

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Im Schneller II", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

21.09.2016



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



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Im Schneller II", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Endfassung
21.09.2016**

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



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

07MAI16002

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Im Schneller II, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB

Die schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schneller II“ sind auch weiterhin für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung. Erfüllen Betriebe des Beherbergungsbetriebes diese Voraussetzungen nicht (max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung) sind diese nicht zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe beträgt 4,80 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.

- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachgauben muss die jeweilige Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 1,0 m unterschreiten.

1.3 Baulinien und Baugrenzen

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

Baugrenzen gemäß Planeinschrieb. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile (z. B. notwendige Treppen usw.) ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig. Carports werden als überdachte Stellplätze ohne Seitenwände definiert. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Als rückwärtige Begrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze gilt die hintere Baugrenze.

1.6 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m².

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt bei:

- Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen
- Doppelhausbebauung max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude (aller Art) unzulässig.

1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

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

1.10.1 Retentionsfläche

Im Süden des Plangebiets ist eine Grünfläche als Retentionsfläche ausgewiesen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Im Randbereich des Rückhaltebeckens soll eine lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1,5 m betragen. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80 cm hoch sein, für die Baumarten können Heister verwendet werden.

Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräutern einzusäen. Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Entwicklung einer hochwüchsigen Staudenvegetation ist erwünscht, soweit die Funktionsfähigkeit des Rückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

1.10.2 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, LED, o. a.).

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

1.11.1 Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen der Neubebauung ist eine 3-reihige Ortsrandbepflanzung aus gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste als Hecke mit eingestreuten Kleinbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Fremdländische Gehölze sowie immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

1.11.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

1.11.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Grundstücken

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrassenmischung zu begrünen, extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Pflanzliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus „Carrierei“	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Maulus in Arten und Sorten	Apfel
Prunus avium	Süßkirschen
Prunus domestica	Pflaumen
Pyrus in Arten und Sorten	Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbusche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Ortstypische Blütensträucher

Amelanchier	Felsenbirne
Deutzia	Maiblumenstrauch
Philadelphus	Pfeifenstrauch
Spiraea	Spierstrauch
Weigela	Weigelie
Rosa	Strauchrosen

1.12 Abgrenzung von Straßenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

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

1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Baugebiet werden Bauflächen von insgesamt 1,47 ha und Verkehrsflächen von 0,32 ha geschaffen. Den Verkehrsflächen werden dabei 17,88 % (0,32 ha neuversiegelte und befestigte Flächen), den Baugrundstücken 82,12 % (1,47 ha Baufläche) der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes findet auf dem Flurstück 6751 im Gewinn „Im oberen Ried“, Gemeinde Kirrweiler, statt. Vorgesehen ist die Umwandlung von ca. 3.700 m² Ackerfläche in extensive Grünlandnutzung.

1.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Innerhalb des Baugebietes wird die Bauzeile entlang der westlichen Gebietsgrenze (angrenzend an das Baugebiet „Im Schneller“) dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
	dB (A)	Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

2 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Für alle baulichen Anlagen sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.

Die Dachneigung für Doppelhäuser muss 35° betragen.

Doppelhäuser können ebenfalls mit einer Dachneigung von 28° - 45° errichtet werden, wenn im Rahmen einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften mit gleicher Dachneigung (im Rahmen von 28° - 45°) gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.

Für Garagen wird eine Mindestneigung von 25° vorgeschrieben. Für Carports ist auch das Flachdach zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben.

Dachaufbauten sind nur als Satteldach-, Schlepptdach- oder Dreiecksgaube zulässig. Es ist nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von max. 4,00 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,00 m unter dem Hauptfirst zulässig.

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

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich von Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zum Gebäude) sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bei Süd- und Südwesterschließung in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereichs gelten die Vorgaben der LBauO.

Ausnahme: Bei den Grundstücken südlich des Neustadter Weges sind Einfriedungen entlang des Neustadter Weges bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

2.6 Gestaltung der Stellplätze **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Offene Stellplätze, sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, o. ä.) auszuführen.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietseinheimische Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege / Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

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

An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein historischer Grenzstein. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dieser zu beachten, zu schonen und gegebenenfalls zu versetzen.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Kreisverwaltung als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

3.3 Bodenschutz

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

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

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wie-

der zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

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

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, gegebenenfalls sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

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

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

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

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

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

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung als Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Nutzung regenerativer Energien

Zur Reduzierung von Kohlendioxid – Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind.

Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden.

3.7 Brauchwassernutzung

§ 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasser-versorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall.

Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt.

Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 17, Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.8 Regenwasser

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.9 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen, Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. 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 Wetter-daten 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.

3.10 Abstandsregelung

In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.11 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich derzeit oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die Erfordernisse von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.12 Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der neu berechneten Wasserschutzzone III b Benzenloch (Trinkwassergewinnungsgebiet für die Gemeindewerke Haßloch). Das Wasserschutzgebiet befindet sich im Festlegungsverfahren, die Grenzen können sich noch ändern.

Für die Zone III b sind die nachfolgend genannten Auflagen (Verbote) geplant:

Industrie und Gewerbe

Errichten, Erweitern und Betrieb von Industrieanlagen, in denen in besonders großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken) Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung, ausgenommen für Mess-, Prüf- und Regeltechnik.

Abfallentsorgung

Ablagerung und Einbau von Abfällen, die die Anforderungen einer schadlosen Verwertung nicht erfüllen.

Verwenden von Materialien beim Bau von Verkehrsanlagen, die den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an ihre Schadlosigkeit nicht genügen [Näheres regeln die RiStWag].

Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung, Lagerung und Ablagerung von Abfällen, Reststoffen und bergbaulichen Rückständen.

Eingriffe in den Untergrund

Errichten, Erweitern und Betrieb von Tunnel- und Stollenbauten sowie Kavernen und Untertagebau Bohrungen, ausgenommen solche, die zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung dienen. Die Niederbringung von Bohrungen für Beregnungsbrunnen oder Geothermie setzt eine gesonderte Prüfung und Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der vorgesehenen Lage, Tiefe und Fördermengen voraus.

Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung

Ausbringen von Düngern, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt, Ausbringen von organischen Düngern, Wirtschaftsdüngern (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache, tief gefrorenem oder schneebedecktem Boden, Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und deren Mischprodukten, Landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird.

Anwenden von Pflanzenschutzmitteln, die gemäß Pflanzenschutzanwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden dürfen.

3.13 Bergbau/Altbergbau

Im Bereich des Bebauungsplanes "Im Schneller II" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole "Speyerdorf". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Geo Energy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Blücherstraße 20 in 76185 Karlsruhe.

Da über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse vorliegen, wird empfohlen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

3.14 Gasleitung

Bei der Planung und Bauausführung sind die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen“ bei Bauarbeiten zu beachten.



Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan "Im Schneller II", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung
21.09.2016

Begründung



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

07MAI16002

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Im Schneller II, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung	4
2	Beschreibung des Plangebietes	4
3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	6
5	Verfahren	6
6	Derzeitiges Planungsrecht	7
7	Änderungen.....	8
7.1	Zeichnerische Änderungen	8
7.1.1	Anpassung an aktuelle Katastergrundlage	8
7.1.2	Änderung der überbaubaren Flächen und der Firstrichtung	8
7.1.3	Verlegung der Trafostation	10
7.1.4	Ausweisung weiterer Parkplätze und eines Gehweges	10
7.2	Planungsrechtliche Änderungen.....	11
7.3	Örtliche Bauvorschriften.....	11
7.4	Hinweise	11
8	Schutzvorschriften und Restriktionen	11
8.1	Schutzgebiete	11
8.2	Biotope	12
8.3	Gewässerschutz	12
8.4	Hochwasserschutz	12
8.5	Denkmalschutz	12
8.6	Altlasten	12
9	Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen	12
10	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterplan vor der Umlegung (Quelle: LANIS RLP).....	5
Bild 2: Katasterplan nach der Umlegung.....	5
Bild 3: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab.....	6
Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Schneller II“, freier Maßstab.....	7
Bild 5: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan	Bild 6: Planausschnitt 1. Änderung..... 8
Bild 7: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan	Bild 8: Planausschnitt 1. Änderung..... 9
Bild 9: Planausschnitt 1. Änderung.....	9
Bild 10: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan	Bild 11: Planausschnitt 1. Änderung..... 10
Bild 12: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan	Bild 13: Planausschnitt 1. Änderung..... 10
Bild 14: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan	Bild 15: Planausschnitt 1. Änderung..... 11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08.09.2015
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die bisherige Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schneller II“ wird um die Begründung zur 1. Änderung entsprechend ergänzt.

