

# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Brühlweg, 2. Änderung" nach § 13a BauGB

Endfassung

05.09.2018



Pröll - Miltner GmbH  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Brühlweg, 2. Änderung" nach § 13a BauGB

Endfassung

05.09.2018

### 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](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07MAI18001

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Brühlweg 2. Änderung“ nach § 13a BauGB

## **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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

### **1.2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

### **1.2.2 Wandhöhe**

Die im Plan eingetragene Wandhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, OK Dachhaut) bezieht sich auf die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte; bei giebelständiger Bebauung gemessen an den Gebäudeecken).

Ausnahmen: Soweit die Bauflächen mehr als 50 cm über Straßenniveau liegen, bezieht sich die Wandhöhe auf das vorhandene Gelände.

Die Geländeverhältnisse sind durch mindestens zwei Geländeschnitte eines vermessungstechnischen Sachverständigen im Bauantrag darzustellen.

## **1.3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Nebengebäude sind zulässig auf den Baugrundstücken. Der Mindestabstand von Garagen zur Straße muss 5,00 m betragen.

Als rückwärtige Begrenzung von Garagen und Stellplätzen wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem Zusammenhang zu erstellen.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche kann auf 3,00 m reduziert werden, wenn ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden kann.

## **1.4 Stellung der baulichen Anlagen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

## **1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.

## **1.7 Zu- und Ausfahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke sind ausschließlich über die in der Planzeichnung festgelegten Zufahrten anzufahren.

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

Für die Schutzzone der bestehenden 20-KV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20-KV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen, sowie Neuanpflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 20-KV-Freileitung ist in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen Z-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

## **1.9 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht dient der Ableitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Grünfläche bzw. in den Kropsbach. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Verbandsgemeindewerke.

## **1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die eingetragenen Pflanzstandorte und –arten sind einzuhalten. Sie können verändert werden, soweit dies Einfahrten oder Leitungstrassen bedingen. Die Bepflanzung der ausgewiesenen Pflanzflächen ist entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Pflanzliste) vorzunehmen. Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen ist spätestens nach der 1. Vegetationsperiode im Anschluss an die Bauabnahme nachzuweisen.

Alle vorhandenen Obstbäume auf privaten Grundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten (Stammdurchmesser größer als 20 cm, 120 cm über Boden gemessen).

Abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

### **1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

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

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben. Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

#### 2.1.2 Dächer und Dachaufbauten

Zulässig sind nur Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 – 0,70 m) an der Traufe vorzusehen (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0 m).

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp-, Sattel- oder Giebelgauben) zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen.

Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Dachbreite betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

### 2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedungen bis zu 1,0 m als Natursteinmauern oder als Holzzaun zulässig. Höhere Einfriedungen sind nur in der Form von Hecken und Sträuchern oder zum Abfangen von Geländesprüngen zulässig.

An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

## **2.3 Antennen**

### **(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Farbe der Parabolantennen ist der Dachfarbe rot - rotbraun anzupassen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Ausgehend von der Aktenlage sowie dem aktuellen Stand des Bodenschutzkatasters kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich folgende umweltrelevante Nutzung innerhalb des Plangebietes befindet:

Reg.-Nr.: 337 03 047 – 5001/000-00: Ehem. Firmengelände Oberhofer, Kirrweiler

Das Gelände ist im Bodenschutzkataster als Altstandort registriert. Um welche Art von Betrieb es sich handelt und wo das Betriebsgelände geographisch verortet ist, geht aus der Aktenlage nicht hervor. Darüber hinaus ergaben frühere Untersuchungen zwar keine Anhaltspunkte für Belastungen auf dem Gelände, es kann hier jedoch ebenfalls nicht beurteilt werden ob alle Verdachtsbereiche erfasst und auf die relevanten Parameter untersucht wurden.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,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.

#### 3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2

wird hierbei verwiesen. Im Hinblick auf die Lage am Kropsbach wird empfohlen für bauliche Anlagen jeweils eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 durchzuführen.

