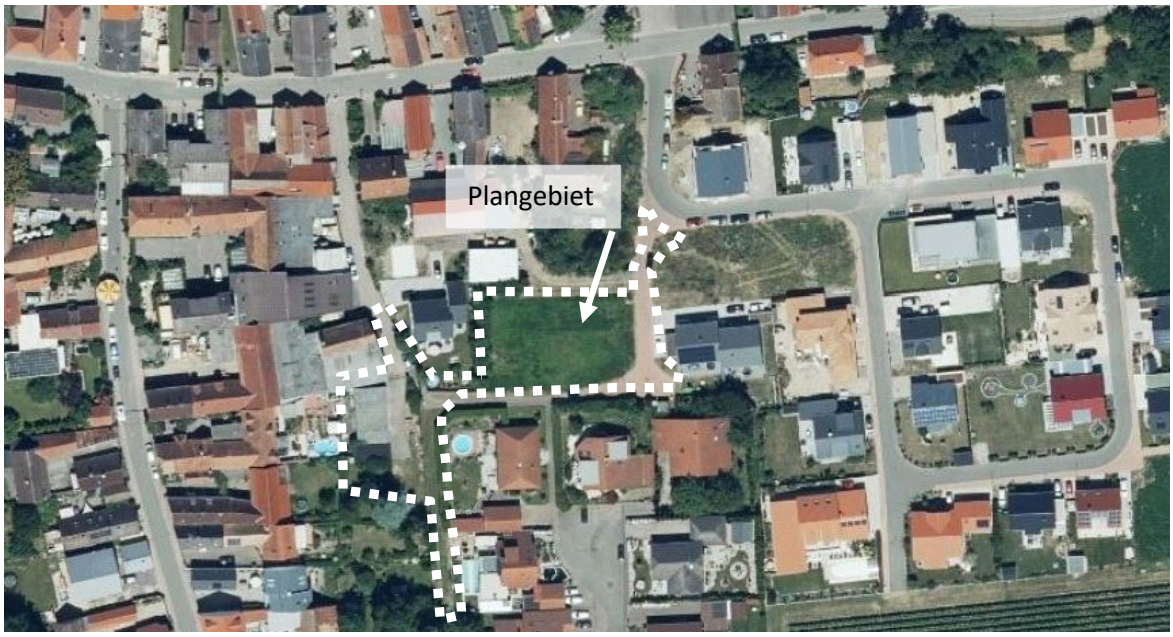

Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

7 Planung

7.1 Bebauungskonzept

Die Planung soll der Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen dienen. Damit soll die Nachfrage nach Bauplätzen zumindest im geringem Maße befriedigt werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern oder eventuell mit einer seniorengerechten Wohnbebauung. Geplant ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 4,80 m bzw. 6,80 m und einer Gebäudehöhe von max. 9,50 m bzw. 11,50 m. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Maß der angrenzenden Bebauung im Gebiet „Am Weinhübel“.

7.2 Erschließung

Erschlossen wird die geplante Wohnbaufläche von der Münchgasse, sowie von der Straße „Am Weinhübel“ (Klosterweg).

7.3 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Münchgasse und der Straße „Am Weinhübel“ (Klosterweg) verlegt. Durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird leitungsgebunden entsorgt und in die Kläranlage Gommersheim abgeführt.

8 Gutachten

8.1 Artenschutzvoruntersuchung

Im April/Mai 2019 wurde durch den Landschaftsarchitekten Kurt Garrecht eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung werden nachfolgend aufgeführt.

8.1.1 Anlass der Voruntersuchung

Die Gemeinde Kleinfischlingen plant die 1. Änderung und Erweiterung des Baugebietes „Münchgasse“, daher ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich, um im Falle der Überplanung der Flurstücke eine mögliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG von

- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- von europäischen Vogelarten oder solchen
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind,

auszuschließen.

8.1.2 Beschreibung des Planbereichs und der Umgebung

<u>Lage</u>

Die Flurstücke liegen in der Ortslage von Kleinfischlingen. Das Gebiet ist nahezu eben und liegt innerhalb eines mit Einfamilienhäusern mit Gärten bebauten Neubaugebietes. Im Norden schließt sich die alte Ortslage an.

<u>Vegetation</u>

Das Plangebiet ist frei von Gehölzen und mit einer Gras- Krautschicht nährstoffreicher Standorte bewachsen, die ca. 100 % Deckungsgrad aufweist. Der Bestand ist neben dem stetigen Vorkommen der Großen Brennessel (Urtica dioica) gräserdominiert, artenarm und sehr wüchsig. Ampferarten (Rumex spec.) fehlen. Er ist als artenarme Glatthaferwiese mittlerer, nährstoffreicher Standorte anzusprechen. Die Fläche scheint regelmäßig gepflegt zu werden.

Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen, offene Erdflächen, Erdhügel oder Totholz fehlen.

