PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Dem Bebauungsplan „" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)
1.1.1 Baugebiete
(§ 1 Abs. 3 BauVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)
- MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- GEe - eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.2 Grundstücksgrößen
- Für die Grundstücke, die als GEe ausgewiesen sind, wird eine Mindestgröße von 2.000 m² festgesetzt.
- Für den bedeutenden Grundstücke für die Einzelhandelsnutzung, die innerhalb des GEe ausgewiesenen Geländes liegen, wird eine Mindestgröße von 900 m² festgesetzt.
- Für die Grundstücke in den Mischgebieten, die für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen sind, wird die Mindestgröße auf 370 m² festgesetzt.

1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI–Gebiet
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. (2) BauNVO sind nicht zulässig:
- Nach Ziffer 5 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nach Ziffer 6 – Gartenbaubetriebe
- Nach Ziffer 7 – Tankstellen
- Nach Ziffer 8 – Vergnügungsstätten

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten A_1 und A_6
Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (A_1 und A_6), die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetriebe, nicht zulässig.

1.1.5 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI-Gebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. (3) BauNVO:
- Vergnügungsstätten - sind nicht zulässig.

1.1.6 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:
- Nach Ziffer 1 – Lagerplätze.
- Nach Ziffer 3 – Tankstellen.

1.1.7 Beschränkung bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Die Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke sind in Gebäuden zulässig.

1.1.8 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.9 Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl
Die Eintragungen gelten als Höchstgrenzen. Im Plangebiet MI sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (Traufhöhe- TH, Firsthöhe- FH) werden wie folgt festgesetzt:

Definition von TH und FH:
Die max. Traufhöhe TH ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut.
Die max. Firsthöhe FH ist die oberste Dachbegrenzungskante.
Die nachfolgend aufgeführten Maße beziehen sich auf OK. Straßenrand an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte.

Plangebiet MI:
- für eingeschossige Gebäude: TH max. 4,00 m, FH max. 11,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m
- Garagen: TH max. 2,80 m, FH max. 5,80 m

Plangebiet GEe:
- für eingeschossige Gebäude: TH max. 5,00 m, FH max. 12,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
1.3.1 Bauweise im MI
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 Bauweise im GEe
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise – b1 – gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Unterstellhalle für technische Geräte auf dem gemeindeeigenen Grundstück für den Bauhof ist an der östlichen Grenze als Grenzbau zu errichten.

1.4 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Plangebiet eGE werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen auf diesen Grundstücksteilen auf zwei begrenzt.
- In den Plangebieten MI1 bis MI4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- Im Plangebiet MI5 sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
- Im Plangebiet MI6 sind Einzelhäuser mit max. 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig

1.5 Untergeordnete Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Vorgartenflächen, sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Gerätehütten bis zu 12 m² umbauten Raumes. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 2 Abs. 2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.7 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Plangebiet MI
Stellplätze und Garagen sind auf den dafür festgelegten und - soweit im Plan eingezeichnet - nur mit den festgesetzten Einfahrten zulässig. Sie sind in der Gruppe einheitlich zu gestalten. Soweit keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, müssen diese einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m aufweisen.
- Plangebiet GEe
Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch überdachte Stellplätze und Stellplätze in Gebäuden mit geschlossenen Dach.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
1.8.1 Sichtfelder
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung und Einfriedung ist bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

1.8.2 Gartengrundstück
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entsprechend den Planeintragungen sind sie gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege, Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlagen. Die Wiesenstraße mit ihrer Anbindung an die Landstraße L 506 und dem Teilstück nach Norden zur Grenze des Bebauungsplanes sind als Trennflächen mit einseitigen Gehwegen und die Planstraßen A, B, C - Wohnstraßen - als Mischflächen vorgesehen. Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinien.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Öffentliche Parkflächen).
- zwischen Portugiesenweg und Rieslingweg westlich der Bebauungsflächen ist eine Fläche zur unterschiedlichen Nutzung (Parkreserve und Festplatz) und Parkflächen nur für Omnibusse ausgewiesen.
- Feldweg mit Verkehrsbeschränkung "Nur für landwirtschaftlichen Verkehr" an der Nordgrenze des Bebauungsplanes.

1.10 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entlang den Bereichen ohne "Ein- und Ausfahrten" sind Verkehrsanschlüsse für kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.11 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Für die Trafostation wird dem Versorgungsträger (Pfalzwerke) auf der gemeindeeigenen Grundstücksfläche des Bauhofes das Recht auf Grenzbebauung sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

1.12 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Ein Grundnutzungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Grünordnungsplan sind die landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich von Schäden am Naturhaushalt und Landschaftsbild erläutert.
Die Ausgleichsflächen sind als öffentliche Grünflächen - Streuobstwiese mit Obstbaumstämmen - auf empfohlener Aussaat von Glatthaferwaumsäumen - im Gemarkungsteil "Am Haseneck" ausgewiesen. Westlich des gepflanten Fußweges bis zum Winkelpfad (Grenze des Bebauungsplanes) bleiben die privaten Grünflächen - Bauern- und Weingärten erhalten - (Siehe Begründung). In diesem Gebiet sind Gartenlauben bis 30 m² Rauminhalt zugelassen. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feierstätten enthalten.

1.13 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Leisselgraben - Gewässer III. Ordnung

Die Verrohrung des Leisselgrabens (Betonrohre Durchmesser 600 mm) über private Grundstücke. Der eingezeichnete Trassenverlauf ist nach großer Einschätzung der örtlichen Feststellungen vorgenommen. Belastungen der Grundstücke mit einer Grunddienstbarkeit sind nicht feststellbar. Zur Freimachung der ausgewiesenen Baugrundstücke ist eine Umlegung erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung und Umplanung ist mit den zuständigen Behörden einzuleiten. Hierbei sollte eine weitgehende Renaturierung des Bachverlaufs mit Retentionsflächen und artgerechter Bepflanzung der Südseite angestrebt werden. Der vorhandene Baumbestand am jetzigen Auslauf ist zu erhalten, ebenso der vorhandene eingetragene Baumbestand in diesem Bereich.

1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Durch die Bebauung bzw. Erschließung des Baugebietes werden die Abflusswerhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert. Nach § 62 LWG ist der Verursacher der Oberflächenversiegelung zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Die Verkehrsflächen - alle befestigten Straßenflächen und alle Parkflächen westlich der Einmündung Wiesenstraße - Edesheimer Straße erhalten eine Niederschlagswasserableitung als Regenwasserkanal zum zentralen Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Bebauungsgebietes zwischen Leisselgraben und Wiesenstraße mit gedrosseltem Überlauf in den Leisselgraben als Vorfluter.
Die Verkehrsflächen - Parkflächen ostwärts der Einmündung Edesheimer - Wiesenstraße - entwässern oberflächennah in eine Grünfläche mit Versickerungsmulde westlich des Feuerwehrgeländes. Die Versickerungsmulde ist an den Regenwasserkanal mit einem Notüberlaufschacht anzuschließen.

1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Straßenbegleitgrün - öffentliche Parkplätze
Bauhof der Gemeinde
Baugrundstück der Gemeinde Rhodt für die Feuerwehr d. VBG Edenkoben
Baumstandorte für großkronige Bäume
- (I. Wuchsordnung)
  Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe Vorschlagsliste Ziffer 1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume.
- (II. Wuchsordnung)
  Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12- 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe - Vorschlagsliste Ziffer 2.

1.16 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Bäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.17 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.17.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten
Notwendig werdende Gehölzrodungen und –rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

1.18 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 24 BauGB)
Die im Untersuchungsbericht 94.1004 vom 26.10.1994 für das Schalltechnische Immissionsgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille, Mannheim, aufgeführten Lärmquellen sind durch die Ausführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen gegenstandslos. Die Immissionen der Fahrzeuggeräusche im Plangebiet B -Eingeschränktes Gewerbegebiet- werden nicht überschritten, während für das Plangebiet A -Mischgebiet- diese in der Nachtzeit geringfügig überschritten werden. Trotzdem diese Bewertung mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist und die max. Überschreitung als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV anzusehen ist, muss bei der Gebäudeplanung im Plangebiet A der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 berücksichtigt werden.

Dabei kann für die schutzbedürftigen Räume
bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ohne Zusatzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet sein.
Für die schutzbedürftigen Räume im Bereich der Parkplatzflächen im Nordwesten und parallel zur Edesheimer Straße ist der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind die in diesem Gutachten an den kritischen Aufpunkten A and B berechneten Ein-zelimmissionen - Gewerbelärm und Fahrzeuglärm - auf den öffentlichen Straßen und den Parkplätzen zugrunde zu legen. Die Hausseiten zu den Parkplätzen sind dem Lärmgebiereich III und die Seitenwände dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

1.19 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)
1.19.1 Herstellen von Ausgleichshabitate für die Mauereidechse (CEF-Maßnahme)
Im Zuge der geplanten Bebauung werden Teillebensräume der Mauereidechse in Anspruch genommen. Aus diesem Grund sind vor Beginn der Erdarbeiten Ausgleichshabitate für die Mauereidechse herzustellen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 32/28 im Gewann 3. Mittelhangerede. Auf der Obstbaumwiese sollen für die Mauereidechse geeignete Strukturen in Form von Steinhaufen, Sandlinsen und Totholzhaufen ausgebildet werden. Anleitungen zum Bau von Eidechsengerechten Strukturen finden sich beispielsweise bei DGHT (2011) oder LAUFER (2014).

1.19.2 Abfangen der Mauereidechse
Die Mauereidechsen innerhalb des Plangebietes müssen in Zeitfenstern, in welchen sich keine immobilen Stadien (überwinternde Tiere, Eier der Mauereidechse) im Boden befinden (Zeitpunkt siehe Ziffer 1.19.3) abgefangen werden. Das Versetzen der Tiere erfolgt in einem neu angelegten Ausgleichshabitat außerhalb des Plangebietes.

1.19.3 Zeitangaben der Umsiedlung

1.19.4 Ökologische Baubegleitung
Um eine fach- und sachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu gewährleisten, wird fachgutachterlicherseits die Verpflichtung einer von den bauausführenden Firmen unabhängigen ökologischen Baubegleitung vorgeschlagen. Die Entscheidung hierüber obliegt der für das Vorhaben zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften
Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße", 6. Änderung und Erweiterung gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wiesenstraße", 5. Änderung in der Satzungsfassung vom 10.03.2015 fort.