### **3.4 Bodenschutz**

#### **Erdaushub:**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Aufschüttungen:**

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

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen

wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.5 Grundwasserstand**

Im Baugebiet ist insbesondere südlich des Brühlweges mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zeitweise kann das Grundwasser bis auf Gebäudeoberkante steigen. Bei der Bauausführung ist dies zu beachten.

### **3.6 Anlagen am Kropsbach**

Für Anlagen („Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern“) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Kropsbach ist nach § 31 LWG eine Genehmigung einzuholen. Die Genehmigung für die Errichtung von Anlagen im 10 m Bereich erteilt die untere Wasserbehörde.

### **3.7 Flächenversiegelung**

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen die Bereich für den ruhenden Verkehr, sowie die Hofflächen wasserdurchlässig befestigt oder die anfallenden Wasser auf den angrenzenden Grundstücksflächen versickert werden.

Dachflächenwässer von Gebäuden und Grundstücken, die unmittelbar an einen Entwässerungsgraben angrenzen, sind in diesen abzuleiten. Ansonsten ist die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

### **3.8 Freileitung**

Bauanträge im unmittelbaren und im mittelbaren Bereich der Freileitung (20 KV-Leitung) sind den Pfalzwerken zur Stellungnahme vorzulegen.

### **3.9 Radonbelastung**

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

### **3.10 Starkregen/Überflutungsvorsorge**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherstellung des Hochwasserschutzes Aufgabe der Verbandsgemeinde Maikammer ist und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten ist.

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

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.

Hier ist bspw. an wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet (insbesondere wg. der Hanglage) oder überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

### **3.11 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung von Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

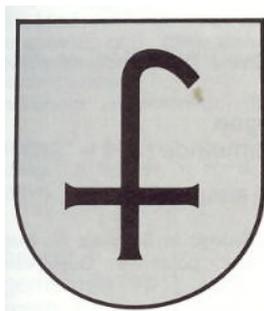
Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen.



# Gemeinde Kirrweiler

## Bebauungsplan "Brühlweg, 2. Änderung" nach § 13a BauGB

Endfassung

05.09.2018

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07MAI18001  
Gemeinde Kirrweiler  
Bebauungsplan „Brühlweg, 2. Änderung“ nach § 13a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen .....	3
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	5
2    Lage und Größe des Plangebietes.....	5
3    Bebauungsplanverfahren.....	6
3.1    Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	6
3.2    Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB .....	6
4    Übergeordnete Planungen.....	8
5    Bestand .....	8
6    Änderungen.....	9
7    Festsetzungen .....	10
7.1    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7.2    Örtliche Bauvorschriften.....	10
7.3    Hinweise.....	10
8    Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
8.1    Schutzgebiete.....	10
8.2    Biotope.....	11
8.3    Gewässerschutz .....	12
8.4    Hochwasserschutz .....	12
8.5    Denkmalschutz.....	12
8.6    Wald.....	12
8.7    Altlasten .....	12
9    Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab .....	5
Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer, Gemeinde Kirrweiler .....	8
Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich.....	9
Bild 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Brühlweg, 1. Änderung, freier Maßstab .....	9
Bild 5: Auszug Bebauungsplan „Brühlweg, 2. Änderung, freier Maßstab.....	10
Bild 6: FFH-Gebiet Modenbachniederung, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab.....	11
Bild 7: Biotopflächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab .....	11

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
  
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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



### 3 Bebauungsplanverfahren

#### 3.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. Weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

#### 3.2 Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind, dass

1. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
2. Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
3. kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
4. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen.

Zu 1)

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nennt der Gesetzgeber Einzelfälle von möglichen Innenentwicklungen, nämlich der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung ist u.a., wenn ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt oder ein vorhandener Bebauungsplan geändert werden soll. Somit handelt es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlweg, 1. Änderung“, durch die ein nach § 30 zu beurteilender Bereich überplant wird, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der dazu dient, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen.

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Dorf- und Wohngebietes. Außenbereichsflächen sind nicht betroffen.