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan „Im Schneller II“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Wohngebietes nordöstlich von Kirrweiler geschaffen. Der Bebauungsplan wurde am 21.05.2014 durch den Ortsgemeinderat als Satzung beschlossen.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung an das aktuelle Kataster. Der Bebauungsplan „Im Schneller II“ wurde vor der Umlegung und der Änderung des Katasters aufgestellt und entspricht somit nicht mehr den realen Grundstücksverhältnissen. Es bestehen minimale Abweichungen zwischen Bebauungsplan und Umlegungsplan. Weiterhin wurden im Rahmen der gesetzlichen Umlegung aufgrund von Bauherrenwünschen die Grundstücksaufteilungen in manchen Bereichen nicht so umgesetzt wie der rechtskräftige Bebauungsplan dies vorsah. Dadurch ergaben sich teilweise auch Verschiebungen bei den festgesetzten überbaubaren Flächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes passt den Bebauungsplan dementsprechend an die tatsächlichen Gegebenheiten an. Von der Änderung sind nur Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schneller II“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Kirrweiler und soll die endgültige Siedlungsgrenze in diesem Bereich darstellen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.57 ha. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Friedhof mit Friedhofskapelle und Parkplätzen. Der Friedhof mit Natursteinmauereinfassung und barocker Friedhofskapelle bildet zusammen mit den in Natursteinmauern gefassten Weinbergen (Amtsgarten) ein gestalterisches Ensemble von hohem Identifikationswert für das Ortsbild. Im Süden sind noch Überreste der alten historischen Festungsmauer zu finden. Das Gebiet ist derzeit noch unbebaut. Die Erschließungsmaßnahmen werden in diesem Jahr noch abgeschlossen, sodass mit der Bebauung ebenfalls in diesem Jahr noch begonnen werden kann. Westlich des Plangebietes grenzt das Dorfgebiet „Im Schneller“ an. Nördlich und östlich sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Schneller II“. Aufgrund der Grundstücksneuordnung im Rahmen des Umlegungsverfahrens hat sich die Katastergrundlage entsprechend verändert, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf einer neuen Katastergrundlage erstellt wurde. Die Größe des Geltungsbereichs bleibt dabei unverändert.



Bild 1: Katasterplan vor der Umlegung (Quelle: LANIS RLP)



Bild 2: Katasterplan nach der Umlegung

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der Planungsabsicht.

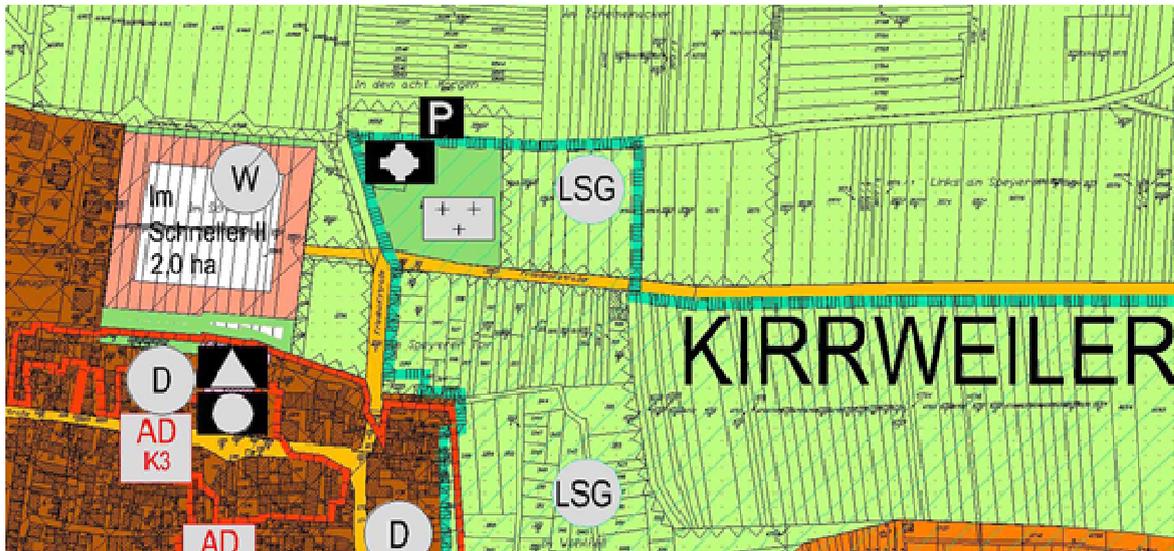


Bild 3: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab

5 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzungen dafür sind, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Änderungen des Bebauungsplanes keiner Durchführung der Umweltprüfung (gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bedürfen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter dürfen bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorliegen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde trotz der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen bleibt. Der Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Kirrweiler nachzukommen und ein der Umgebung angepasstes Allgemeines Wohngebiet (WA) zu schaffen. Der geänderte Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplanes „Im Schneller II“ in allen Punkten. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) charakterisiert sind, Erschließungs- und Grünflächen aufgeteilt. Die grundlegende Aufteilung des Plangebietes wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Vollgeschosse bleiben von der Änderung ebenfalls unberührt. Weiterhin wird die für alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes festgesetzte Bauweise beibehalten. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter als auch die nachbarschaftlichen Interessen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umwelt-

schutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

6 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Im Schneller II“. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Kirrweiler nachzukommen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage von Kirrweiler weitgehend erschöpft. Ziel der Planung war ein ortsangepasstes Angebot an Wohnbauland zu entwickeln.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Darüber hinaus sind Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt. Die höchstzulässige Geschosshöhe ist im Gebiet auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt fürs gesamte Baugebiet 0.4. Im gesamten Gebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, eine Bauweise, die den umgebenden Gebieten entspricht.

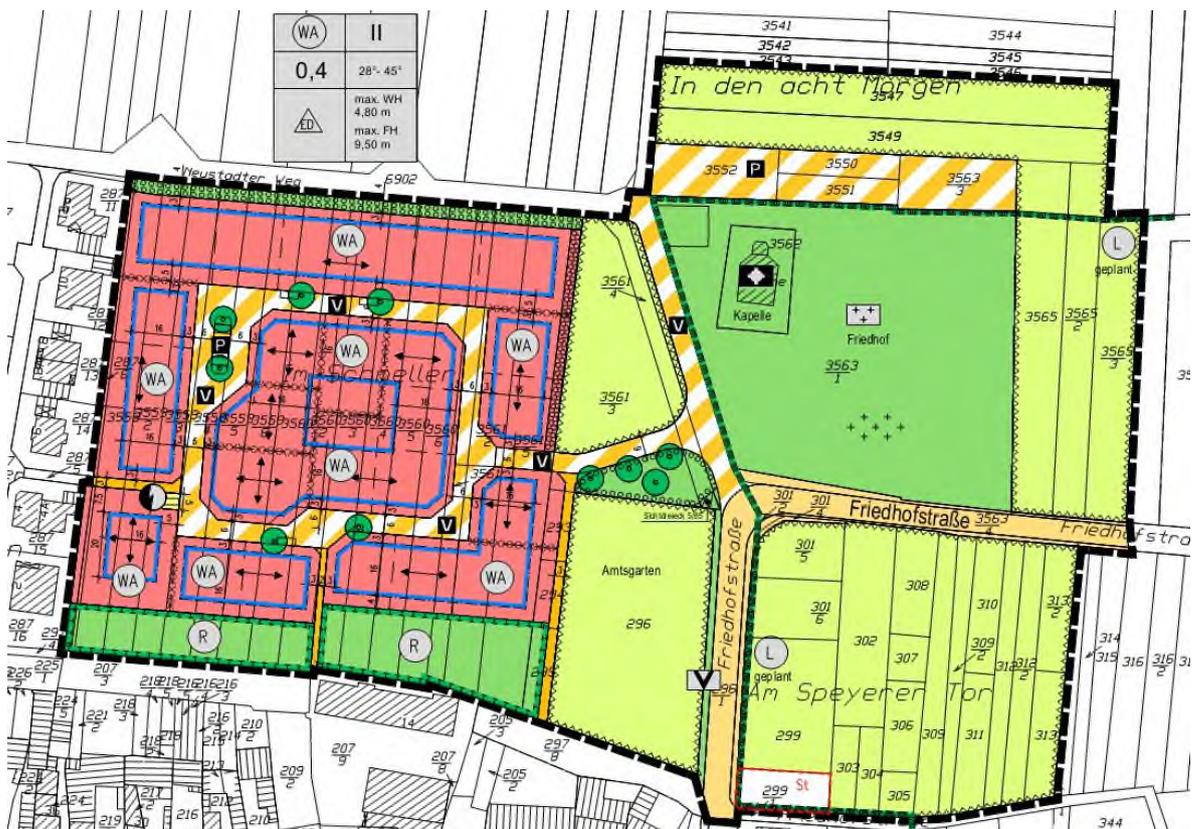


Bild 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Schneller II“, freier Maßstab

7 Änderungen

7.1 Zeichnerische Änderungen

7.1.1 Anpassung an aktuelle Katastergrundlage

Der Bebauungsplan „Im Schneller II“ wurde von der Gemeinde Kirrweiler am 21.05.2014 als Satzung beschlossen und im Anschluss daran das gesetzliche Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Umlegung wurden neue Grundstücksgrenzen gebildet, die teilweise gegenüber dem Bebauungsplan abweichen. Der Bebauungsplan wird deshalb im Zuge der 1. Änderung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