2.1 Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Fassadengestaltung
- Plangebiet MI:
  Die Oberfläche der Außenwände ist zu verputzen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk im Bereich der Giebel zulässig.
- Plangebiet GEe:
  Für die Wohngebäude in diesem Gebiet gilt das Vorhergesagte. Für die Betriebsgebäude und Anlagen sind Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, matte Blechmaterialien und Faserzementverkleidungen zulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
- Im Baugebiet „A2" sind Doppelhäuser nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° zulässig.
- Der First des Hauptbaukörpers muss mittig verlaufen, Nebendächer müssen in ihrer Firsthöhe mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe bleiben.
- Grundsätzlich sind Satteldächer vorgeschrieben, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachbreiten zulässig.
- Der Giebelabstand zur Gaube muss mind. 2,00 m, der Abstand des Dacheinschnittes zum First mind. 1,00 m betragen.
- Kniestöcke sind innerhalb der max. Traufhöhe zulässig, sie dürfen jedoch die Höhe von 90 cm, gemessen von OK Rohdecke des Obergeschosses bis OK Fußbpfette nicht überschreiten.
- Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen, Giebel und Firstabstände wie bei Dachaufbauten.
- Als Dacheindeckung sind naturrote Dachsteine bei Wohngebäuden in beiden Plangebieten - außer den Betriebsgebäuden - zu verwenden.
- Im Plangebiet GEe sind für gewerbliche Gebäude zugelassen:
- Dachformen: Flachdach, Pult- oder Satteldächer, Dachsonderformen (z.B. Sheddach).
- Dacheindeckung: Metall- und Faserzementabdeckungen, begrünte Dächer.

2.2 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im Plangebiet MI sind nur Werbeanlagen nach § 61 LBauO - Genehmigungsfreie Vorhaben - zulässig, wobei sie in gedeckten Farben auszuführen sind. Fluoreszierende Stoffe sind unzulässig.
Im Plangebiet GEe sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch als Lichtwerbungen auf den Wandflächen der Betriebsgebäude zulässig. Die Abmessungen der Werbeanlagen dürfen die Maße 0,50 m in der Höhe und 2,50 m in der Länge nicht überschreiten. Die obere Begrenzung der Werbefläche endet 0,50 m unter der Dachtraufe.

2.3 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einzufrieden.
Festgesetzt werden:
Mauerwerk aus Naturstein, vorgeblendeten Natursteinen, Sichtbeton, sowie Holz und Metall. Die zulässige Höhe beträgt 1,00 m, im Sichtwinkelbereich 0,50 m.
Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen im nicht einsehbaren Bereich der Grundstücke sind freiwachsende oder Schnitthecken bis 1 ,20 m Höhe oder Draht- bzw. Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über OK- Gelände zulässig.
Müll- u. Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder aber außerhalb durch geeignete Einfriedungen (z.B. Holzpalisaden, Rankgerüste usw.) der allgemeinen Sicht zu entziehen.
Die vorhandenen Einfriedungen entlang des historischen Fußweges sind soweit als möglich zu erhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grünflächen ist je 200 m² Fläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, und bei Abgang zu ersetzen. Je 400 m² Grünfläche sind ein großkroniger und ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dienen der Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzen zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und kleinwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen.

2.5 Außenantennen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Eine Außenantennenanlage pro Gebäude ist zulässig.

Anhang Empfehlungsliste
Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

1. Großkronige Bäume – I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanium	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

In den öffentlichen und private Grünflächen Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standort-typischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

2. Mittelkronige Bäume – II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne
Prunus padus	Traubenkirsche

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartricus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen.
Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

2.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Alle bebauten Grundstücke sind mit dezentraler Niederschlagswasserspeicherung (Zisternen, Mulden) vorzusehen, mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal.
(Siehe Konzept für Regenwasserbewirtschaftung). Die private Nutzung von Dachflächenwasser mit einer Zisterne ist genehmigungsfrei. Die Keller der Gebäude sind bis 30 cm über OK - Gelände in wasserundurchlässigem Beton auszuführen.
Der vorhandene Mischwasserkanal von der Edesheimer zur Wiesenstraße ist zwischen den Schächten S1 und S2 zu begradigen und in den Straßenkörper zu verlegen.
Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
Bezüglich der Entwässerung/Versickerung des Niederschlagswassers im Bebauungsplan „Wiesenstraße" in Rhodt über ein RRB in den Leisselgraben wird auf die Erlaubnis vom 15.10.2001 (344/30.66-20/01) verwiesen.
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.
Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.
Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.
Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

3.7 Radonpotenzial
Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.
Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

3.8 Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Bauabfallmaterialien (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mul

Gemeinde Rhodt

Bebauungsplan "Wiesenstraße"
6. Änderung und Erweiterung
nach § 13a BauGB

Endfassung
30.11.2021

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

07EDK17073

Gemeinde Rhodt

Bebauungsplan "Wiesenstraße"
6. Änderung und Erweiterung
nach § 13a BauGB

Endfassung
30.11.2021

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

07EDK17073

07EDK17073
Gemeinde Rhodt
Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

- MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- GEe- eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.2 Grundstücksgrößen

- Für die Grundstücke, die als GEe ausgewiesen sind, wird eine Mindestgröße von 2.000 m^2 festgesetzt.
- Für die beiden Grundstücke für die Feuerwehr und den Bauhof, die innerhalb des GEe ausgewiesenen Geländes liegen, wird eine Mindestgröße von 900 m^2 festgesetzt.
- Für die Grundstücke in den Mischgebieten, die für eine Einzelhausbebauung ausgewiesen sind, wird die Mindestgröße auf 370 m^2 festgesetzt.

1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI–Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. (2) BauNVO sind nicht zulässig:

- Nach Ziffer 5 - Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nach Ziffer 6 – Gartenbaubetriebe
- Nach Ziffer 7 – Tankstellen
- Nach Ziffer 8 – Vergnügungsstätten

1.1.4 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen in den MI-Gebieten A_5 und A_6

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten (A_5 und A_6), die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen, als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Gewerbebetriebe, nicht zulässig.

1.1.5 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. (3) BauNVO:

- Vergnügungsstätten - sind nicht zulässig.

1.1.6 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:

- Nach Ziffer 1 – Lagerplätze
- Nach Ziffer 3 – Tankstellen.

1.1.7 Beschränkung bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im GEe (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke sind in Gebäuden zulässig.

1.1.8 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.9 Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind allgemein zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Eintragungen gelten als Höchstgrenzen. Im Plangebiet MI sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen (Traufhöhe- TH, Firsthöhe- FH) werden wie folgt festgesetzt:

Definition von TH und FH:

Die max. Traufhöhe TH ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Die max. Firsthöhe FH ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die nachfolgend aufgeführten Maße beziehen sich auf OK. Straßenrand an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte.

Plangebiet MI:

- für eingeschossige Gebäude: TH max. 4,00 m, FH max. 11,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m
- Garagen: TH max. 2,80 m, FH max. 5,80 m

Plangebiet GEe:

- für eingeschossige Gebäude: TH max. 5,00 m, FH max. 12,00 m
- für zweigeschossige Gebäude: TH max. 7,00 m, FH max. 12,00 m

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

1.3.1 Bauweise im MI

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 Bauweise im GEe

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise – b1 – gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

  Die Unterstellhalle für technische Geräte auf dem gemeindeeigenen Grundstück für den Bauhof ist an der östlichen Grenze als Grenzbau zu errichten.

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

- Im Plangebiet eGE werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen auf diesen Grundstücksteilen auf zwei begrenzt.
- In den Plangebieten MI_1 bis MI_4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen mit max. zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- Im Plangebiet MI_5 sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
- Im Plangebiet MI_6 sind Einzelhäuser mit max. 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig

1.5 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Vorgartenflächen, sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Gerätehütten bis zu 12 m^3 umbauten Raumes. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle enthalten.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.7 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Plangebiet MI

  Stellplätze und Garagen sind auf den dafür festgelegten und - soweit im Plan eingezeichnet - nur mit den festgesetzten Einfahrten zulässig. Sie sind in der Gruppe einheitlich zu gestalten. Soweit keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, müssen diese einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 m aufweisen.

- Plangebiet GEe

  Zulässig sind ebenerdige, offene Stellplätze und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch überdachte Stellplätze und Stellplätze in Gebäuden mit geschlossenem Dach.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung und Einfriedung ist bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

1.8.2 Gartengrundstücke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind sie gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege, Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Verkehrsanlagen. Die Wiesenstraße mit ihrer Anbindung an die Landstraße L 506 und dem Teilstück nach Norden zur Grenze des Bebauungsplanes sind als Trennflächen mit einseitigen Gehwegen und die Planstraßen A, B, C - Wohnstraßen - als Mischflächen vorgesehen. Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinien.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen).

- zwischen Portugieserweg und Rieslingweg westlich der Bebauungsflächen ist eine Fläche zur unterschiedlichen Nutzung (Parkreserve und Festplatz) und Parkflächen nur für Omnibusse ausgewiesen.
- Feldweg mit Verkehrsbeschränkung “Nur für landwirtschaftlichen Verkehr“ an der Nordgrenze des Bebauungsplanes.

1.10 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang den Bereichen ohne “Ein- und Ausfahrten“ sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.11 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Trafostation wird dem Versorgungsträger (Pfalzwerke) auf der gemeindeeigenen Grundstücksfläche des Bauhofes das Recht auf Grenzbebauung sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. In diesem Grünordnungsplan sind die landespflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich von Schäden am Naturhaushalt und Landschaftsbild erläutert.

Die Ausgleichsflächen sind als öffentliche Grünflächen - Streuobstwiese mit Obstbaumstämmen - auf empfohlener Aussaat von Glatthaferwiesenmischung - im Gemarkungsteil "Am Haseneck" ausgewiesen. Westlich des geplanten Fußweges bis zum Winkelpfad (Grenze des Bebauungsplanes) bleiben die privaten Grünflächen - Bauern- und Weingärten erhalten - (Siehe Begründung). In diesem Gebiet sind Gartenlauben bis 30 m^3 Rauminhalt zugelassen. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feierstätten enthalten.

1.13 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Leisselgraben - Gewässer III. Ordnung

Die Verrohrung des Leisselgrabens (Betonrohre Durchmesser 600 mm) über private Grundstücke. Der eingezeichnete Trassenverlauf ist nach grober Einschätzung der örtlichen Feststellungen vorgenommen. Belastungen der Grundstücke mit einer Grunddienstbarkeit sind nicht feststellbar. Zur Freimachung der ausgewiesenen Baugrundstücke ist eine Umlegung erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung und Umplanung ist mit den zuständigen Behörden einzuleiten. Hierbei sollte eine weitgehende Renaturierung des Bachverlaufs mit Retentionsflächen und artgerechter Bepflanzung der Südseite angestrebt werden. Der vorhandene Baumbestand am jetzigen Auslauf ist zu erhalten, ebenso der vorhandene eingetragene Baumbestand in diesem Bereich.