Zu 2)

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung beträgt rund 21.056 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieses Geltungsbereichs befinden sich ca. 2.920 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen in der Größenordnung von ca. 2.961 m<sup>2</sup> und ca. 660 m<sup>2</sup> private Grünflächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ca. 14.515 m<sup>2</sup> wird entsprechend des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühlweg, 1. Änderung“ als Dorf- bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Analog zum bestehenden Bebauungsplan ist eine GRZ von 0.4 festgesetzt. Laut nachfolgender Berechnung ergibt sich somit eine maximale Grundfläche welche weit unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

	Größe
Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung	21.056 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.920 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.961 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	660 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	21.056 m <sup>2</sup> – 6.541 m <sup>2</sup> = 14.515 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0.4 (Festsetzung nach Nutzungsschablone)	14.515 x 0.4 = 5.806 m <sup>2</sup>

Zu 3)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht notwendig, da es sich bei der Errichtung eines Hausanbaus um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ handelt. Der Anbau dient der Wohnflächenerweiterung. Durch die Änderung werden keine nennenswerten neuen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die Bestandssituation wird nur unwesentlich verändert, UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht vorgesehen.

Zu 4)

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete), vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, sind nicht betroffen, so dass hier keine Hinderungsgründe gegen das Verfahren nach § 13a BauGB bestehen.

Im Plangebiet befindet sich kein FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. FFH-6715-301 – Modenbachniederung) grenzt an die südöstliche Plangebietsgrenze und befindet sich ca. 170 m vom Änderungsbereich entfernt. Zwischen Änderungsbereich und Schutzgebiet befinden sich u.a. weitere Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten. Somit sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes entbehrlich.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes 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 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

#### 4 Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

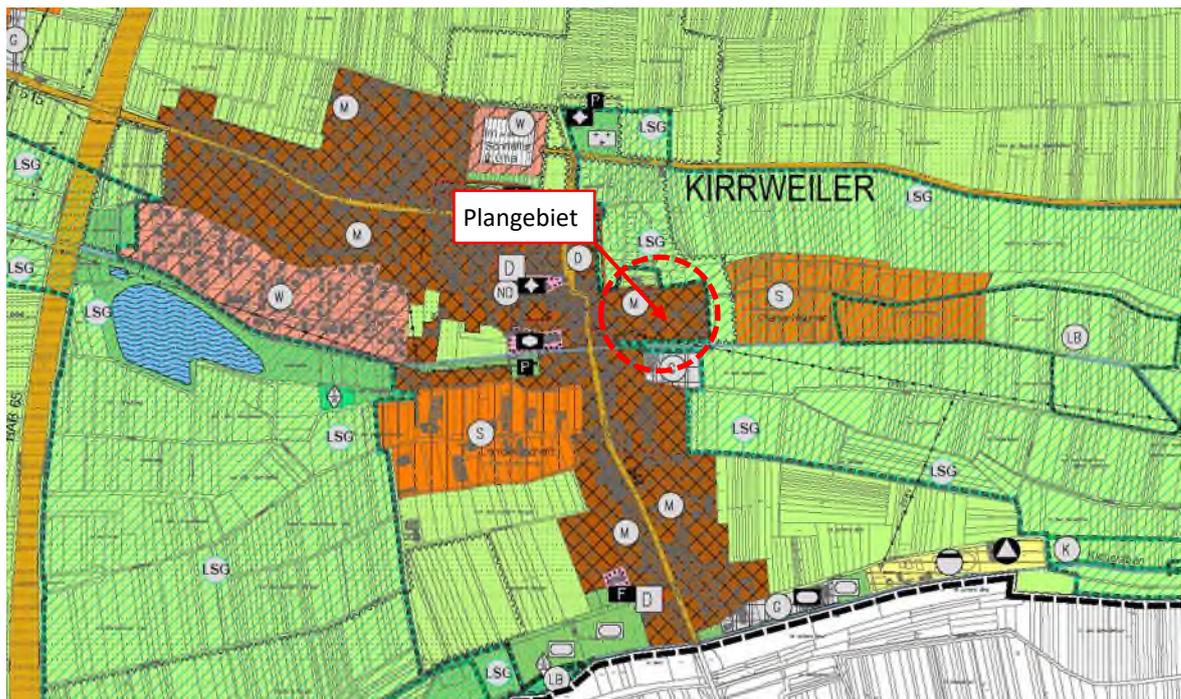


Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Maikammer, Gemeinde Kirrweiler