7.1.2 Änderung der überbaubaren Flächen und der Firstrichtung

Im Zuge der gesetzlichen Umlegung wurden die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Nr. 7442 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verschoben. Diese Verschiebung hat zur Folge, dass die Baugrenzen in diesem Bereich angepasst werden müssen. Die überbaubaren Flächen werden deshalb nach Süden unter Beibehaltung der Grundflächenzahl erweitert (Bild 6), sodass ein durchgehendes Bauband entsteht, welches eine flexiblere Bebauung zulässt. Im Sinne der Gleichbehandlung soll analog im nordwestlichen Bereich bei dem Grundstück Nr. 7437 ebenfalls das Baufenster (Bild 8) nach Süden erweitert werden.

Weiterhin soll im Zuge dieser Anpassungen für die beiden Eckgrundstücke eine Änderung der Firstrichtung vorgenommen werden. Es ist geplant zukünftig für einen Teil der Eckgrundstücke eine frei wählbare Firstrichtung zuzulassen. Durch diese Option kann, städtebaulich gesehen, der Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung harmonischer gestaltet werden.

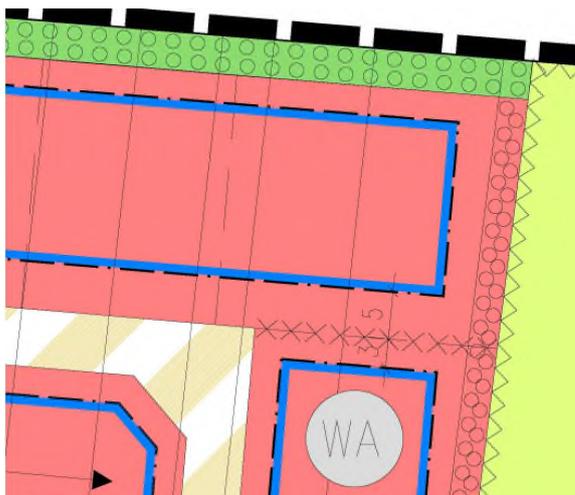


Bild 5: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

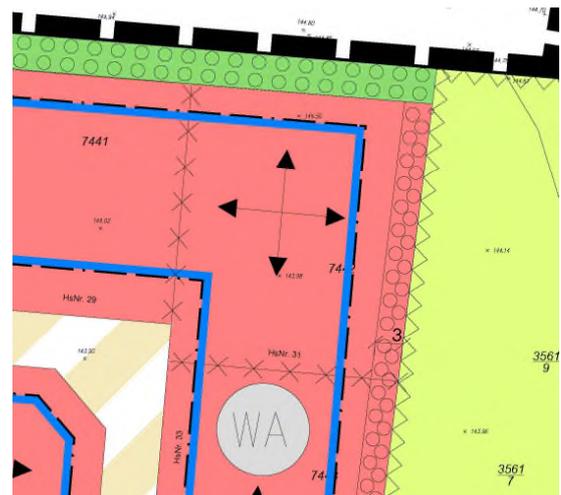


Bild 6: Planausschnitt 1. Änderung



Bild 7: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

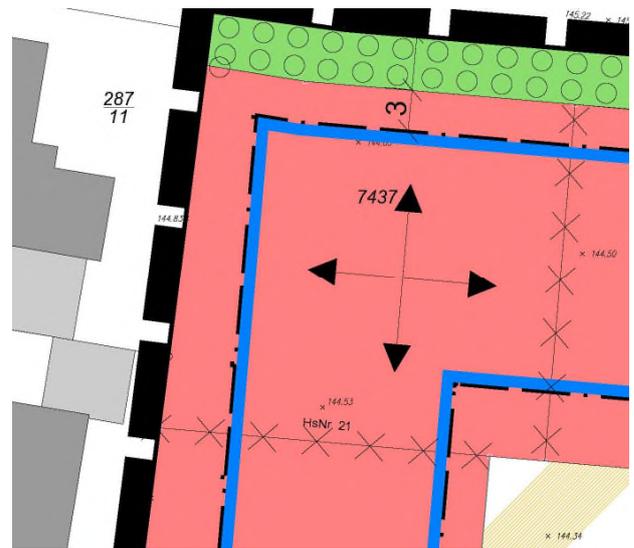


Bild 8: Planausschnitt 1. Änderung

Auch die Grundstücke innerhalb des Erschließungsringes sollen die Möglichkeit erhalten ihre First-
richtung frei wählen zu können, damit eine nach Süden oder Westen orientierte Bebauung besser
umgesetzt werden kann.