1.14 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Durch die Bebauung bzw. Erschließung des Baugebietes werden die Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig verändert. Nach § 62 LWG ist der Verursacher der Oberflächenversiegelung zum Ausgleich der Wasserführung verpflichtet.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Verkehrsflächen - alle befestigten Straßenflächen und alle Parkflächen westlich der Einmündung Wiesenstraße - Edesheimer Straße erhalten eine Niederschlagswasserableitung als Regenwasserkanal zum zentralen Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Bebauungsgebietes zwischen Leisselgraben und Wiesenstraße mit gedrosseltem Überlauf in den Leisselgraben als Vorfluter.

Die Verkehrsflachen - Parkflächen ostwärts der Einmündung Edesheimer - Wiesenstraße - entwässern oberflächennah in eine Grünfläche mit Versickerungsmulde westlich des Feuerwehrgeländes. Die Versickerungsmulde ist an den Regenwasserkanal mit einem Notüberlaufschacht anzuschließen.

1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Straßenbegleitgrün - öffentliche Parkplätze

Bauhof der Gemeinde

Baugrundstück der Gemeinde Rhodt für die Feuerwehr d. VBG Edenkoben

Baumstandorte für großkronige Bäume

- (I. Wuchsordnung)

  Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe Vorschlagsliste Ziffer 1 Baumstandorte für mittelkronige Bäume.

- (II. Wuchsordnung)
- Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12- 15 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Arten - siehe - Vorschlagsliste Ziffer 2.

1.16 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Bäume sind zu erhalten, abgehende Bäume sind zu ersetzen.

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

1.17.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Notwendig werdende Gehölzrodungen und –rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

1.18 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Untersuchungsbericht 94.1004 vom 26.10.1994 für das Schalltechnische Immissionsgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wille, Mannheim, aufgeführten Lärmquellen sind durch die Ausführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen gegenstandslos. Die Immissionen der Fahrzeuggeräusche im Plangebiet B -Eingeschränktes Gewerbegebiet- werden nicht überschritten, während für das Plangebiet A -Mischgebiet- diese in der Nachtzeit geringfügig überschritten werden. Trotzdem diese Bewertung mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist und die max. Überschreitung als nicht wesentlich im Sinne der 16. BlmSchV anzusehen ist, muss bei der Gebäudeplanung im Plangebiet A der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 berücksichtigt werden. Dabei kann für die schutzbedürftigen Räume

bereits durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ohne Zusatzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet sein.

Für die schutzbedürftigen Räume im Bereich der Parkplatzflächen im Nordwesten und parallel zur Edesheimer Straße ist der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind die in diesem Gutachten an den kritischen Aufpunkten A und B berechneten Einzelimmissionen - Gewerbelärm und Fahrzeuglärm - auf den öffentlichen Straßen und den Parkplätzen zugrunde zu legen. Die Hausseiten zu den Parkplätzen sind dem Lärmpegelbereich III und die Seitenwände dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

1.19 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)

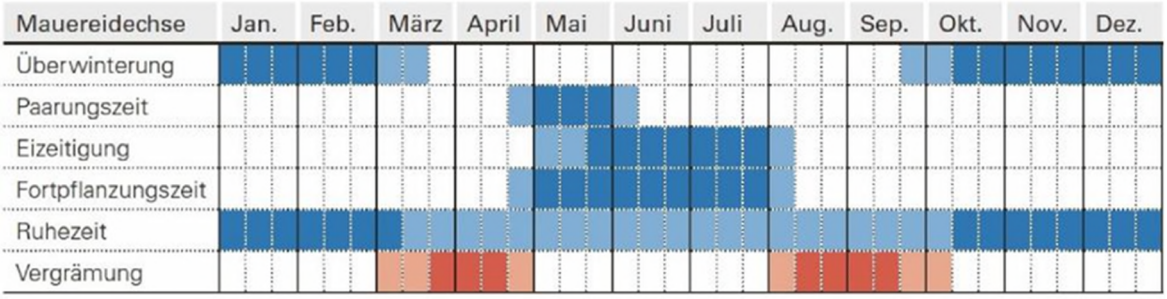
1.19.1 Herstellen von Ausgleichshabitate für die Mauereidechse (CEF-Maßnahme)

Im Zuge der geplanten Bebauung werden Teillebensräume der Mauereidechse in Anspruch genommen. Aus diesem Grund sind vor Beginn der Erdarbeiten Ausgleichshabitate für die Mauereidechse herzustellen. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 32/28 im Gewann 3. Mittelhaingereide. Auf der Obstbaumwiese sollen für die Mauereidechse geeignete Strukturen in Form von Steinhaufen, Sandlinsen und Totholzhaufen ausgebildet werden. Anleitungen zum Bau von Eidechsengrechten Strukturen finden sich beispielsweise bei DGHT (2011) oder LAUFER (2014).

1.19.2 Abfangen der Mauereidechse

Die Mauereidechsen innerhalb des Plangebietes müssen in Zeitfenstern, in welchen sich keine immobilen Stadien (überwinternde Tiere, Eier der Mauereidechse) im Boden befinden (Zeitpunkt siehe Ziffer 1.19.3) abgefangen werden. Das Versetzen der Tiere erfolgt in einem neu angelegten Ausgleichshabitat außerhalb des Plangebietes.

1.19.3 Zeitangaben der Umsiedlung



Legende:

- Hauptaktivitätsphase der Eidechsen
- Nebenaktivitätsphase der Eidechsen
- Zeitraum, in dem die Vergrämung durchgeführt werden kann
- Zeitraum, in dem die Vergrämung ungünstig, aber je nach Aktivität der Eidechsen möglich ist

1.19.4 Ökologische Baubegleitung

Um eine fach- und sachgerechte Umsetzung der Vermeidungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu gewährleisten, wird fachgutachterlicherseits die Verpflichtung

einer von den bauausführenden Firmen unabhängigen ökologischen Baubegleitung vorgeschlagen. Die Entscheidung hierüber obliegt der für das Vorhaben zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“, 6. Änderung und Erweiterung gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“, 5. Änderung in der Satzungsfassung vom 10.03.2015 fort.

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

2.1.1 Fassadengestaltung

- Plangebiet MI:

  Die Oberfläche der Außenwände ist zu verputzen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk im Bereich der Giebel zulässig.

- Plangebiet GEe:

  Für die Wohngebäude in diesem Gebiet gilt das Vorhergesagte. Für die Betriebsgebäude und Anlagen sind Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, matte Blechmaterialien und Faserzementverkleidungen zulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dachneigung

- Im Baugebiet „A_2“ sind Doppelhäuser nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° zulässig.
- Der First des Hauptbaukörpers muss mittig verlaufen, Nebendächer müssen in ihrer Firsthöhe mind. 1,00 m unter der Hauptfirstlinie bleiben.
- Grundsätzlich sind Satteldächer vorgeschrieben, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zu 1/3 der Dachbreiten zulässig.
- Der Giebelabstand zur Gaube muss mind. 2,00 m, der Abstand des Dacheinschnittes zum First mind. 1,00 m betragen.
- Kniestöcke sind innerhalb der max. Traufhöhe zulässig, sie dürfen jedoch die Höhe von 90 cm, gemessen von OK Rohdecke des Obergeschosses bis OK Fußpfette nicht überschreiten.
- Für Dacheinschnitte gelten die Längenbeschränkungen, Giebel und Firstabstände wie bei Dachaufbauten.
- Als Dacheindeckung sind naturrote Dachsteine bei Wohngebäuden in beiden Plangebieten - außer den Betriebsgebäuden - zu verwenden.
- Im Plangebiet GEe sind für gewerbliche Gebäude zugelassen:
  Dachformen: Flachdach, Pult- oder Satteldächer, Dachsonderformen (z.B. Sheddach).
  Dacheindeckung: Metall- und Faserzementabdeckungen, begrünte Dächer.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Plangebiet Ml sind nur Werbeanlagen nach § 61 LBauO - Genehmigungsfreie Vorhaben - zulässig, wobei sie in gedeckten Farben auszuführen sind. Fluoreszierende Stoffe sind unzulässig.

Im Plangebiet GEe sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch als Lichtwerbungen auf den Wandflächen der Betriebsgebäude zulässig. Die Abmessungen der Werbeanlagen dürfen die Maße 0,50 m in der Höhe und 2,50 m in der Länge nicht überschreiten. Die obere Begrenzung der Werbefläche endet 0,50 m unter der Dachtraufe.

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

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einzufrieden.

Festgesetzt werden:

Mauerwerk aus Naturstein, vorgeblendeten Natursteinen, Sichtbeton, sowie Holz und Metall. Die zulässige Höhe beträgt 1 ,00 m, im Sichtwinkelbereich 0,50 m.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen im nicht einsehbaren Bereich der Grundstücke sind freiwachsende oder Schnitthecken bis 1 ,20 m Höhe oder Draht- bzw. Holzzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über OK- Gelände zulässig.

Müll- u. Abfallbehälter sind im Gebäude unterzubringen oder aber außerhalb durch geeignete Einfriedungen (z.B. Holzpalisaden, Rankgerüste usw.) der allgemeinen Sicht zu entziehen.

Die vorhandenen Einfriedungen entlang des historischen Fußweges sind soweit als möglich zu erhalten.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grünflächen ist je 200 m2 Fläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, und bei Abgang zu ersetzen. Je 400 m2 Grünfläche sind ein großkroniger und ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dienen der Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzen zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und kleinwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen.

2.5 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO)

Eine Außenantennenanlage pro Gebäude ist zulässig.

Anhang Empfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

1. Großkronige Bäume – I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastarium	Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

In den öffentlichen und privaten Grünflächen Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standort-typischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

2. Mittelkronige Bäume – II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne
Prunus padus	Traubenkirsche

3. Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Coryllus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

3 Hinweise

Für den Bebauungsplan „Wiesenstraße“, 6. Änderung und Erweiterung wurden die Hinweise teilweise übernommen, ergänzt und an die aktuelle Rechtslage angepasst.

3.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan “Wiesenstraße“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2 Befestigungen

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. in Splitt verlegte mit Fugen versehene Pflasterplatten, Pflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Denkmalschutzzone „Ortskern“. Auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sowie deren Einhaltung wird hingewiesen.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Die Neubebauung innerhalb der Denkmalzone muss sich in die historische Bebauung einfügen und darf dem überlieferten Erscheinungsbild nicht zuwiderlaufen.

Die vorhandenen Einfriedungen entlang des historischen Fußweges, sowie der Fußweg selbst, sind soweit als möglich, zu erhalten.

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

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

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

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

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

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine frühneuzeitliche Wasserleitung.