#### 5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirrweiler. Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Brühlweg, 1. Änderung“ ist das Plangebiet überwiegend bebaut. Südlich des Plangebietes befinden sich kleinere Gewerbeflächen, während im Westen Mischgebietsflächen die Begrenzung darstellen. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze grenzt das FFH – Gebiet „Modenbachniederung“ (FFH-Nr. 6715-301) an.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

## 6 Änderungen

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

- Anpassung des Bebauungsplanes an das aktuelle Kataster.
- Vergrößerung des Baufensters auf dem Grundstück Nr. 369/3.

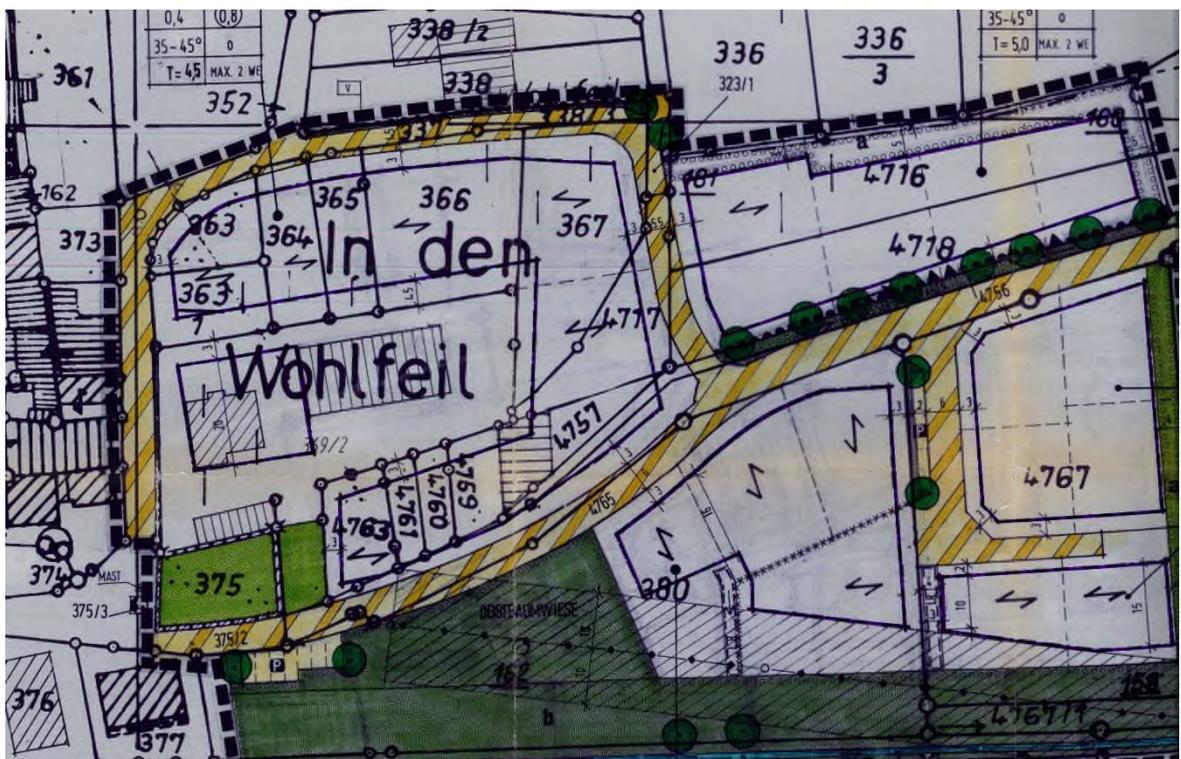


Bild 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Brühlweg, 1. Änderung, freier Maßstab



Bild 5: Auszug Bebauungsplan „Brühlweg, 2. Änderung, freier Maßstab

## 7 Festsetzungen

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brühlweg, 1. Änderung“, werden unverändert für die vorliegende 2. Änderung übernommen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an aktuelle Rechtsverhältnisse.

### 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlweg“, 1. Änderung, werden unverändert für die vorliegende 2. Änderung übernommen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an aktuelle Rechtsverhältnisse.

