

Ortsgemeinde Kirrweiler

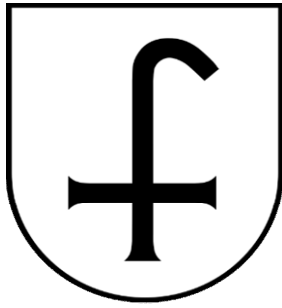
Bebauungsplan **"Im Schneller, 1.Erweiterung"**

Bauleitplanung

Entwurf
08.01.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Ortsgemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan

"Im Schneller, 1.Erweiterung"

Bauleitplanung

Entwurf

08.01.2025

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07MAI24019

Ortsgemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig ist.

1.2.2 Geschossflächenzahl

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

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.4 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Jahnstraße) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, beträgt für Hauptgebäude 6,80 m. Die Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

1.3.1 WA1

Innerhalb des Gebietes WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser „D“ zulässig.

1.3.2 WA 2

Innerhalb des Gebietes WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser „E“ zulässig.

1.3.3 WA3

Innerhalb des Gebietes WA 3 ist die abweichende Bauweise „a“ mit der Maßgabe zulässig, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche (straßenseitige Grundstücksgrenze) einen Abstand von mindestens 5,00 Meter einhalten. Als Begrenzung für die Unterbringung von Garagen, Carports und Stellplätzen gilt die rückwärtige Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung von der Erschließungsstraße aus gesehen.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße (Jahnstraße). Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu beachten.

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA1 und WA2:

Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 2 festgesetzt.

WA3:

Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 3 festgesetzt.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.8.1 Maßnahme M1 Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.8.2 Maßnahme M2 Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.3 Maßnahme M3 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Um eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudewohnenden Fledermausarten zu vermeiden, soll der Gebäudeabriss im Winter erfolgen. Ein Abriss der Gebäude in den Sommermonaten ist möglich, sofern durch einen Fachgutachter bestätigt wurde, dass die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von Fledermäusen und Brutvögeln unbesiedelt sind.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365) sowie die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°.

Unbeschichtete Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einheitlich gestaltet werden.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° errichtet werden.

Doppelhäuser können auch mit einer anderen Dachneigung innerhalb des zulässigen Rahmens (Dachform: Satteldach, Dachneigung: 35° bis 45°) errichtet werden, wenn durch eine Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung errichtet werden.

Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Dachform, Höhe und Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- vom First mindestens 0,75 m

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Plastik- und Kunststoffzäunen oder Solarpanelen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen oder Terrasse genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen zu gestalten und dauerhaft instand zu halten. Sie sind mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Empfehlung) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich (Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudekante und straßenseitiger Grundstücksgrenze) inkl. Einfahrt darf max. bis zu 50 % befestigt werden. Die restliche Fläche des Vorgartenbereichs muss in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit erhalten bleiben und gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Schotter-/Steingärten sind nicht zulässig.

3 Pflanzliste (Empfehlung)

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Klimaangepasste und standortgerechte Bäume

Klimaangepasste Pflanzen weichen häufig von klassischen „heimischen“ Arten ab. Es ist abzuwägen, wie lange heimische Pflanzen mit veränderten klimatischen Rahmenbedingungen umgehen können. Bestenfalls können „alte“ Baumarten besser mit Hitze- und Trockenstress umgehen.

Halb- oder Hochstämme mit Stammdurchmesser mind. 12 bis 14 cm, 2 x verpflanzt

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Echte Walnuss	Juglans regia
Edelkastanie	Castanea sativa
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
(Gemeine) Hainbuche	Carpinus betulus
Purpur-Erle	Alnus X spaethii
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Winterlinde	Tilia cordata
Ziereiche	Quercus cerris
Spitzahorn	Acer platanoides
Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Apollo'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Olmsted'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'

Obstbäume als Hochstämme Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Coryllus avellana
Grau-Weide	Salix cinerea
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Heimische Gehölze: (Hecken)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen**	Euonymus europaeus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Glanzmispel	Photinia fraseri

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzie	Deutzia
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Altlasten und Altablagerungen

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem 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.