Bild 6: Pflanzenbestand, Blickrichtung NW

8.1.3 Wirkungsprognose und Ausschluss nicht betroffener Arten

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innerortsbereich, seiner geringen Größe sowie bedingt durch

- die Nähe (Unterschreitung der Fluchtdistanzen von Tieren) zur bestehenden Wohnbebauung (Fremdkörper, Störwirkung) sowie angrenzende befestigte Flächen (Barrierewirkung),
- der möglichen Beeinträchtigung durch Menschen und Haustiere (Verlärmung, Jäger Beute Verhältnis)
- sowie des Fehlens von Gehölzen und Bäumen und sonstiger Kleinstrukturen auf den betroffenen Flurstücken,
- sowie der regelmäßigen Pflege des Grünlandbestandes ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Funktion als Brutquartier und Rückzugsraum für heimische Vogelarten als **wenig geeignet** anzusprechen.

Aufgrund des artenarmen, von Gräsern und Brennessel dominierten Vegetationsbestandes sind die Flächen auch wenig attraktiv als potentielles Nahrungsbiotop für Insekten, sodass mit der Überplanung der Flurstücke der Verlust von potentiellen Nahrungsflächen als gering anzusprechen wäre.

Würde die jetzige Nutzungsform beibehalten werden, würde sich aus Sicht des Artenschutzes an der Wertigkeit des Plangebietes nichts ändern.

Durch den Eingriff einer möglichen Bebauung der Flurstücke sind grundsätzlich baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen zu erwarten und zu unterscheiden:

- baubedingte Auswirkungen während der Bauphase, mit vorübergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter;
- anlagebedingte oder betriebsbedingte Auswirkungen nach Abschluss der Bauphase mit dauerhaften Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter (z.B. Versiegelung von Flächen, Störung durch Gebäude);

Zu ersteren zählen u.a.:

- Lärm- und Schadstoffemissionen von Baufahrzeugen, Baumaschinen und Personal;
- Flächeninanspruchnahme für Baustofflager oder Arbeitsstreifen. Es ist zu prüfen, wie die Auswirkungen wären, sollten Individuen der oben genannten geschützten Arten vorkommen.

8.1.4 Lokale Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten

<u>Methodik</u>

Angaben zu möglichen Vorkommen zu schützender Arten im Planungsgebiet wurden alle Daten aus dem LANIS Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis) ausgewertet. Weiterhin wurde an 2 Tagen (jeweils im April und Mai nachmittags, bei sonnigem Wetter und ca. 22° C die Flächen auf Zauneidechsen untersucht.

Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Zauneidechse benötigt vornehmlich kurzgrasige Flächen zur Nahrungssuche in Verbindung mit dichter Vegetation und spalten- und nischenreichen Strukturen, die als Versteckplätze dienen, sowie Sonnenplätze mit schütterer Vegetation. Im Planungsgebiet fehlen solche Kleinstrukturen und Flächen. Bei den Begehungen konnten auch keine Tiere nachgewiesen werden.

Aufgrund des Bewuchses (artenarme Glatthaferwiese frischer nährstoffreicher Standorte) ist davon auszugehen, dass dieser Bereich als Jagdrevier für Zauneidechsen nur temporär geeignet ist. Nämlich nur dann, wenn die Flächen frisch gemäht oder gemulcht sind, könnten die Tiere hier jagen. Unterschlupfmöglichkeiten sind auf der Fläche nicht vorhanden, möglicherweise könnten in angrenzenden Privatgärten die Tiere Unterschlupf finden, die jedoch **außerhalb** des Planungsbereiches liegen. Die geplante Bebauung würde keine Verschlechterung bedeuten, da der neu anzulegende Gartenbereich als potentielles Jagdbiotop genutzt werden könnte.

Um dennoch mögliche Verbotstatbestände auszuschließen sollten die Erdarbeiten im Winter ausgeführt werden, da dann sicher keine Eidechsen anzutreffen sind.

Europäische Vogelarten

Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4405456 in LANIS rlp sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland mit Gehölzbeständen oder im Bereich von Fließ- und Stillgewässern befinden.

Aufgrund der oben beschriebenen Strukturarmut und Lage innerhalb des Ortes ist das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Die bei den Begehungen festgestellten Arten Haussperling, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen finden als Kulturfolger in den angrenzenden und im weiteren Siedlungsbereich Rast- und Brutmöglichkeiten, sodass **eine Betroffenheit im Sinne von § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann**. Eine Bebauung des Plangebietes würde keine Verschlechterung der Situation bedeuten.

Es könnte vermutet werden, dass durch einen naturnahen Garten sich die Strukturvielfalt erhöht, was sich positiv auf das Vorkommen der o.g. Vogel- und Insektenarten auswirken könnte.