### 7.3 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Brühlweg“, 1. Änderung, werden unverändert für die vorliegende 2. Änderung übernommen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an aktuelle Rechtsverhältnisse.

## 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. An der südöstlichen Plangebietsecke grenzt das FFH-Gebiet „Modenbachniederung (FFH-Nr. 6715-301) an.

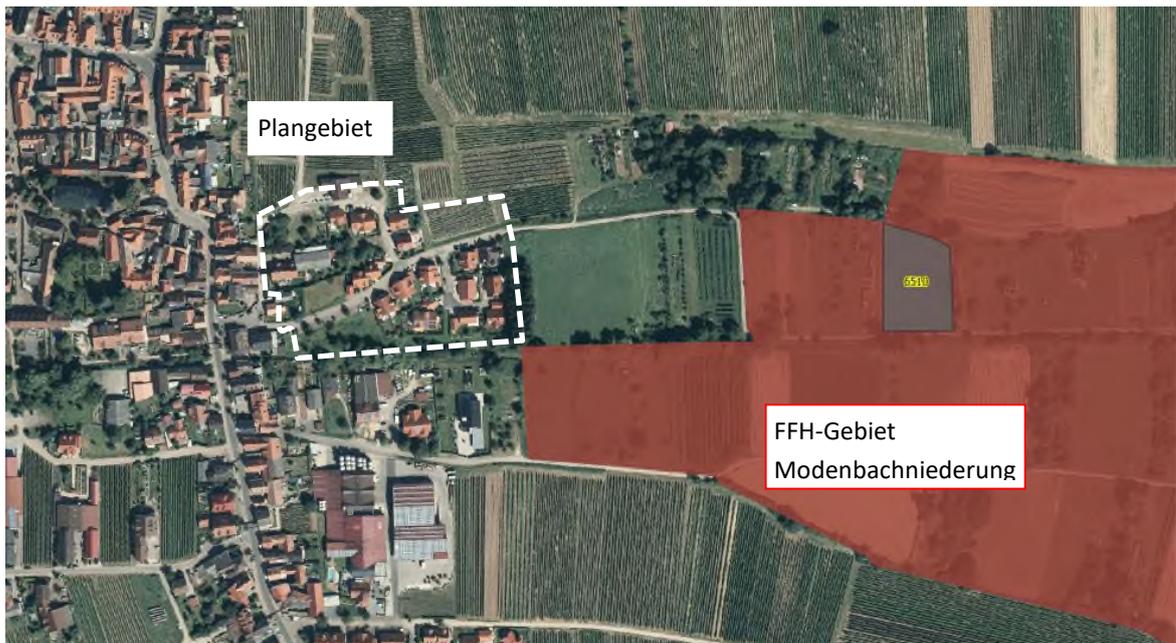


Bild 6: FFH-Gebiet Modenbachniederung, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

## 8.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 280 m Entfernung ein Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG (BT-6615-0705-2010 - Nass- und Feuchtwiese am Krebsbach östlich Kirrweiler).

Östlich des Plangebietes grenzt eine schutzwürdige Biotopfläche nach dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz (Krebstallandschaft östlich von Kirrweiler BK-6715-0251-2010) an. Weiterhin befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb von Biotopsuchräumen.