3.4 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

3.5 Baugrund/Geologie

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

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

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

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Alle bebauten Grundstücke sind mit dezentraler Niederschlagswasserspeicherung (Zisternen, Mulden) vorzusehen, mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal.

(Siehe Konzept für Regenwasserbewirtschaftung). Die private Nutzung von Dachflächenwasser mit einer Zisterne ist genehmigungsfrei. Die Keller der Gebäude sind bis 30 cm über OK - Gelände in wasserundurchlässigem Beton auszuführen.

Der vorhandene Mischwasserkanal von der Edesheimer zur Wiesenstraße ist zwischen den Schächten S1 und S2 zu begradigen und in den Straßenkörper zu verlegen.

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Wiesenstraße" in Rhodt über ein RRB in den Leisselgraben wird auf die Erlaubnis vom 15.10.2001 (344/30.66-20/01) verwiesen.

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 Wasserhaus-halts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der ober-flächige 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.

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

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

3.7 Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

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

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

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

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

3.8 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablage-rungen), 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.

3.10 Starkregen / Hochwasser

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes 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.

Auf das vorn Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Edenkoben wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul) aus dem v.g. Informationspaket zur Hochwasservorsorge ist ein des Erweiterungsgebietes durch potentielle Überflutung an Tiefenlinien betroffen. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.11 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.

3.12 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesonden-Anlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.1gb-rlp.de/karten-und-produkte/online-kar-ten/online-karten-qeothermie/online-karte-standortbewertunci-erdwaerme.html) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige Untere Wasserbehörde eingeholt werden.

3.13 Gasversorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Gasversorgungsleitungen vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, im Zuge der geplanten Maßnahme das Versorgungsnetz zu erweitern. Auf die Informationsbroschüre „Schutz von Gasversorgungs-Anlagen wird verwiesen.

3.14 Versorgungsleitungen Strom - Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

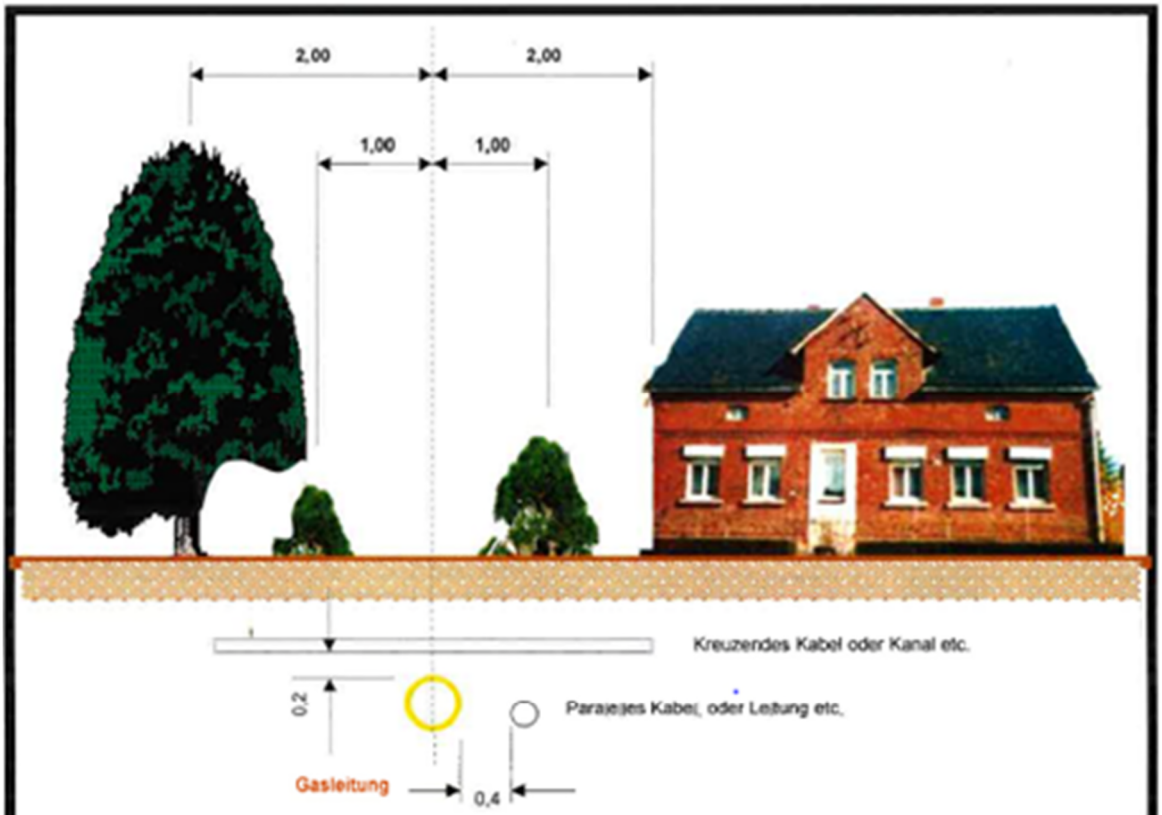
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Die zukünftige (niederspannungsseitige) Energieversorgung des Plangebietes soll mittels Kabelleitungen erfolgen.

Unmittelbar angrenzend an die Flurstücke 322/1, 318/1, 318/2 und 314 verlaufen 0,4-KV-Starkstromkabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage).

Maßnahmen zum Schutze von Gasleitungen

PFALZ GAS
ERDGAS NEU GEDACHT



Flachwurzelnde Begrünung (Wurzeltiefe max. 0,3 m) über der Gasleitung ist erlaubt.

Abstand von Sträuchern rechts und links der Trasse	**1,0 m**
Abstand von Bäumen und Bauwerken jeder Art rechts und links der Trasse	**2,0m**
Bei einer Kreuzung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Mindestabstand	**0,2 m**
Bei einer Paralelleführung zwischen einer Gasleitung und einer anderen Energieleitung ist der Abstand mindestens	**0,4 m**

Weitere Maßnahmen:

- **Die genaue Lage der Gasleitung muß vor Baubeginn durch Suchschlitze ermittelt werden.**
- **In Leitungsnähe ist nur Handschachtung erlaubt.**
- **Beim Einsatz einer Bodendurchschlagrakete oder eines Erdbohrgerätes ist die Gasleitung im Kreuzungsbereich freizulegen.**
- **Schäden an der Gasleitung oder an der Isolierung sind vor dem Verfüllen unbedingt der Pfalzgas GmbH. zu melden.**
- **Bei einer Wiedereinfüllung der Baugrube ist die Gasleitung allseitig mit 10 cm Sand zu umhüllen. Bei PE-HD-Gasleitungen muß über dem Rohr 30 cm Sand eingefüllt werden.**

Quellen: GW 125, G 459, G 462 I, G 462 II, G 463 und G 472.

Gemeinde Rhodt

Bebauungsplan "Wiesenstraße"
6. Änderung und Erweiterung
nach § 13a BauGB

Endfassung
30.11.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Architekten 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

07EDK17073

07EDK17073
Gemeinde Rhodt
Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 6
2 Lage und Größe des Plangebietes 6
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 7
3.1 Derzeitiges Planungsrecht 7
3.1.1 Bebauungsplan „Wiesenstraße, 5. Änderung“ 7
3.2 Verfahrensart 7
4 Übergeordnete Planungen 8
4.1 Landesplanung und Regionalplanung 8
4.2 Flächennutzungsplan 8
5 Bestand 9
6 Städtebauliche Konzeption 12
6.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen 12
6.2 Erschließung Verkehr 14
6.3 Immissionen und Emissionen 14
6.4 Ver- und Entsorgung 14
6.4.1 Strom 14
6.4.2 Schmutzwasser 14
6.4.3 Wasserversorgung 14
6.4.4 Niederschlagswasserkonzept 14
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 17
7.1 Schutzgebiete 17
7.2 Biotope 17
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 17
7.4 Denkmalschutz 17
7.5 Wald 18
7.6 Altlasten 18
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 18

8.1 Schutzgut Mensch ... 18
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 18
8.3 Schutzgut Boden ... 19
8.4 Schutzgut Fläche ... 19
8.5 Schutzgut Wasser ... 20
8.6 Schutzgut Luft, Klima ... 20
8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ... 21
8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 21
8.9 Eingriffsregelung ... 21
8.10 Fazit ... 21
9 Fachgutachten ... 22
9.1 Fachbeitrag Artenschutz ... 22
9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften ... 22
10 Maßnahmenkonzeption ... 25
10.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ... 25
10.1.1 Anlage von eidechsengerechten Strukturen als Ausweichhabitat ... 25
11 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 26
11.1 Art der baulichen Nutzung ... 26
11.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen ... 26
11.2 Zahl der Wohnungen ... 27
11.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen ... 27
11.3.1 Gartengrundstücke ... 27
11.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
11.4.1 Entfernung von bestehenden Gehölzen ... 28
11.5 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen ... 28
12 Begründung der Örtliche Bauvorschriften ... 28
13 Hinweise ... 28
14 Städtebauliche Kenngrößen ... 28
15 Quellenangaben ... 29

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab 6
Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wiesenstraße, 5. Änderung“, freier Maßstab 7
Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab 9
Bild 4: Luftbild, freier Maßstab 10
Bild 5: Blick vom Parkplatz auf das nördliche Grundstück des Geltungsbereichs 10
Bild 6: Blick von Norden auf den historischen Weg und die östlich und westliche angrenzenden Gartengrundstücke 10
Bild 7: Blick von Südosten (Rieslingweg) auf die östliche Plangebietsgrenze 11
Bild 8: Blick auf den von Norden nach Süden verlaufenden historischen Fußweg 11
Bild 9: Blick auf die Gärten östlich und westlich des historischen Weges 11
Bild 10: Städtebauliche Konzeption 12
Bild 11: Visualisierung – Blick von Nordwesten auf das Plangebiet 13
Bild 12: Visualisierung – Blick von Osten auf das Plangebiet 13
Bild 13: Visualisierung – Blick von Süden auf das Plangebiet 13
Bild 14: Niederschlagswasserkonzept, Quelle: VG-Werke Edenkoben 15
Bild 15: Beispiel Muldenversickerung, Quelle: VG-Werke Edenkoben 16
Bild 16: Luftbild der Streuobstwiese, Quelle Lanis rlp 26
Bild 17: Katasterplan der Streuobstwiese, Quelle Lanis rlp 26

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

- 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 21.12.2016 (GVBl. S. 583), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert am 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- 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 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Rhodt ist es, innerörtliche Potenziale für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Hiermit soll ein Beitrag zur Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geleistet und die Innenentwicklung von Rhodt gefördert werden.