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Die Geräuschimmissionen im Plangebiet, die durch Betriebsvorgänge des Weinguts Becker verursacht werden, wurden im schalltechnischen Gutachten des Büros GSB vom Grundsatz her untersucht und beurteilt. Für regelmäßige nächtliche Zu- oder Abfahrt eines Traktors wurden in den plangrafischen und textlichen Festsetzungen Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Für den Beurteilungszeitraum Tag (06.00¬22.00 Uhr) sind keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurden anhand der Aussagen des Weinguts Becker neben Traktorfahrten weitere Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum beispielhaft durch einen 30-minütigen Reinigungsvorgang mittels Hochdruckreiniger untersucht. Bei Betriebstätigkeiten im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm insbesondere in dem als Allgemeines

Wohngebiet ausgewiesenen Teil des Plangebiets deutlich überschritten. Betriebstätigkeiten des Weinguts Becker im Nachtzeitraum sind allerdings auch mit bestehender Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets schalltechnisch nicht allgemein verträglich. Im schalltechnischen Gutachten wird ausgeführt, dass nächtliche Betriebstätigkeiten als 'seltene Ereignisse' nach Nr. 7.2 TA Lärm mit der bestehenden Wohnbebauung verträglich sind. Ferner kann durch eine Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde auf 23.00 bis 07.00 Uhr während der Erntezeit eine Verträglichkeit erzielt werden. Eine große Zahl an nächtlichen Betriebstätigkeiten ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung unzulässig. Unter den genannten Voraussetzungen ist eine schalltechnische Verträglichkeit der Betriebstätigkeiten auch im Plangebiet gegeben.

Durch die plangrafischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht zu Einschränkungen der Betriebstätigkeiten des Weinguts Becker führt und die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Weingut Becker schalltechnisch verträglich sind.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Berechnungsergebnisse:

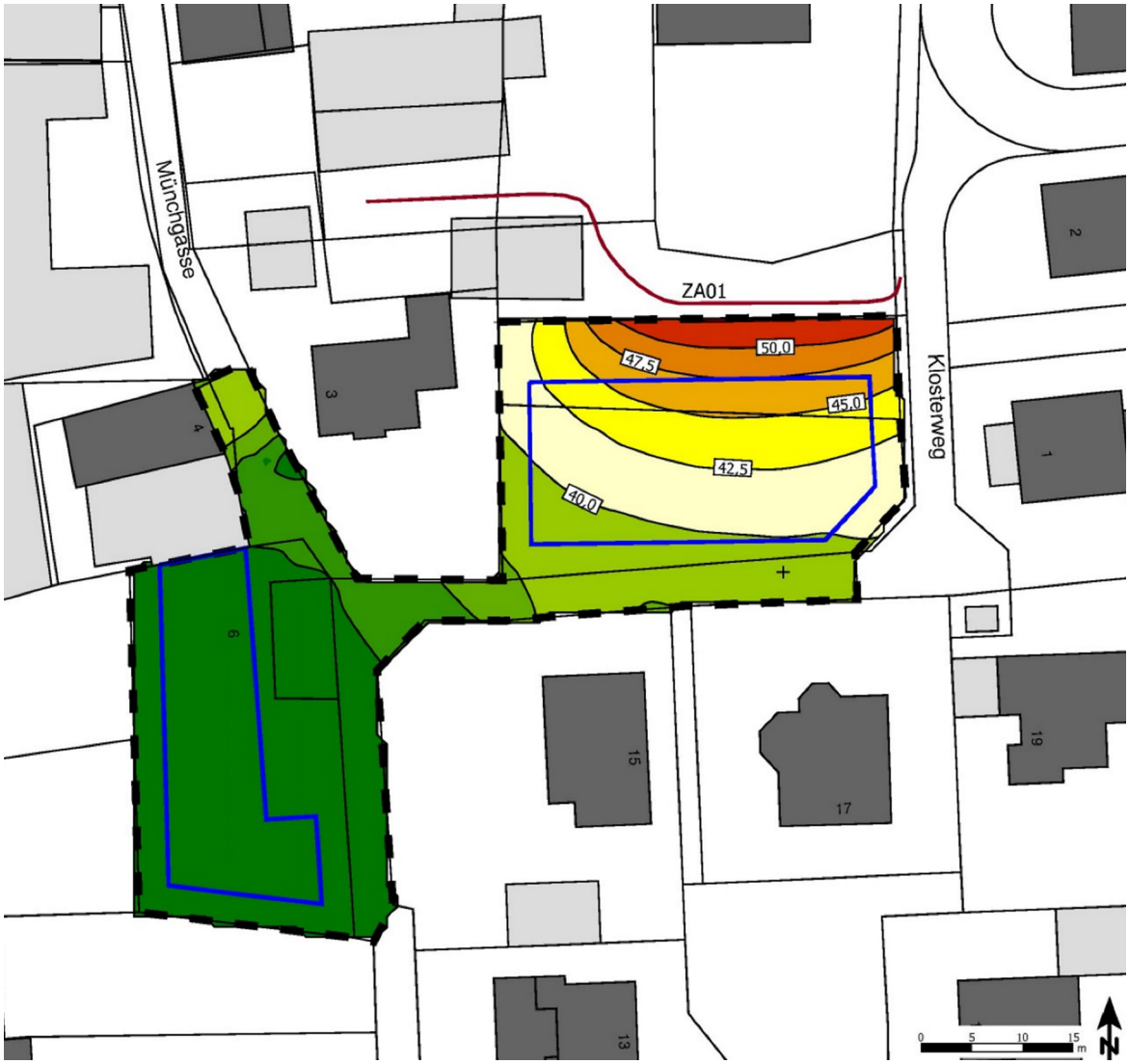

Bild 7: Anlagenlärm im Plangebiet, Szenario 1, Abb. A02, Quelle Büro GSB

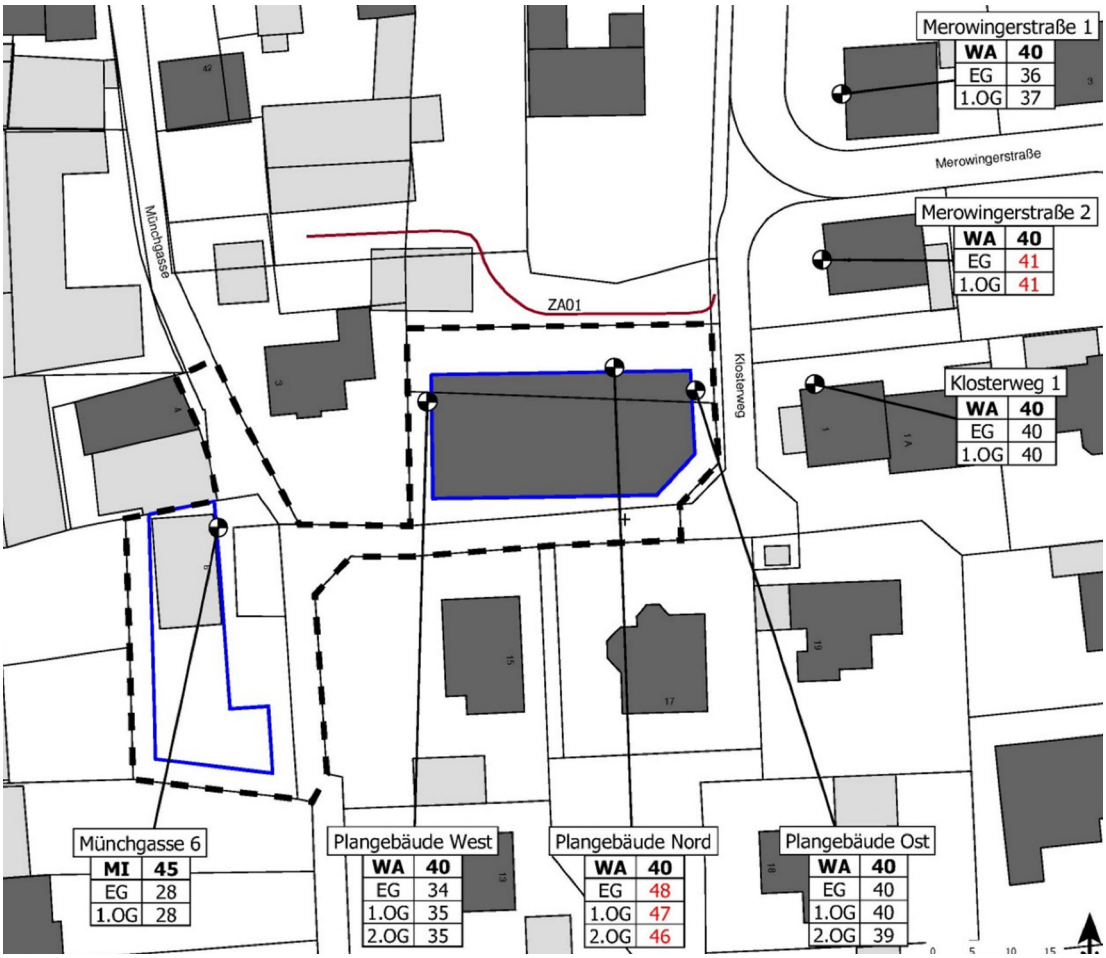

Bild 8: Anlagenlärm an Wohnbebauung, Szenario 1, Beurteilungszeitraum Nacht, Quelle Büro GSB

Bild 9: Anlagenlärm an Wohnbebauung, Szenario 2, Beurteilungszeitraum Nacht, Quelle Büro GSB

In der Abbildungen 10 werden die Beurteilungspegel in den Isolinienkarten in 2,5 dB(A)-Stufen dargestellt. Zur vereinfachten Lesbarkeit ist die Pegelskala so abgestuft, dass auf Flächen, die in Grüntönen dargestellt sind, Geräuscheinwirkungen vorliegen, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht einhalten. Bei Flächen, die in Gelbtönen dargestellt sind, wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden rote und violette Farben dargestellt.