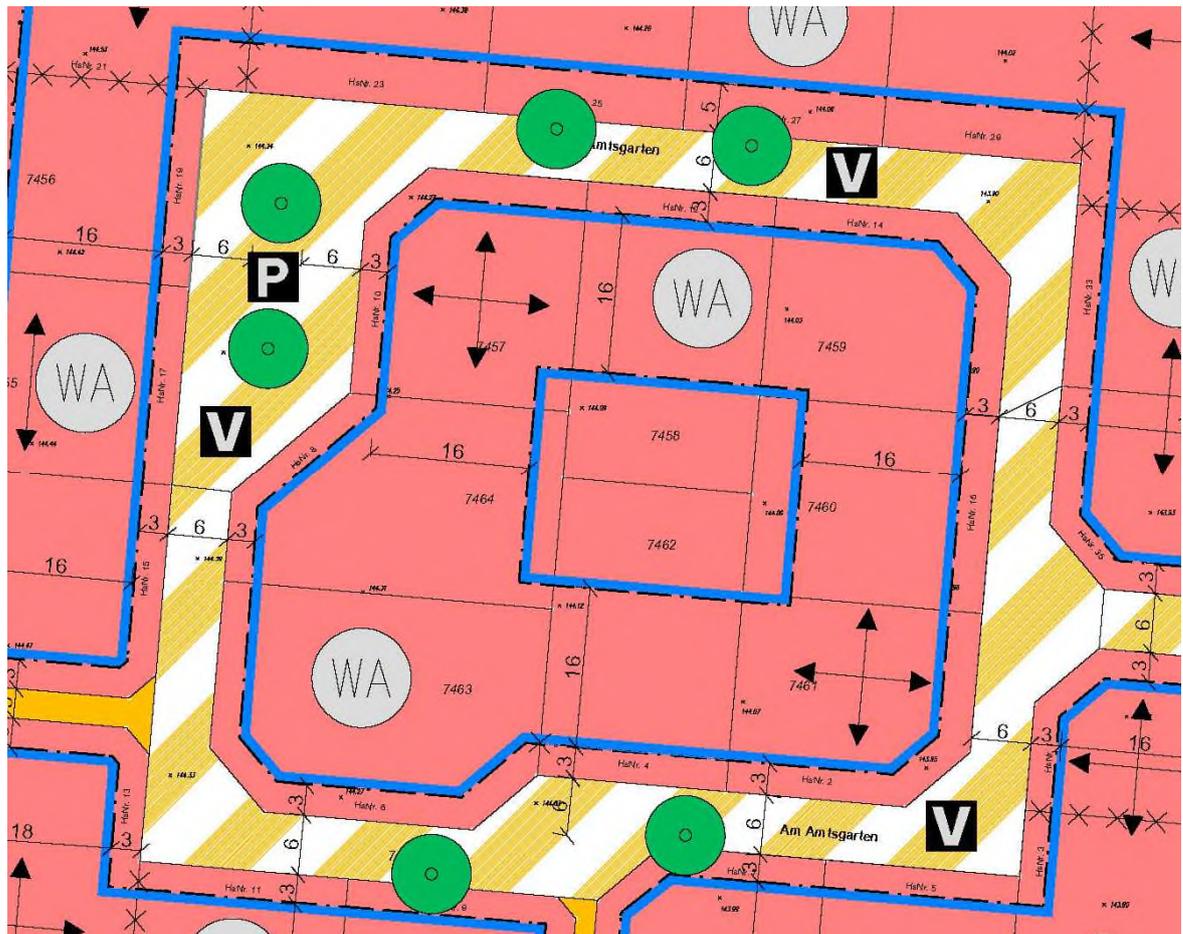


Bild 9: Planausschnitt 1. Änderung

7.1.3 Verlegung der Trafostation

Südlich des geplanten Verbindungsweges (Bild 10) zum bestehenden Baugebiet „Im Schneller I“ war eine Trafostation für die Versorgung des neuen Wohngebietes vorgesehen. Im Zuge des Umliegungsverfahrens wurde die Trafostation in die geplante Grünfläche (Bild 13) im Zufahrtsbereich zum Baugebiet untergebracht. Durch die Verlegung konnten die überbaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück Nr. 7453 unter Beibehaltung der Grundflächenzahl großzügiger gestaltet werden, sodass sowohl eine geordnete Bebauung ermöglicht wird, als auch genügend planerischer Gestaltungsraum gegeben ist.