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße 5. Änderung“ wurde am 10.03.2015 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht. Die nun anstehende 6. Änderung und Erweiterung dient der weiteren Akquirierung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Hierzu sollen Gartengrundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden. Neben der baulichen Nachverdichtung, soll zur Vermeidung einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung, für einzelne Gartengrundstücke ein Bauverbot eingetragen werden. Da das Projekt nicht nach Innenbereichskriterien genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Neubebauung von derzeit noch unbebauten Grundstücken in der Ortsmitte von Rhodt. Es handelt sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt damit. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Rhodt und umfasst eine Größe von ca. 0,34 ha. Davon umfasst der Änderungsbereich ca. 0.22 ha und der Erweiterungsbereich ca. 0.12 ha. Innerhalb des Erweiterungsbereichs befinden sich die Grundstücke Flst.-Nr. 308, 309. Der Änderungsbereich beinhaltet die Grundstücke Flst.-Nr. 312/1, 313, 314, 315, 316, 317, 317/1, 318/1, 318/2 und 322/1.

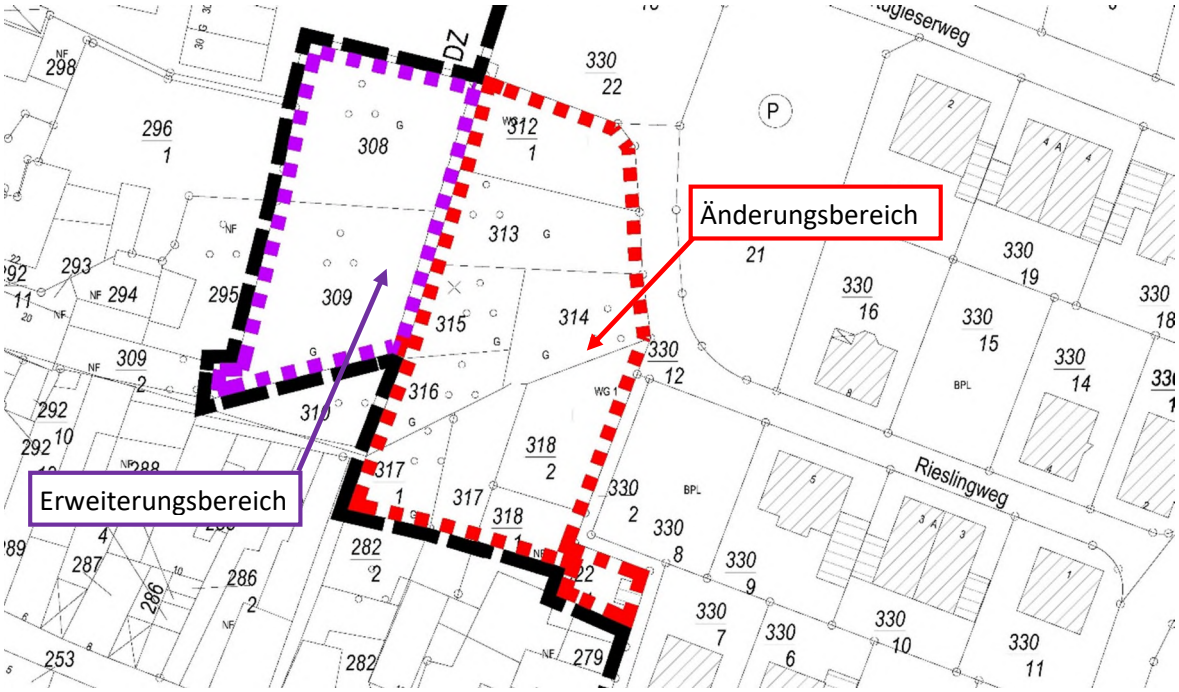


Bild 1: Auszug aus dem Kataster, freier Maßstab

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

3.1 Derzeitiges Planungsrecht

3.1.1 Bebauungsplan „Wiesenstraße, 5. Änderung“

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ wurde am 10.03.2015 als Satzung beschlossen. Ziel dieser Änderung war eine Überarbeitung im Planbereich B2, wo ein Gebäude mit Praxisräumen, Büros und Wohnraum umgesetzt werden sollte. Die Änderung betraf die bauliche Nutzung, die Baulinie, den Zufahrtsbereich, sowie die Dachgestaltung.

Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wiesenstraße, 5. Änderung“, freier Maßstab

3.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 6. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ 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.

Damit gelten für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren u.a. die Regelungen des § 13 (2) BauGB. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Hiernach ist u.a. die Durchführung einer Umweltprüfung für den Bebauungsplan entbehrlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hier Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Weiterhin kann auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren umfasst somit folgende Verfahrensschritte:

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

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist der Erweiterungsbereich ca. 0.12 ha als gemischte Baufläche und der Änderungsbereich als Grünfläche ausgewiesen.

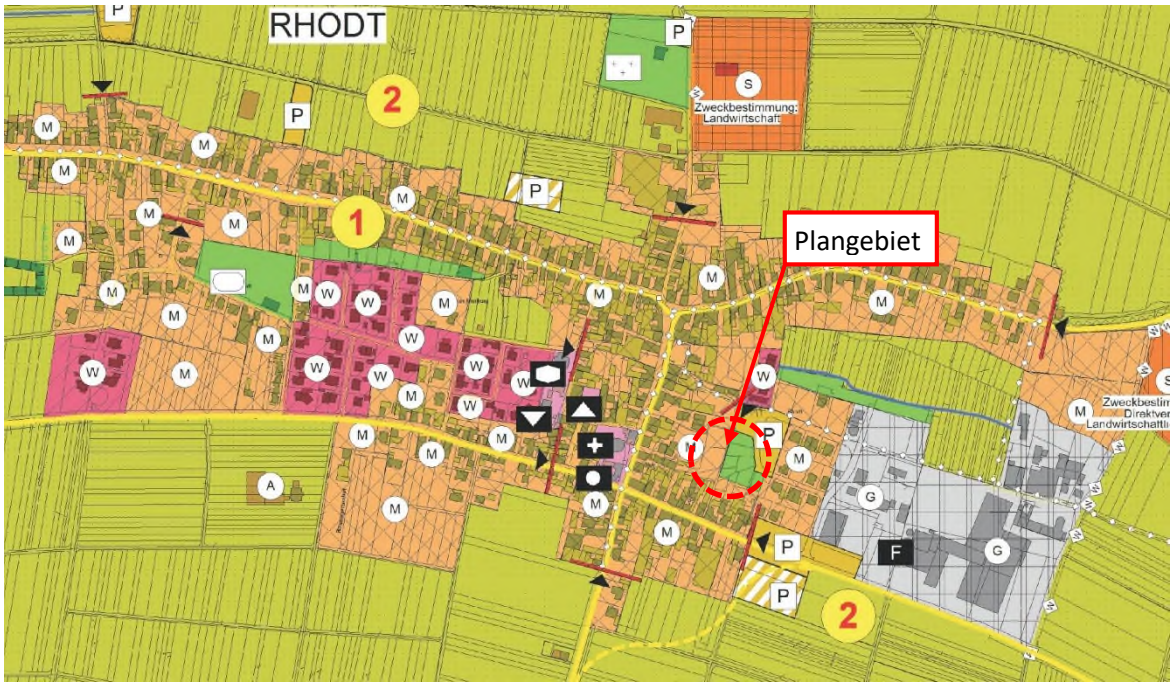


Bild 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

5 Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme der Bebauung im und angrenzend zum Plangebiet durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ortsbegehung und Auswertung von Plangrundlagen. Mit Hilfe dieser Bestandserfassung ist es möglich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der heute vorhandenen angrenzenden Bebauung zu treffen. Das heißt, dass er Aussagen trifft, wie sich das Plangebiet zukünftig entwickeln soll – unter Berücksichtigung des Bestands.

Die Vorhabenfläche betrifft ausschließlich Gartengrundstücke in Altortslage in unterschiedlicher Nutzungsintensität. Kennzeichnend sind ein hoher Anteil an Ziergehölzen, auch Koniferen und Immergrüne Sträucher, einzelne Niederstammobstgehölze sowie Pflanz- und Staudenbeeten, teilweise auch verbracht. Die Wege sind in der Regel unbefestigt und offen, teilweise sind kleinere Stützmauern mit Sandsteinanteilen vorhanden. Hervorzuheben ist eine kleinere Glatthaferwiese innerhalb eines der Gartengrundstücke, die jedoch relativ artenarm ist. Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen, offene Erdflächen, Erdhügel oder Totholz fehlen.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein innerörtlicher Parkplatz an, im Osten begrenzt der Rieslingweg, sowie Wohnbebauung das Gebiet. Im Süden und Westen schließen sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Weinstraße und der Edesheimer Straße an.

Durch das Plangebiet verläuft ein historischer Weg, dessen Erhaltung gesichert werden soll. Der Weg verläuft von Norden nach Süden und stellt die fußläufige Verbindung zwischen dem Parkplatz am Portugieser - bzw. Rieslingweg und der Edesheiner Straße dar. Entlang des Weges findet man noch Teile alter Sandsteinpfosten und Sandsteinmauern, sowie entlang des Rieslingwegs noch Torgwände aus früheren Zeiten, ebenfalls aus Sandstein. Das Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 2,50 m (von 198.75 m üNN bis 201.25 m üNN).