In den Abbildungen 11 und 12 sind die Beurteilungspegel an einer beispielhaften, sich über das gesamte Baufenster erstreckenden Bebauung im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes in Form von Pegeltabellen dargestellt. Die erste Zeile einer Pegeltabelle enthält den zulässigen Immissionsrichtwert. In der zweiten Spalte sind die ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht dargestellt. Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sind rot dargestellt.

Ergebnis

Für Traktorfahrten im Nachtzeitraum wurden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete im Nordosten des Plangebiets ermittelt. Aufgrund der Überschreitungen wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Das Schallschutzkonzept sieht eine Grundrissorientierung bzw. den Einbau nicht öffenbarer Fenster in der Nordfassade vor. Die in Kapitel 7 dieses Gutachtens vorgeschlagenen plangrafischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen stellen die schalltechnische Verträglichkeit des Weinguts Becker mit dem Plangebiet sicher.

Weitere nächtliche Betriebstätigkeiten wie Reinigungsarbeiten, Verladetätigkeiten, der Betrieb von Pressen bei offenen Toren oder das Befüllen der Überzeilen-Nachläuferspritze wurden ebenfalls beispielhaft untersucht. Sowohl im Plangebiet als auch an bestehenden Wohngebäuden werden bei den genannten nächtlichen Betriebstätigkeiten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete in Teilen des als Mischgebiets konzipierten Plangebiets ermittelt. Die genannten Betriebstätigkeiten sind schalltechnisch sowohl innerhalb des Plangebiets als auch an den bestehenden Wohngebäuden verträglich, wenn sie als ‘seltene Ereignisse‘ nach TA Lärm durchgeführt werden. Während der Traubenlese kann auch eine Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde auf 23.00 bis 07.00 Uhr eine schalltechnische Verträglichkeit gewährleisten, wenn Betriebsvorgänge zwischen 22.00 und 23.00 Uhr durchgeführt werden und am Folgetag keine Betriebstätigkeiten bis 07.00 Uhr auftreten.

Durch die plangrafischen und textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht zu Einschränkungen der Betriebstätigkeiten des Weinguts Becker führt und die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Weingut Becker schalltechnisch verträglich sind.

Weitergehende Ausführungen sind dem schalltechnischen Gutachten des Büros GSB vom 15.06.2020 zu entnehmen.

9 Schutzvorschriften und Restriktionen

9.1 Schutzgebiete

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

9.2 Biotope

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

9.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

9.4 Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe wies im Planverfahren zum B-Plan "Am Weinhübel, 1. Änderung" darauf hin, dass direkt östlich des Baugebiets Fundstellen (Gräber aus der Römerzeit und der Merowinger Zeit) verzeichnet sind. Im Februar 2012 wurde eine Vorabuntersuchung i. F. einer zerstörungsfreien geophysikalische Prospektion durchgeführt, wobei der Magnetgehalt des Oberbodens ohne Bodeneingriffe gemessen und Störungen im Boden (Grabgruben, Siedlungsgruben, etc.) durch Messanomalien sichtbar gemacht wurde. Die Direktion Archäologie Speyer ist unbedingt an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

9.5 Wald

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

9.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

10 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 Landschaftsbilds 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.

10.1 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.

Durch Arbeiten in dem nördlich angrenzenden Weingut kann es innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen durch höhere Schallimmissionen kommen. Um trotz dieser Immissionen ein gesundes Wohnen zu ermöglichen wurde die Bebauung mindestens 6,00 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt. Im Rahmen einer im Juni 2020 erstellen schalltechnischen Untersuchung, wurden plangrafische und textliche Festsetzungen formuliert, die sicherstellen, dass die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem angrenzenden Weingut schalltechnisch verträglich sind und dadurch gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.

10.2 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 der Vorhabenfläche handelt es sich vielmehr um eine ökologisch weniger hochwertige Wiesenfläche.

10.3 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.

10.4 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 durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, entgegengewirkt

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Aufgrund der Voruntersuchung (geophysikalische Prospektion) östlich des Gebiets „Am Weinhübel, 1. Änderung“ können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Direktion Archäologie Speyer an allen weiteren Planungen direkt zu beteiligen.

10.8 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.

10.9 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.

Durch einen Biologen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit im Sinne von § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

10.10 Fazit

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund des Umfangs 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.

Potenzielle Lärmimmissionen können durch Grundrissorientierung oder geschlossene Fassaden vermieden werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Durch die Lage im Innenbereich ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild als gering einzustufen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht gegeben.