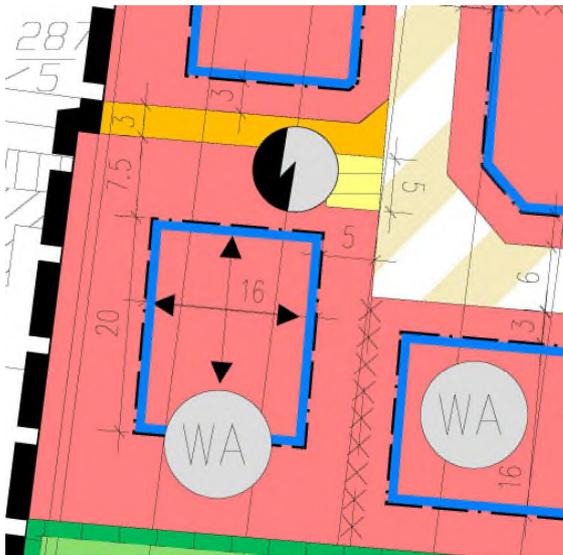


Bild 10: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

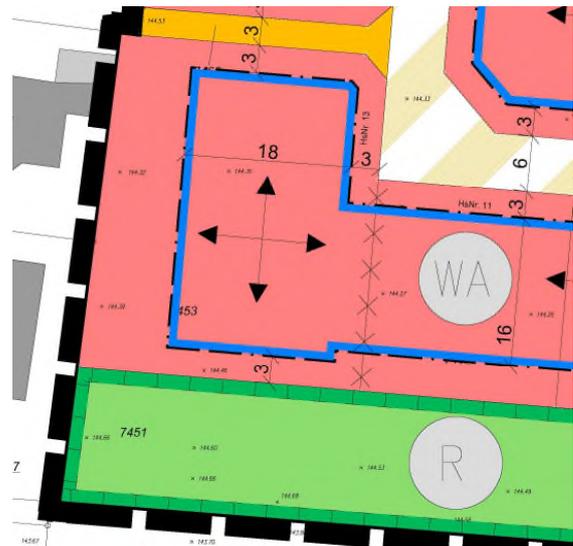


Bild 11: Planausschnitt 1. Änderung

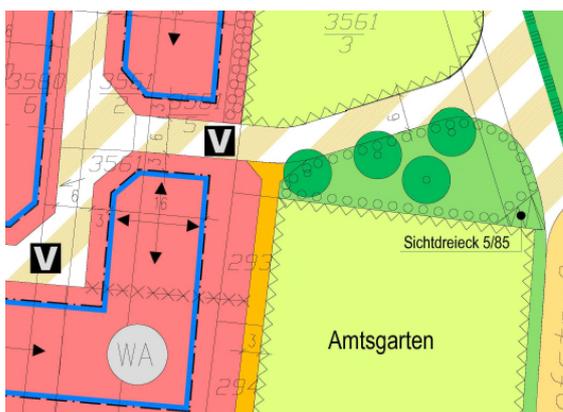


Bild 12: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

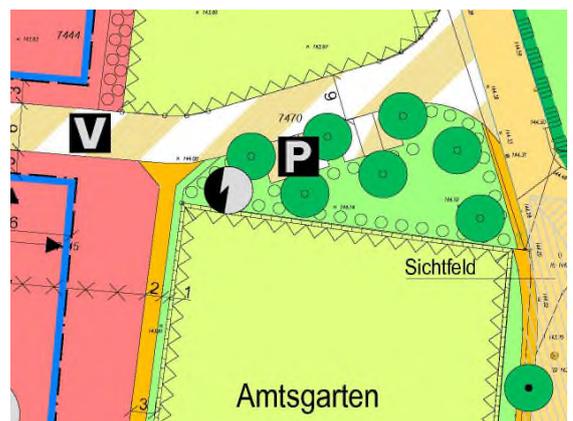


Bild 13: Planausschnitt 1. Änderung

7.1.4 Ausweisung weiterer Parkplätze und eines Gehweges

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurde die Ausweisung weiterer Parkplätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Zufahrtsstraße angedacht. Die derzeit recht großzügige Grünfläche könnte durch die Anordnung von 6 zusätzlichen Parkplätzen sinnvoller genutzt werden und die Auswahl und Anzahl der im Baugebiet vorgesehenen Parkplätze ergänzen. Durch die Ausweisung würden ca. 75 m² Grünfläche entfallen. Weiterhin ist aus Sicherheitsgründen die Fortfüh-