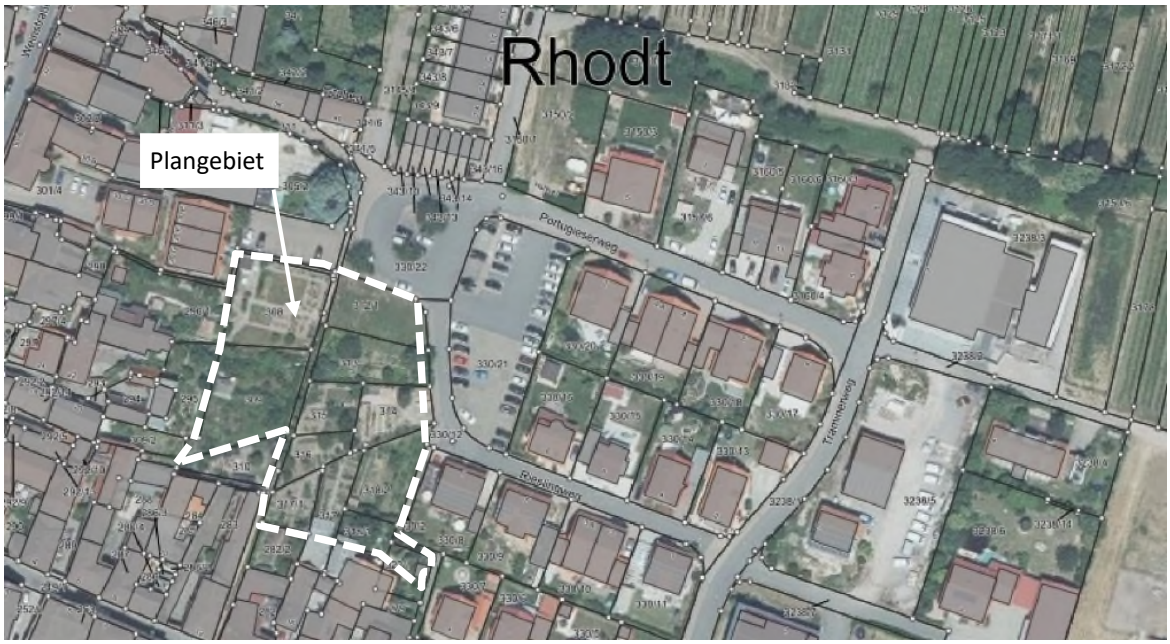


Bild 4: Luftbild, freier Maßstab

Bild 5: Blick vom Parkplatz auf das nördliche Grundstück des Geltungsbereichs

Bild 6: Blick von Norden auf den historischen Weg und die östlich und westliche angrenzenden Gartengrundstücke

Bild 7: Blick von Südosten (Rieslingweg) auf die östliche Plangebietsgrenze

Bild 8: Blick auf den von Norden nach Süden verlaufenden historischen Fußweg

Bild 9: Blick auf die Gärten östlich und westlich des historischen Weges

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das Plangebiet schließt an die vorhandene Siedlung innerhalb der gewachsenen Ortslage von Rhodt an. Die bisher unbebauten Gartenflächen sollen teilweise in Bauland umgewidmet werden. Dadurch werden keine neuen Flächen auf der „Grünen Wiese“ in Anspruch genommen und bebaut; der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit Rechnung getragen und einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Im Vorfeld wurden unterschiedliche Bebauungsvorschläge erarbeitet, letztendlich hat man sich für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit max. 6 Wohneinheiten und einem Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude entschieden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über einen kleinen Stichweg, welcher vom Rieslingweg nach Westen abzweigt und am historischen Fußweg endet. Durch diesen Weg, werden auch die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus angefahren. Um den historischen Weg weitestgehend zu erhalten erfolgt nur für das Einzel- bzw. Doppelhaus eine Zufahrtsmöglichkeit, welche den historischen Weg kreuzt. Ansonsten soll der Weg in seinem Bestand unangetastet bleiben und weiterhin als fußläufige Verbindung von Nord nach Süd dienen.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde möchte aus ökologischen und nachhaltigen Gründen den Bau von Positivenergiehäusern unterstützen. Um das Ziel „Positivenergiehaus“ zu erreichen und eine entsprechende optimale Strom- und Wärmegewinnung auf dem Dach zu gewährleisten, wurden die Hauser mit der Längsseite nach Süden ausgerichtet.

Bild 10: Städtebauliche Konzeption

Bild 11: Visualisierung – Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

Bild 12: Visualisierung – Blick von Osten auf das Plangebiet

Bild 13: Visualisierung – Blick von Süden auf das Plangebiet

6.2 Erschließung Verkehr

Die geplanten Wohngebäude werden über einen kleinen Stichweg, welcher im Osten vom Rieslingweg abzweigt, erschlossen. Auch die erforderlichen Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden über diesen Weg angefahren.

6.3 Immissionen und Emissionen

Nach Realisierung der geplanten Gebäude sind keine verstärkten Immissionen oder Emissionen zu erwarten. Lediglich die Zunahme des Personenkraftverkehrs (durch Anlieger der geplanten Wohngebäude) führt voraussichtlich zu leicht erhöhten Geräuschemissionen und Luftverunreinigungen.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Strom

Die Energieversorgung wird durch das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das ausgewiesene Wohngebiet wird niederspannungsseitig mittels Kabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

6.4.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in die Kläranlage Edenkoben entsorgt. Die neuen Grundstücke können an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Rieslingweg angeschlossen werden.

6.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Wasserhauptleitung im Rieslingweg sichergestellt werden.

6.4.4 Niederschlagswasserkonzept

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde durch die VG-Werke Edenkoben am 29.10.2020 erstellt.

Ausgangslage:

Das Bebauungsplangebiet „Wiesenstraße“ wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung wurde mit Bescheid AZ: 344/30.66-20/01 vom 15.01.2001 erlaubt. Nun soll die Fläche im Westen des Gebiets um zwei Häuser und einen Parkplatz erweitert werden (siehe Anlage 1). Die Erweiterungsfläche ist nicht von der oben genannten Erlaubnis abgedeckt.

Gesamtfläche	1.908 m^2
Straße	162 m^2
Parkfläche	193 m^2
Grünfläche	318 m^2
Vorhandener Weg	77 m^2

Baufläche	1.158 m² davon zu überbauen 1.158 x 0.6 = 695 m²
Befestigte Fläche	1.127 m² (162 m² + 193 m² + 77 m² + 695 m²)

Für den Bebauungsplan wird nachfolgendes Entwässerungskonzept aufgestellt:

Entwässerungskonzept:

Das Gebiet ist im nachfolgenden Plan näher dargestellt. Nachfolgend werden die Optionen zur Niederschlagswasserbewirtschaftungen geprüft und dokumentiert.

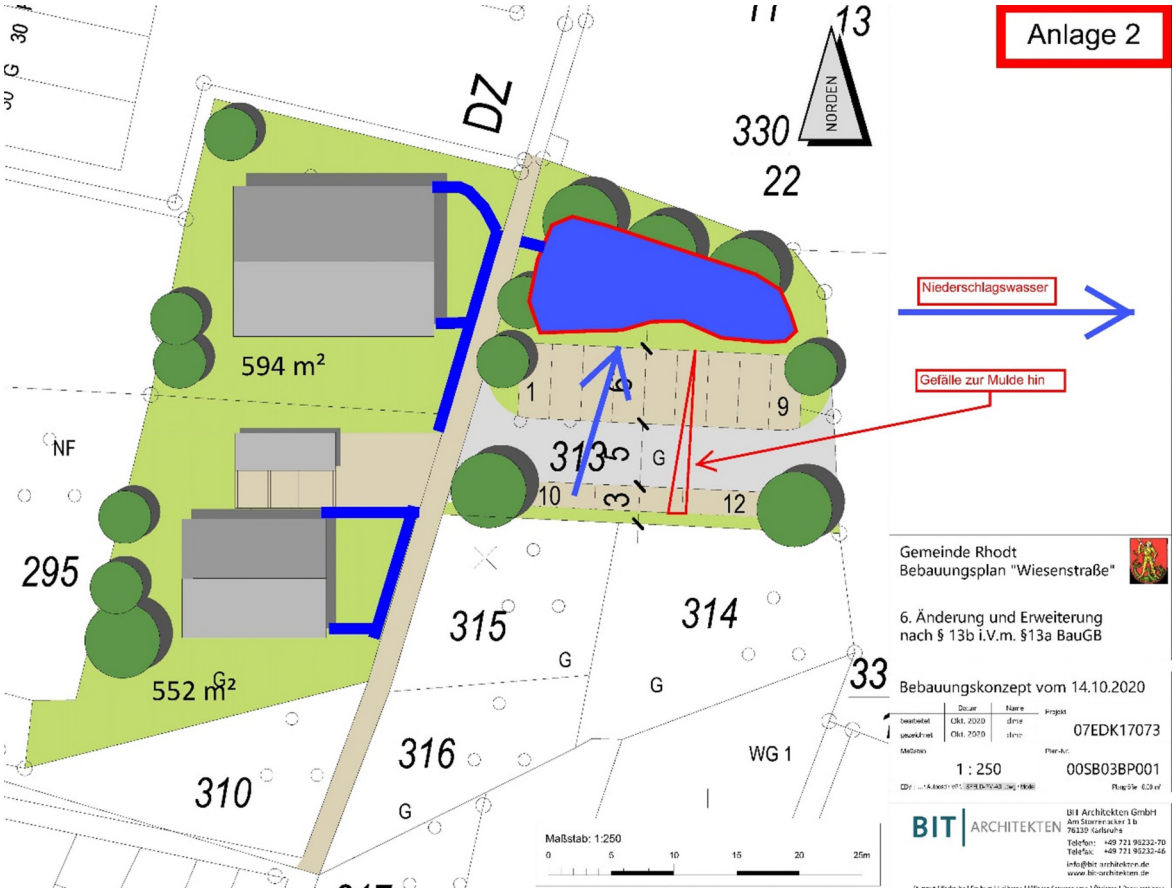


Bild 14: Niederschlagswasserkonzept, Quelle: VG-Werke Edenkoben

Option 1: Verdunstung

Eine gute Möglichkeit zur Verdunstung erfolgt über begrünte Dächer. Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde sieht vor die künftigen Grundstückseigentümer beim Grundstückskauf vertraglich zum Bau von s.g. Positivenergiehäusern zu verpflichten. Um das Ziel „Positivenergiehaus“ zu erreichen und eine entsprechende optimale Strom- und Wärmegewinnung auf dem Dach zu gewährleisten, sind die Hauser mit der Breitseite genau nach Süden ausgerichtet. Eine Dachbegrünung wird aus diesem Grund nicht vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll in Mulden gesammelt werden. In diesen Mulden wird auch eine Verdunstung stattfinden – siehe weiter unten.

Option 2: Verwertung

Die Grundstückseigentümer werden in den oben genannten vertraglichen Regelungen verpflichtet Zisternen mit mindestens 5m^3 Inhalt zu errichten. Der Zisterneninhalt soll zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Option 3: Versickerung

Eine Versickerung kann im Gebiet nicht stattfinden. Siehe hierzu das Bodengutachten von 2001. Hier sind im oberflächennahen Untergrund Tonschichten erkennbar, die eine Versickerung nicht zulassen.

Option 4: Minimierung des Oberflächenabflusses und Ableitung in eine Rückhaltemulde

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sollen die Parkflächen mit Rasengittersteinen ausgelegt werden. Dies fördert bei Regenereignissen die Verdunstung und wirkt somit abflussminimierend. Alternativ dazu wäre es die Parkflächen nur mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Hierüber hat die Gemeinde noch nicht entschieden.

Nachdem die Optionen 1-3 wie oben aufgeführt abgeprüft worden sind, bleibt die Rückhaltung des Niederschlagswassers und Ableitung in ein Gewässer.