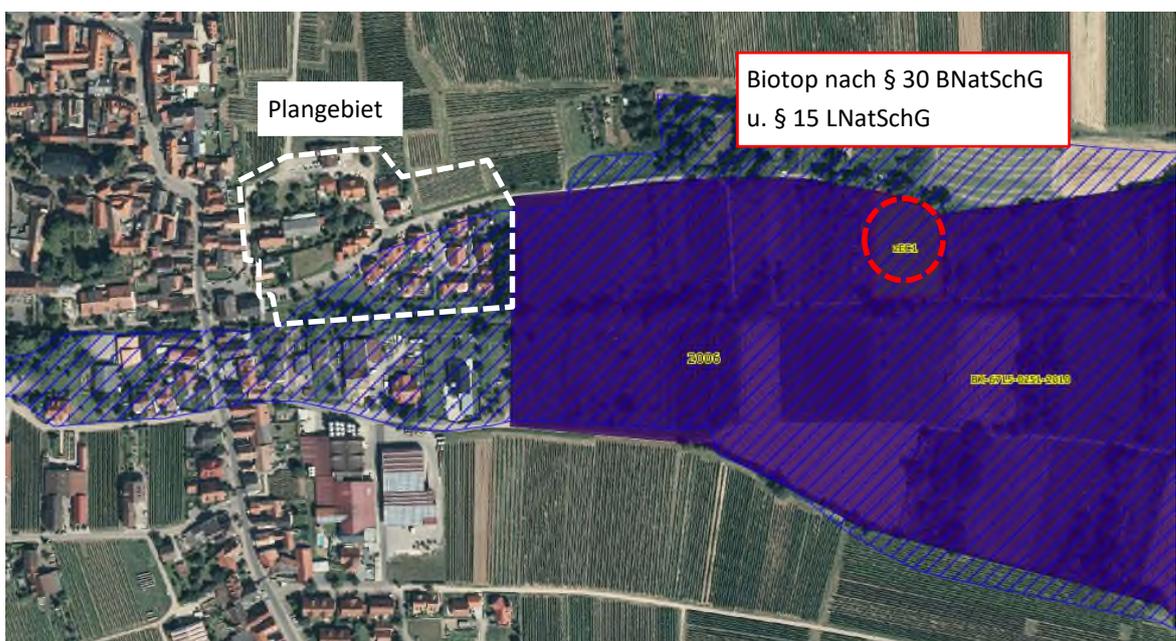


Bild 7: Biotopflächen, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, freier Maßstab

### **8.3 Gewässerschutz**

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Zone III b des im Festsetzungsverfahren befindlichen „Wasserschutzgebietes Benzenloch“ der Gemeindewerke Haßloch. Sobald das Wasserschutzgebiet festgesetzt ist, ist die dazugehörige Rechtsverordnung zu beachten.

### **8.4 Hochwasserschutz**

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

### **8.5 Denkmalschutz**

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

### **8.6 Wald**

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

### **8.7 Altlasten**

Ausgehend von der Aktenlage sowie dem aktuellen Stand des Bodenschutzkatasters kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich folgende umweltrelevante Nutzung innerhalb des Plangebietes des o.g. Bebauungsplanes befindet:

Reg.-Nr.: 337 03 047 – 5001/000-00: Ehem. Firmengelände Oberhofer, Kirrweiler.

Das Gelände ist im Bodenschutzkataster als Altstandort registriert. Um welche Art von Betrieb es sich handelt und wo das Betriebsgelände geographisch verortet ist, geht aus der Aktenlage nicht hervor. Darüber hinaus ergaben frühere Untersuchungen zwar keine Anhaltspunkte für Belastungen auf dem Gelände, es kann hier jedoch ebenfalls nicht beurteilt werden ob alle Verdachtsbereiche erfasst und auf die relevanten Parameter untersucht wurden.

## **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a 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. Die zulässige Flächenversiegelung bleibt gleich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühlweg, 1. Änderung“, bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen derzeit nicht vor. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ergeben sich somit keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Ein weiterer Ausgleich ist nicht notwendig.

Über die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Brühlweg“ ermittelten und durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes kompensierten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch die vorliegende Planänderung keine weiteren Eingriffe entstehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche um die Umsetzung des Wohnhausanbaus realisieren zu können.

Die der bisherigen geltenden Planung zugrundeliegenden und dort berücksichtigten landespflegerischen Zielvorstellungen werden nicht verändert.

Damit wird durch die Planung keine neue Betroffenheit der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgelöst.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Brühlweg“ wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt. Auf deren Ergebnisse wird hier ergänzend verwiesen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung dauerhaft entgegenstehen könnten, sind weiterhin nicht ersichtlich, zumal bereits Baurecht im Gebiet besteht. Da die zulässige Versiegelung nicht erhöht wird, kann von weiteren Kompensationsmaßnahmen aufgrund der 2. Änderung abgesehen werden. Die Bebauungsplanänderung ist auch weiterhin mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.