rung des im Süden entlang des Amtsgartens verlaufenden Gehweges in einer Breite von 1.50 m bis zur Einfahrt ins Baugebiet vorgesehen, um ein sicheres Überqueren des Neustadter Weges zu gewährleisten. Die Verlängerung des Gehweges würde ca. 23 m² betragen, sodass insgesamt ca. 98 m² Grünfläche versiegelt werden würden. Als Kompensation dieser neuen Versiegelung ist die Pflanzung von 3 weiteren großkronigen Laubbäumen vorgesehen.

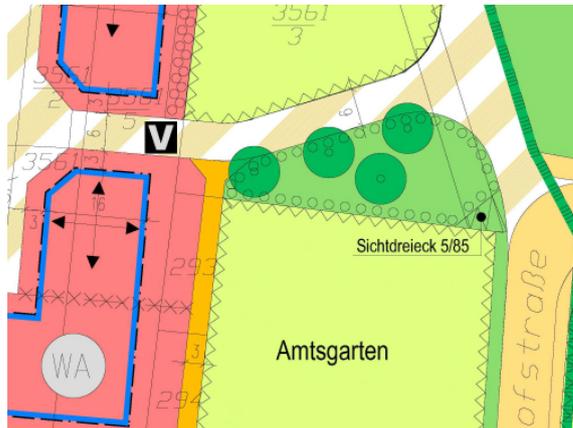


Bild 14: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

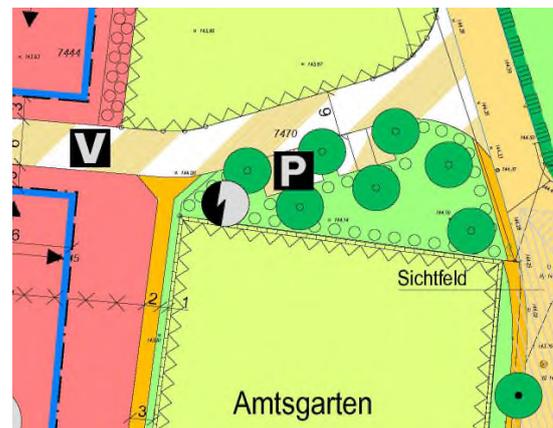


Bild 15: Planausschnitt 1. Änderung

7.2 Planungsrechtliche Änderungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Im Schneller II“ bleiben unberührt und werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Ergänzung Ziffer 2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe

In der bisherigen Festsetzung ist nicht klar definiert, ob für Carports auch Flachdächer zulässig sind. Um daher bei künftigen Bauvorhaben eine klare Regelung zu haben wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass für Carports auch Flachdächer zugelassen werden.

Ansonsten bleiben die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schneller II“, unberührt.

7.4 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Schneller II“ bleiben unberührt und werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

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

8.2 Biotope

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

8.3 Gewässerschutz

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

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

8.5 Denkmalschutz

Südlich des Plangebietes grenzt die Denkmalschutzzone des Altortbereichs von Kirrweiler an.

8.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

9 Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges nach Biotoptypen

Aufgrund der Neuausweisung von 6 Parkplätzen und einer Gehwegfläche ist eine Neuversiegelung von ca. 98 m² zu kompensieren. Dies soll durch die Pflanzung von 3 weiteren großkronigen Laubbäumen erfolgen.

Biototyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
Öffentliche Grünfläche	4	98 m ²	392 WP
Parkplätze und Gehweg neu	0	98 m ²	0 WP
Baumpflanzung neu 3 Bäume (à 16 m ²)	8	48 m ²	384 WP

10 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden nicht geändert. Im Bebauungsplan „Im Schneller II“ wurden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB) festgesetzt. Diese als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche, die eine wichtige Bedeutung für die Umwelt haben, werden von der 1. Änderung nicht

berührt. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt nahezu gleich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schneller II“ bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücke beibehalten werden und bis auf die Ausweisung von 6 weiteren Parkplätzen (ca. 75 m²) und einer Gehwegfläche (23 m²) nur ein geringfügig neuer Eingriff entsteht, der jedoch durch die Pflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen kompensiert werden kann. Ein weiterer Ausgleich ist nicht notwendig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht vom 21.05.2014 mit all seinen zugehörigen Anlagen Teil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ist. Der Umweltbericht bleibt auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich in vollem Umfang erhalten, da die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.