Dazu wird in der Grünfläche eine Mulde mit einer maximalen Einstautiefe von 30 cm angelegt (siehe Bild 14). Da keine Versickerung möglich ist, erfolgt ab der künftigen Sohle der Mulde ein Austausch des vorhandenen Bodens durch eine Filterschicht mit versickerungsfähigem Material bis in einer Tiefe von ca. 1m. Das Wasser, das durch diese Filterschicht fließt, wird über ein Drainagesystem in den Regenwasserkanal östlich der Fläche abgeleitet. Sobald die Mulde 30 cm hoch eingestaut ist, erfolgt der Überlauf in den Regenwasserkanal.

Das, aus der Mulde versickerte Regenwasser, wird in der Drainage aufgefangen und indirekt über die Kanalisation in der Wiesenstraße und das anschließende Rückhaltebecken dem Leißelgraben zugeführt.

Die Zuleitung zur Rückhaltemulde soll über offene Mulden und abgedeckte Rinnen erfolgen. Dieser Gestaltungspunkt ist noch offen und Gegenstand der späteren Planung.

Nachfolgend das Prinzip der Mulde:

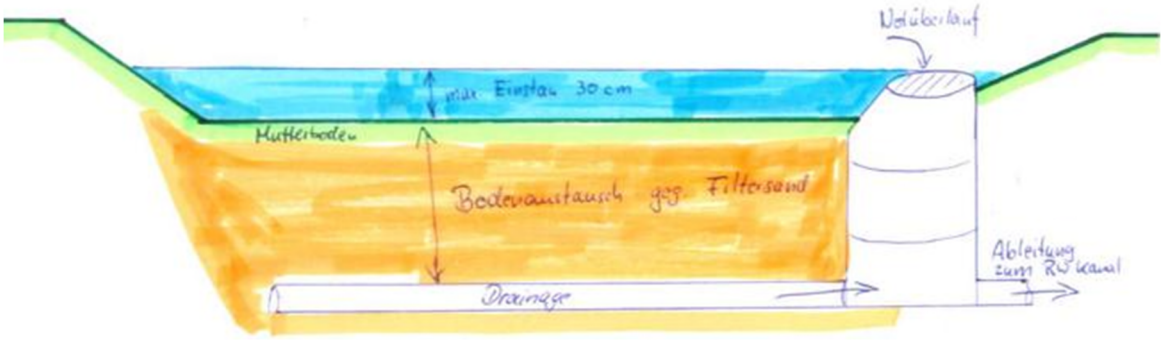


Bild 15: Beispiel Muldenversickerung, Quelle: VG-Werke Edenkoben

Überprüfung ob die vorhandene Fläche ausreicht:

Die Grünfläche hat eine Größe von 318 m^2. Darauf lässt sich eine Mulde mit einer Sohlfläche von rd. 200 m^2 errichten.

Für das Entwässerungskonzept wird überschlägig ein Rückhaltevolumen von 3,5 m3/100 m^2 befestigter Fläche angenommen. Bei einer befestigten Fläche von 1.127 m^2 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 40 m^3.

Bei 200 m^2 Sohlfläche und einer Einstautiefe von 0,3 m ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 60 m^3. Hierbei ist die Porenkapazität des Filtersands noch nicht berücksichtigt.

=> Die vorhandene Fläche reicht für die Rückhaltung aus

Alles Weitere ergibt sich bei der Entwurfsplanung für die Entwässerung.

Starkregenereignisse:

Das Gelände ist relativ flach und leicht nach Norden geneigt. Der Bereich der Rückhaltemulde und der Zufahrt stellen die Tiefpunkte dar. Weiterhin ist eine kleine Fläche des historischen Wegs nach Süden zur Edesheimer Straße geneigt.

Ein Starkregenereignis, welches über die Kapazitätsgrenzen der vorhandenen Straßenentwässerungsanlagen hinausgeht, wird über den vorhandenen Straßenkörper schadlos nach Norden in den Leißelgraben abgeleitet.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

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

7.2 Biotope

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

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

7.4 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen. Durch das Plangebiet verläuft ein erhaltenswerter historischer Fußweg. Die vorhandenen Einfriedungen entlang des historischen Fußweges, sowie der Fußweg selbst, sind soweit als möglich, zu erhalten. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Denkmalschutzzone „Ortskern“. Auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sowie deren Einhaltung wird hingewiesen.

Weiterhin ist in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine frühneuzeitliche Wasserleitung.

7.5 Wald

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

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

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

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

8.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Aufgrund der geringen Größe der Gärten und des Fehlens geeigneter Landschaftselemente, wie Hecken, Streuobst, Saumstrukturen, der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortslage und damit einhergehender Störeinflüssen, ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht gegeben. Bei den Begehungen wurden häufig anzutreffende, störungstolerante Kulturfolger beobachtet, die auch im angrenzenden und weiteren Siedlungsbereich Rast- und Brutmöglichkeiten vorfinden, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population im Falle einer Bebauung nur gering oder gar nicht verschlechtern wird.

Bei den Begehungen wurde die Mauereidechse (Podarcis muralis) gefunden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für die Reptilien gegeben. Es sind deshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sog. CEF-Maßnahmen umzusetzen, um dadurch Verbotstatbestände zu vermeiden.

Für Fledermäuse finden sich im Planungsgebiet keine geeigneten Strukturen, die als Sommerquartier oder auch zur Überwinterung genutzt werden könnten. Eine Betroffenheit kann hier ausgeschlossen werden.

8.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

8.4 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den

Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

Durch die Ausdehnung von Siedlungen kommt es zur Zerschneidung von Naturräumen, die wiederum Auswirkungen auf Flora/Fauna/Biodiversität und auch auf das Landschaftsbild haben. Damit wird die Erholungseignung für den Menschen beeinträchtigt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um unbebaute Gartengrundstücke. Der Planungsbereich hat eine Größe von rund 0,34 ha, wovon allerdings nur 0.11 ha überbaut werden. Durch die Planung werden die Flächen vollständig als Siedlungsbereich hergestellt und gehen dem Naturraum verloren. Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

8.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes durch das Anlegen von Mulden zur Verdunstung bzw. Versickerung gebracht und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

8.6 Schutzgut Luft, Klima

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

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

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

8.7 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.

8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Denkmalschutzzone „Ortskern“. Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein historischer Fußweg, welcher von alten Pfosten, Torelementen und Mauerresten aus Sandstein gesäumt wird. Weiterhin verläuft im Geltungsbereich eine frühneuzeitliche Wasserleitung.

8.9 Eingriffsregelung

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

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

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

8.10 Fazit

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem höheren Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund des Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering einzustufen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont.

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

Für die innerhalb des Plangebietes vorgefundene Mauereidechse werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) formuliert, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

9 Fachgutachten

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

9.1.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

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

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

<u>Streng geschützte Arten</u>

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

<u>Besonders geschützte Arten</u>

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

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

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde durch den Landschaftsarchitekten Kurt Garrecht im Mai 2020 erstellt. Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

Vogelarten

Im Rahmen des Artenabgleichs der Rasterzelle 4345456 und 4345458 in LANIS RLP sind eine Vielzahl von Vogelarten angeführt, deren Brut-, Rast und Jagdreviere sich im strukturreicheren Offenland mit Gehölzbeständen, am Haardtrand oder im Bereich von Fließ- und Stillgewässern befinden.

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

Einhergehend mit der Lage des Plangebietes, seiner geringen Größe sowie bedingt durch

- die Nähe (Unterschreitung der Fluchtdistanzen von Tieren) zur bestehenden Wohnbebauung (Fremdkörper, Störwirkung),
- der möglichen Beeinträchtigung durch Menschen und Haustiere (Verlärmung, Jäger Beute Verhältnis)
- sowie des geringen Vorkommens geeigneter Wildgehölzstrukturen, Altbäumen und sonstiger Kleinstrukturen, ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Funktion als Brutquartier und Rückzugsraum für heimische Vogelarten als wenig geeignet anzusprechen.

Nicht auszuschließen ist die Funktion als Nahrungsraum für Vogelarten; so sind in kleineren verwilderten Teilbereichen Sämereien und Früchte zu erwarten ebenso Insekten.

Die bei beiden Begehungen festgestellten Arten Haussperling, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen finden als weitverbreitete, störungstolerante 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.

Vogelbruten innerhalb des Planungsgebietes konnten keine festgestellt werden.

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

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Reptilien

Bei der Begehung am 08.05.2020 wurde auf einer Sandstein-/Betonmauer eine Mauereidechse gesichtet, die gem. FFH Richtlinie als streng geschützt einzustufen ist.

Die Mauereidechse 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. Hier werden insbesondere die alten Zaunpfosten aus Sandstein sowie Sandsteinmauerreste genutzt, die in Verbindung mit den offenen Wegen ideale, unbeschattete Sonnenplätze darstellen. Ebenso bieten der Zustand der Gärten mit offenen Flächen, kleineren ungenutzten Bereichen und Unterschlupfmöglichkeiten für die Tiere Jagd- und Rückzugsmöglichkeiten.

Durch das vorliegende Bebauungskonzept werden diese Bereich überplant und verändert. ***Somit ist eine Betroffenheit gegeben.***

Durch den Eingriff der Bebauung mit den damit einhergehenden baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen sind die Auswirkungen als erheblich einzustufen.

Im Rahmen von CEF- Maßnahmen sind die Tiere vor Beginn der Maßnahme einzufangen und an geeigneter Stelle wieder anzusiedeln. Alternativ ist zu prüfen, ob gem. §44 (5) die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist, um die Verbotstatbestände auszuschließen.

Fledermäuse

Im Planungsgebiet sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, die als Sommerquartier oder auch zur Überwinterung genutzt werden könnten (s. auch Kapitel „Vögel“).

Aufgrund der jeweiligen geringen Größe der Gärten und den damit einhergehenden, heterogenen Bepflanzungen an Sträuchern und Beeten, fehlen zudem wichtige „Leitstrukturen“ wie Heckenstreifen und Baumreihen, die das Planungsgebiet als mögliches Jagdrevier geeignet erscheinen lassen. Es ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt Tiere diesen Bereich überfliegen, wenn sie auf Nahrungssuche sind. Bei einem Jagdrevier von 2-3km Durchmesser ist nur ein geringer Flächenanteil betroffen. Dennoch verschwindet mit der Versiegelung durch Überbauung potentielle Nektarfläche, die den Beutetieren der Fledermäuse als Nahrung dient.