11 Änderungen

11.1 Planzeichnung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt auf einer aktuellen Katastergrundlage. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind folgende Änderungen erforderlich:

- Änderung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung des Bauhofs in ein allgemeines Wohngebiet.
- Ausweisung eines 2 m breiten Fußweges entlang der südlichen Gebietsgrenze zur Anbindung an bestehende Fußwegverbindungen.
- Verlängerung der Straßenfläche zur besseren Zufahrtsmöglichkeit.
- Änderung der Baugrenzen im Bereich des künftigen Wohngebietes.
- Festsetzung einer neuen Nutzungsschablone für das allgemeine Wohngebiet.
- Einbeziehung der Grundstücks Nr. 304/26 und 304/29 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Ausweisung des bisherigen Wirtschaftsweges als Straßenfläche.
- Verbreiterung des Klosterweges von bisher 4,0 m auf ca. 5,0 m.
- Wegfall des Wirtschaftsweges südlich der Münchgasse und Ausweisung als gemischte Baufläche.

- Vergrößerung des Geltungsbereichs durch Einbeziehung des südlichen Grundstücksteils des Flurstücks 308/6 und Ausweisung dieses Bereichs ebenfalls als Mischgebiet.
- Vergrößerung des Baufensters im Mischgebiet.
- Ergänzung in Ziffer 1.5 „Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“. Im Mischgebiet sollen Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.
- WA-Gebiet: Reduzierung der Mindestgröße der Baugrundstücke von bisher 400 m^2 auf 250 m^2.
- MI-Gebiet: Je vollendete 150 m^2 Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

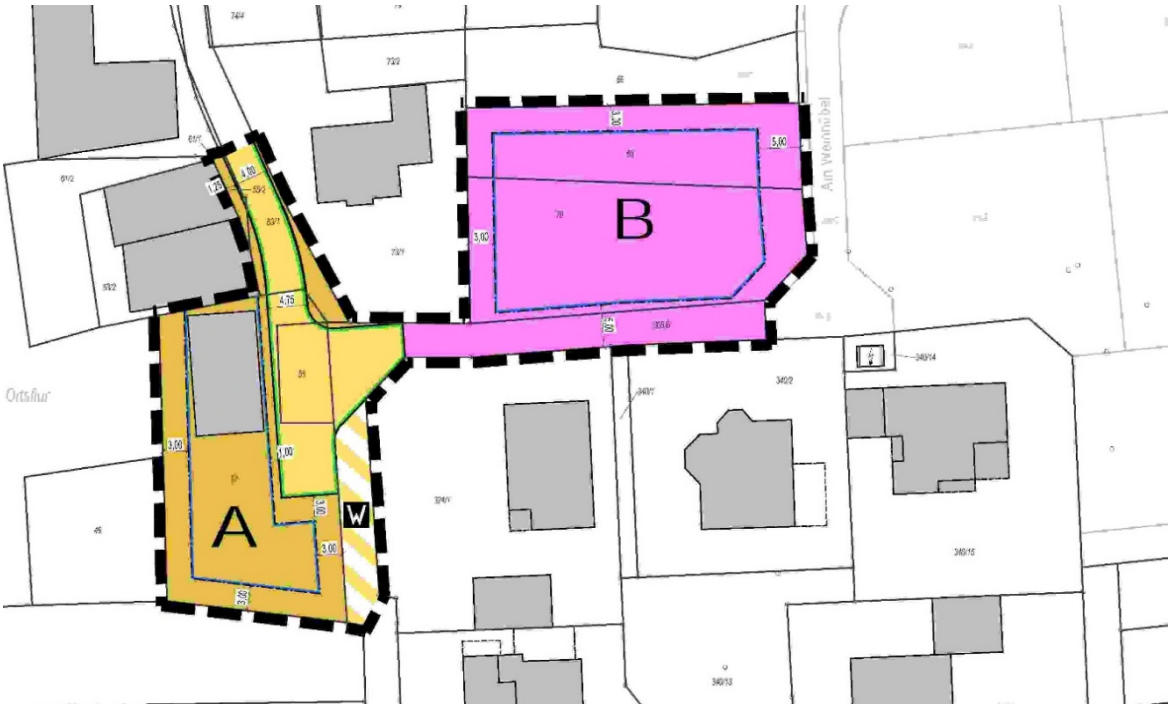

Bild 10: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Münchgasse", freier Maßstab

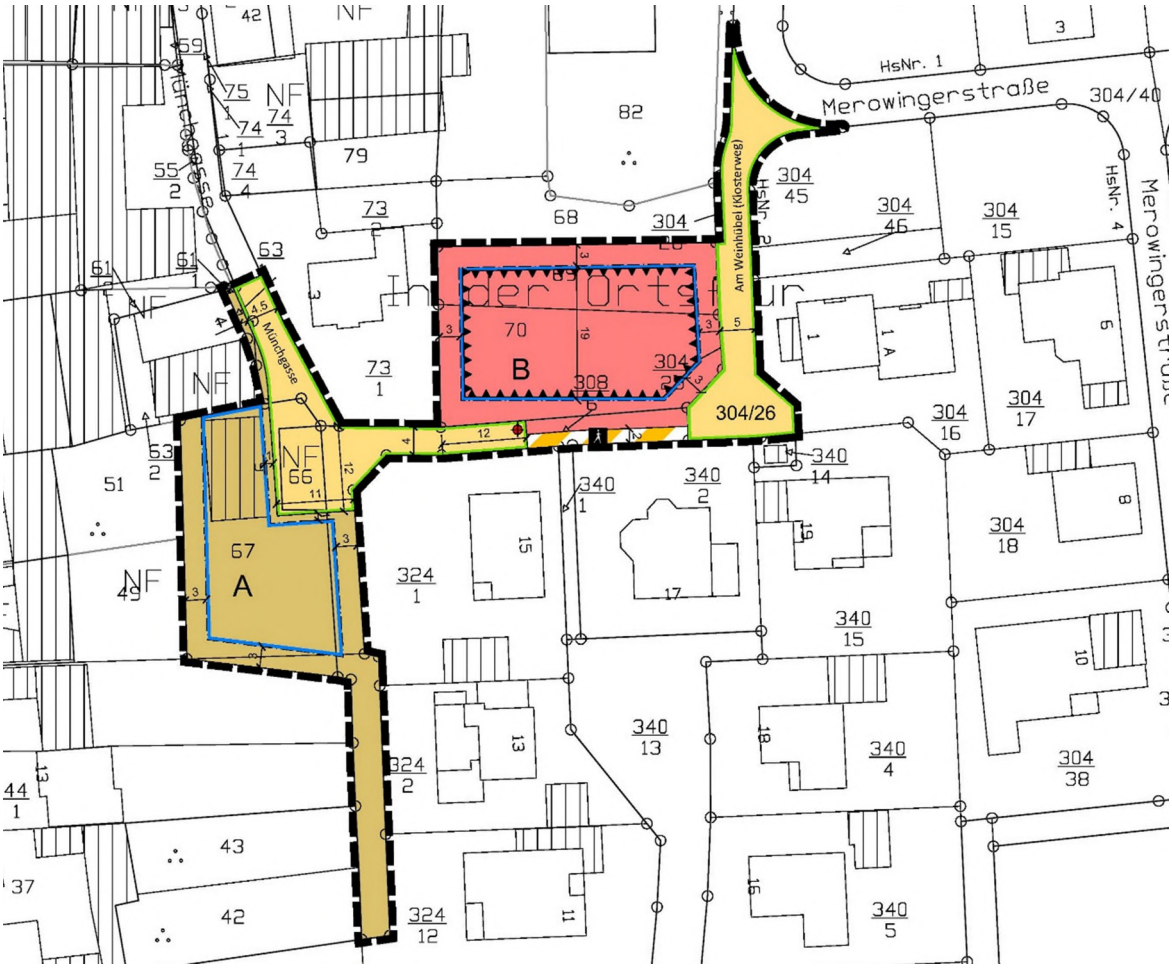

Bild 11: Bebauungsplan "Münchgasse, 1. Änderung und Erweiterung", Plan zur 4. Offenlage, freier Maßstab

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Münchgasse“ wurden für den Bereich des Mischgebietes in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die für die ehemals geplante Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) formulierten Festsetzungen entfallen. Die Festsetzungen für das zukünftige WA Gebiet, sollen sich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Baugebietes „Am Weinhübel, 1. Änderung“ anpassen. Nachfolgend werden die Festsetzungen für das geplante WA-Gebiet beschrieben und begründet.

12.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Wohnnutzung und begründet durch die Lage des Gebietes wurde für den Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Charakteristik des Gebietes sind im Plangebiet keine Nutzungen erwünscht, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind daher aufgrund ihrer Gebietsunverträglichkeit ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Bebauung, sowie der gewünschten städtebaulichen Situation für diesen Bereich. Hinsichtlich der Dichte wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren und einen Übergang zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich ebenfalls nach der städtebaulich gewünschten Bebauung in diesem Bereich. Die Festsetzung bezüglich maximaler Wandhöhe dient der Einhaltung einer gewünschten Maximalkubatur, wobei eine möglichst weitgehende Entscheidungsfreiheit durch die individuelle Bebauung möglich sein soll.

12.3 Bauweise, Baugrenzen

Einzel- und Doppelhäuser entsprechen der gewünschten städtebaulichen Situation. Hinsichtlich der Bauweise wird versucht, die Maßstäblichkeit des Ortes zu wahren. Die Bebauung bildet zudem einen Übergang zu dem baulichen Bestand.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung, um zu gewährleisten, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt wird.

Mit dem Verlauf der festgesetzten Baugrenzen soll insbesondere gewährleistet werden, dass im Norden ein entsprechender Abstand zur vorhandenen Bebauung des Weingutes eingehalten wird.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der bestehenden Bebauung und verfolgt u. a. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie sind großzügig zugeschnitten und bemessen, um so die angestrebte Flexibilität in der Bebauung zu erreichen.

12.5 Flächen für Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Im WA – Gebiet dürfen Stellplätze in der Vorgartenzone insgesamt über eine max. Breite von 6,00 m angelegt werden. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass nur in bestimmten Bereichen Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen untergebracht werden können.