Um diesen Verlust zu minimieren sollte im Bebauungsplan die Verwendung heimischer Sträucher und Stauden sowie die insektenfreundliche Gestaltung der Freianlagen integriert werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der geringen Größe der Gärten und des Fehlens geeigneter Landschaftselemente halboffener Landschaften, wie Hecken, Streuobst, Saumstrukturen sind streng geschützte Arten wie die Haselmaus oder der Gartenschläfer eher nicht zu erwarten.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Pflanzen

Aufgrund der Nutzung kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

Fazit

Aufgrund der geringen Größe der Gärten und des Fehlens geeigneter Landschaftselemente halboffener Landschaften wie Hecken, Streuobst, Saumstrukturen, der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortslage und damit einhergehender Störeinflüssen ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Vögeln nicht gegeben. Bei den Begehungen wurden häufig anzutreffende, störungstolerante Kulturfolger beobachtet, die auch im angrenzenden und weiteren Siedlungsbereich Rast- und Brutmöglichkeiten vorfinden, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population im Falle einer Bebauung nur gering oder gar nicht verschlechtern wird. Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Bei den Begehungen wurde die Mauereidechse (Podarcis muralis) gefunden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für die Reptilien gegeben.

Es wird empfohlen, die Reptilienpopulation im Plangebiet genauer zu untersuchen und einzugrenzen sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die o.g. Verbotstatbestände zu vermeiden.

Dazu sollten die Tiere vor dem Überwintern von ausgewiesenen Fachleuten abgesammelt und in ein vorbereitetes Ausweichquartier verbracht werden. Erd- und Rodungsarbeiten sollten bis dahin nicht durchgeführt werden.

Weitere Informationen können dem Fachbeitrag Artenschutz vom Mai 2020 entnommen werden.

10 Maßnahmenkonzeption

10.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

10.1.1 Anlage von eidechsengerechten Strukturen als Ausweichhabitat

Die im Plangebiet vorgefundene Zauneidechse gehört zu den europarechtlich geschützten Arten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen kommen daher Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämungen und Umsiedlungen in Frage. Im vorliegenden Fall ist nur eine Umsiedlung als geeignete Maßnahme anzusehen.

Aus diesem Grund soll für die Zauneidechse ein Ersatzhabitat als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) außerhalb des Plangebietes ausgebildet werden. Hierzu werden auf dem Flurstück Nr. 32/28 im Gewann 3. Mittelhaingereide geeignete Strukturen in Form von Steinhaufen, Sandlinsen und Totholzhaufen ausgebildet. Die Stein- und Totholzhaufen dienen dabei als Sonnenplatz, Winterquartier und Versteckmöglichkeit, Die Sandlinsen fungieren als Eiablagefläche. Die bereits vorhandenen Gehölze und Obstbäume werden in die Planung integriert und dienen zusätzlich als Unterschlupfmöglichkeit. Um ein Verlassen der Fläche der allgemein ortstreuen Zauneidechsen zu verhindern, ist diese mit einem Krötenzaun für mindestens eine Vegetationsperiode einzufassen.

Bild 16: Luftbild der Streuobstwiese, Quelle Lanis rlp

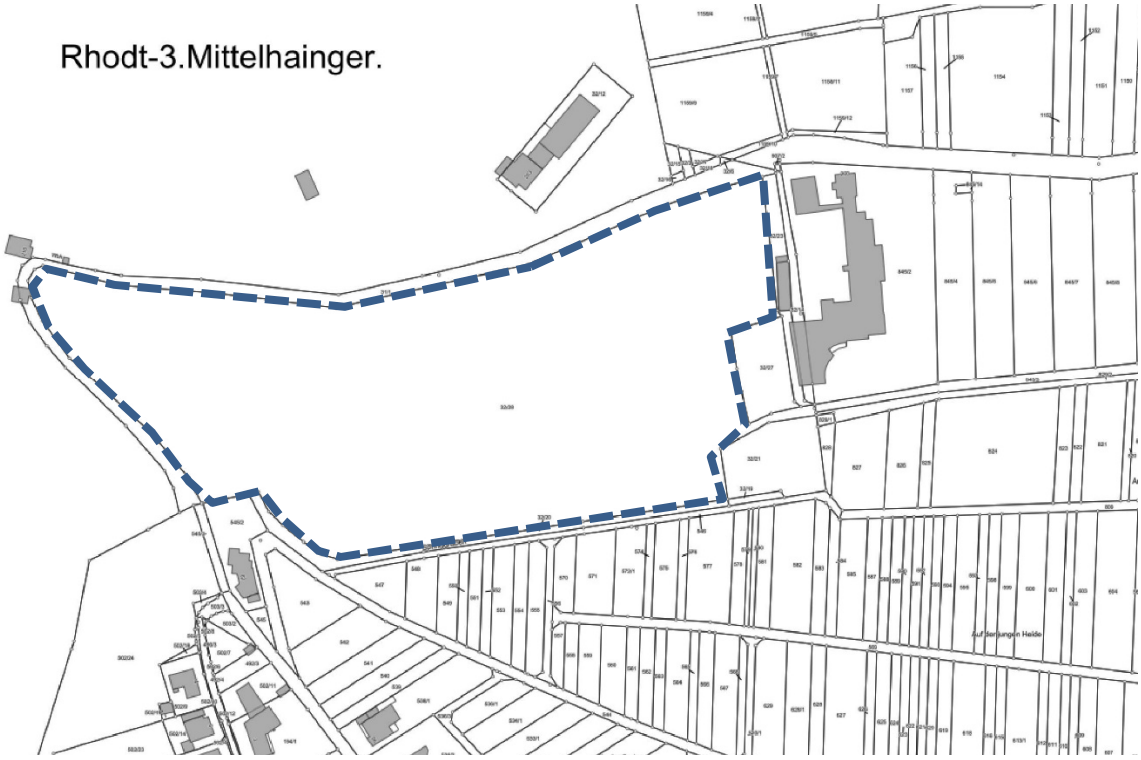


Bild 17: Katasterplan der Streuobstwiese, Quelle Lanis rlp

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 6. Änderung und Erweiterung“ gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“, 5. Änderung in der Satzungsfassung vom 10.03.2015 bis auf nachfolgende Ergänzungen fort.

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

Der Ausschluss von Ferienwohnungen als bestimmte Art der Nutzung erfolgt vor dem Hintergrund des im innerörtlichen Bereich bereits vertretenen Nutzungsanteils, gerade im Vergleich zum

Dauerwohnen, und dem in den letzten Jahren erkennbaren vermehrten Interesse für die Neuetablierung von Ferienwohnungen in der Gemeinde.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen, der sich insbesondere auf den Neubau von Ferienwohnungen in den Bereichen MI_5 und MI_6 bezieht, ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Missständen erforderlich.

Ziel ist es im innerörtlichen Bereich die Wohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung um eine ganzjährige Frequenz zu generieren. Ferienwohnungen werden hauptsächlich während der Saison genutzt und stehen außerhalb der Saison vielfach leer, was bei einem zu hohen Anteil von Ferienwohnungen im Innenbereich zu einer Verödung führen kann. Daher ist die Erhaltung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur, die durch die dauerhaft dort wohnenden Menschen gebildet wird, besonders wichtig. Im Ortskern soll daher die Wohnfunktion nicht weiter in Richtung Ferienwohnen zu Lasten von Dauerwohnen verschoben werden.

Zurückliegende Erfahrungen zeigen, dass vor diesem Hintergrund des gestiegenen Interesses an Rhodt als Tourismusgemeinde auch im Innenbereich vorhandene Wohnungen oder Gebäude vermehrt zu Ferienobjekten umgewidmet werden, weil dies größere Ertragsmöglichkeiten bietet als eine Vermietung zum Dauerwohnen. Dies kann sich auch auf die verbliebenen Wohnungen als „Negativbeispiel" auswirken. Die Unterschiede hinsichtlich der Rendite wirken sich auch auf die aufgerufenen Grundstücks- und Gebäudepreise aus, wenn Objekte auf den Markt kommen und zum Verkauf stehen. Der Erwerb von Objekten zum Dauerwohnen wird dadurch teurer und kann mit Angeboten, die auf eine Ferienwohnungsnutzung abzielen, nicht konkurrieren.

Die oben aufgezeigte nachteilige Entwicklung der Bodenpreise und des Entzugs von vorhandenem oder potentiellem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bedarf einer städtebaulichen Steuerung, die mit den gewählten Festsetzungen erreicht wird.

Für bereits vorhandene, genehmigte Ferienwohnungen ändert sich nichts, da sich die Steuerung nur auf die Bereiche neuen Bereich MI_5 und MI_6 bezieht.

11.2 Zahl der Wohnungen

Im Erweiterungsbereich (Gebiet A_5 und A_6) wird die Zahl der Wohnungen dahingehend geändert, dass für Einzel- und Doppelhäuser im Bereich MI_5, max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Außerdem ist im Bereich MI_6 die Unterbringung eines Wohngebäudes mit max. 6 Wohnungen geplant. Ein Grund für die Erhöhung der Wohnungsanzahl in diesem Bereich, ist die vermehrte Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen. Es liegt daher im Interesse der Gemeinde das Angebot an Wohnraum zu erhöhen.

11.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

11.3.1 Gartengrundstücke

Um einer Errichtung von Gebäuden im Bereich der Gartengrundstücke, welche teilweise innerhalb der Denkmalschutzzone „Ortskern“ liegen vorzubeugen, wird für die Kleingärten ein Bauverbot festgesetzt. Dies soll u. a. eine ungeordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich verhindern.

11.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.4.1 Entfernung von bestehenden Gehölzen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die Entfernung bestehender Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Auch eine Überprüfung von Baumhöhlen sollte in diesem Zeitraum stattfinden.

11.5 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Teilbereiche des Grundstücks Flurstück Nr. 32/28 sollen eidechsengerecht entwickelt werden. Dazu ist die Fläche mit Strukturen für die Eidechsen in Form von Gesteinshaufen, Sträuchern und Sandlinsen zu versehen. Die im Eingriffsbereich vorkommenden Eidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen (CEF-Maßnahme). Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) dient der Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung. Dabei werden insbesondere die Anforderungen zum vorsorgenden Biotop- und Artenschutz berücksichtigt. Die zentrale Aufgabe der ÖBB stellt somit die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dar.

12 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu den Einfriedungen getroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert in die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ übernommen.

13 Hinweise

Die Hinweise des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Wiesenstraße, 5. Änderung wurden aktualisiert und auf einen aktuellen rechtskonformen Stand gebracht.

14 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,34 ha	100,0 %
Bauflächen	0,11 ha	32,4 %
Vorhandene Gartenflächen	0,15 ha	44,1 %
Verkehrsfläche (Straße, Parkplätze)	0,04 ha	11,8 %
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	8,8 %
Historischer Weg	0,01 ha	2,9 %

15 Quellenangaben

- Lanis rlp
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- FNP VG Edenkoben
- Artenschutzgutachten Büro Kurt Garrecht