Innerhalb des Mischgebietes sollen Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

12.6 Größe der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen

Um eine zu hohe und ortsuntypische Verdichtung des Gebiets zu vermeiden werden Festsetzungen zu einer Mindestgrundstücksgröße getroffen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhaushälften auf max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Bei Umsetzung eines Mehrgenerationenhauses

oder einer Bebauung mit seniorengerechten Wohnungen richtet sich die Zahl der Wohnungen nach der Grundstücksgröße, d.h. je vollendete 150 m^2 Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

Die Festsetzung dient der Sicherung der Wohnqualität und der städtebaulichen Qualität im Plangebiet.

12.7 Pflanzgebote

Die Planung zielt darauf ab, den Eingriff zu minimieren. Der dörfliche Charakter des Siedlungsraumes soll erhalten und sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels wird die Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen ortstypischen Laubbaum festgesetzt. Zusätzlich sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und mindestens zu 20% mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft eines Weingutes wurde aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Juni 2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet nicht zu Einschränkungen der Betriebstätigkeiten des Weinguts Becker führt und die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Weingut Becker schalltechnisch verträglich sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, die konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthält, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und werden in die Abwägung eingestellt. So enthält der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen für schutzbedürftige Räume.

Der Bebauungsplan setzt fest, eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden im Norden keine Fenster von Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau‘ (Fassung Januar 2018 bzw. die jeweils baurechtlich eingeführte Fassung) befinden. Alternativ sind in diesen Aufenthaltsräumen geschlossene Fenster herzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden hier aufgrund der Verhältnismäßigkeit der Kosten und der trennenden städtebaulichen Wirkung einer Lärmschutzwand aus.

13 Örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinde Kleinfischlingen ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Die neue geplante kleine Wohnbaufläche befindet sich unweit zum dörflichen Ortskern. Deshalb sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich damit sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst und entsprechend einfügt. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

13.1 Dachform, Dachneigung

Zur Wahrung des Ortsbildes werden aus städtebaulichen Gründen für Haupt- und Nebengebäude entsprechende Festsetzungen in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen getroffen. Tonnendächer sind im gesamten Geltungsbereiches unzulässig, da sie nicht der ortstypischen Baugestalt entsprechen. Sattel- und Walmdächer müssen gleiche Dachneigungen aufweisen, damit sie sich harmonisch in den Gebäudebestand einpassen. Die Festsetzung dient weiterhin der

einheitlichen Gestaltung des Plangebietes. Aus ökologischen Gründen sind Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

13.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur kleinteilige Materialien wie Ziegel, oder Materialen, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, zulässig.

Die Dacheindeckung darf in den Farbentönen rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit ausgeführt werden. Grelle, Signalfarben und nicht ortstypische Farbtöne sowie glänzende, glasierte und stark reflektierende Farben sind nicht zulässig.

13.3 Zwerchhäuser, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Um ein einheitliches Bild im innerörtlichen Bereich zu erhalten werden entsprechende Vorgaben bezüglich der Größe und Gestaltung von Zwerchhäusern, Dachaufbauten und Dacheinschnitte getroffen.

13.4 Vorgärten

Da die Änderungsfläche ein Wohngebietscharakter erhalten soll, dürfen Vorgärten grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Zur Förderung ortstypischer Vegetation und die darin vorkommende Biodiversität sind Schottergärten nicht zulässig.

13.5 Stützmauern, Einfriedungen

Die Festsetzung soll optisch zur attraktiven Gestaltung des Straßenraumes beitragen. Massive Stützmauern und Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Stützmauern und Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, sowie im Vorgartenbereich auf insgesamt max. 1,50 m Höhe eingeschränkt. An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen nach den Vorgaben der LBauO errichtet werden. Zum Schutz vor Lärmimmissionen entlang der nördlichen Gebietsgrenze des WA-Gebietes sind auch Mauern als Einfriedung zulässig.

13.6 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen. Bei Errichtung eines Mehrfamilienhauses sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auszuweisen. Die Reduzierung ergibt sich dadurch, dass bei der Umsetzung eines Mehrfamilienwohnhauses auch seniorengerechte Wohnungen vorgesehen sind und sich daher der Bedarf an 2 Stellplätzen entsprechend reduziert.

14 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche Geltungsbereich	0,27 ha	100,00 %
Vorh. Mischgebiet	0,09 ha	33,3 %
Straße „Münchgasse“	0,04 ha	14,8 %
Allgemeines Wohngebiet	0,10 ha	37,1 %
Straße „Am Weinhübel“ und Fußweg	0,04 ha	14,8 %

15 Quellen

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan VG Edenkoben
- Lanis rlp
- Schalltechnischen Gutachten des Büros GSB, St. Wendel vom 15.06.2020
- Artenschutzgutachten Landschaftsarchitekt Kurt Garrecht, Herxheim vom Mai 2019