4.3 Geologie

4.3.1 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.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

4.3.2 Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4.4 Bodenschutz

4.4.1 Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

4.4.2 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.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

4.4.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

4.4.4 Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

4.5 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.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

4.6 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

4.7 Starkregen/Hochwasserschutz

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 sowie bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

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

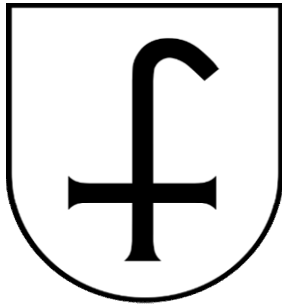
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde und auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen.

Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für dieses und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

4.8 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.



Ortsgemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan **"Im Schneller, 1.Erweiterung"**

Bauleitplanung

Entwurf
08.01.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07MAI24019
 Ortsgemeinde Kirrweiler
 Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Abbildungsverzeichnis..... 2

Vorbemerkungen 3

1 Anlass und Ziel der Planung 4

2 Bebauungsplanverfahren..... 4

3 Lage und Größe des Plangebietes 5

4 Übergeordnete Planungen..... 5

 4.1 Landesplanung und Regionalplanung 5

 4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer 5

5 Bestand 6

 5.1 Verkehrliche Erschließung..... 9

 5.2 Technische Erschließung 9

6 Vorgesehene Planung 9

7 Schutzvorschriften und Restriktionen..... 9

 7.1 Schutzgebiete 9

 7.2 Gesetzlich geschützte Biotope 9

 7.3 Denkmalschutz 9

 7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz..... 9

 7.5 Starkregen 10

 7.6 Wald 12

 7.7 Altlasten 12

 7.8 Kampfmittel..... 12

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 12

 8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften 13

 8.2 Fazit 13

9 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen..... 14

 9.1 Art der baulichen Nutzung 14

 9.2 Maß der baulichen Nutzung..... 14

 9.3 Bauweise 15

 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen 15

 9.5 Garagen, Carports und Stellplätze 15

9.6	Nebenanlagen	16
9.7	Zahl der Wohnungen.....	16
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
10	Örtliche Bauvorschriften	17
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
10.1.1	Fasadengestaltung.....	17
10.1.2	Dachform und Dachneigung.....	17
10.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	18
10.2	Einfriedungen	18
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	19
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	19
12	Quellenangaben	19

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug von Kirrweiler mit Geltungsbereich, freier Maßstab.....	5
Bild 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer, freier Maßstab.....	6
Bild 3:	Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, freier Maßstab	6
Bild 4:	Blick auf die Doppelhaushälfte von der Jahnstraße.....	7
Bild 5:	Blick auf die zwei giebelständigen Einzelbauten im Plangebiet von der Jahnstraße.....	7
Bild 6:	Blick von Norden in die Jahnstraße	8
Bild 7:	Blick in die Jahnstraße von Süden	8
Bild 8:	Fließrichtung und -geschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.)	10
Bild 9:	Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.)	11
Bild 10:	Fließrichtung und - geschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std),.....	11
Bild 11:	Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std).....	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes 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 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- 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 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben wird in diesem Fall durch § 34 BauGB geregelt. Die dort genannten Voraussetzungen (Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes) sind unbestimmt und lassen Interpretationsspielraum für den Planer und die Baurechtsbehörde. Um die zukünftige Entwicklung des Gebietes zu steuern und die privaten Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Grundstück FlSt. Nr. 3557/8, Jahnstraße 12, wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist, das bestehende Wohngebäude einschließlich des angebauten Nebengebäudes energetisch zu sanieren und bis zu 5 Wohneinheiten zu realisieren. Die Ortsgemeinde ist jedoch der Auffassung, dass diese Nachverdichtung zu hoch ist.

Laut Bauvoranfrage können auch nicht alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Das Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 sowie drei weitere bebaute Grundstücke (3557/3, 3557/9 und 3557/2) liegen außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes "Im Schneller". Der Bebauungsplan lässt hier maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zu. Westlich der Jahnstraße grenzt der Bebauungsplan "Im Neugarten, 4. Änderung" an. In diesem Bebauungsplan sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nun den Bebauungsplan "Im Schneller" um die Flurstücke 3557/8, 3557/3, 3557/9 und 3557/2 zu erweitern, um hier eine städtebaulich geordnete Situation zu schaffen. Die Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 2.432 m² befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, sofern eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung / dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“ in der Gemeinde Kirrweiler wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m² 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.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Kirrweiler. Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die vier Flurstücke: 3557/8, 3557/3, 3557/9, 3557/2

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,24 ha (2.432 m²).

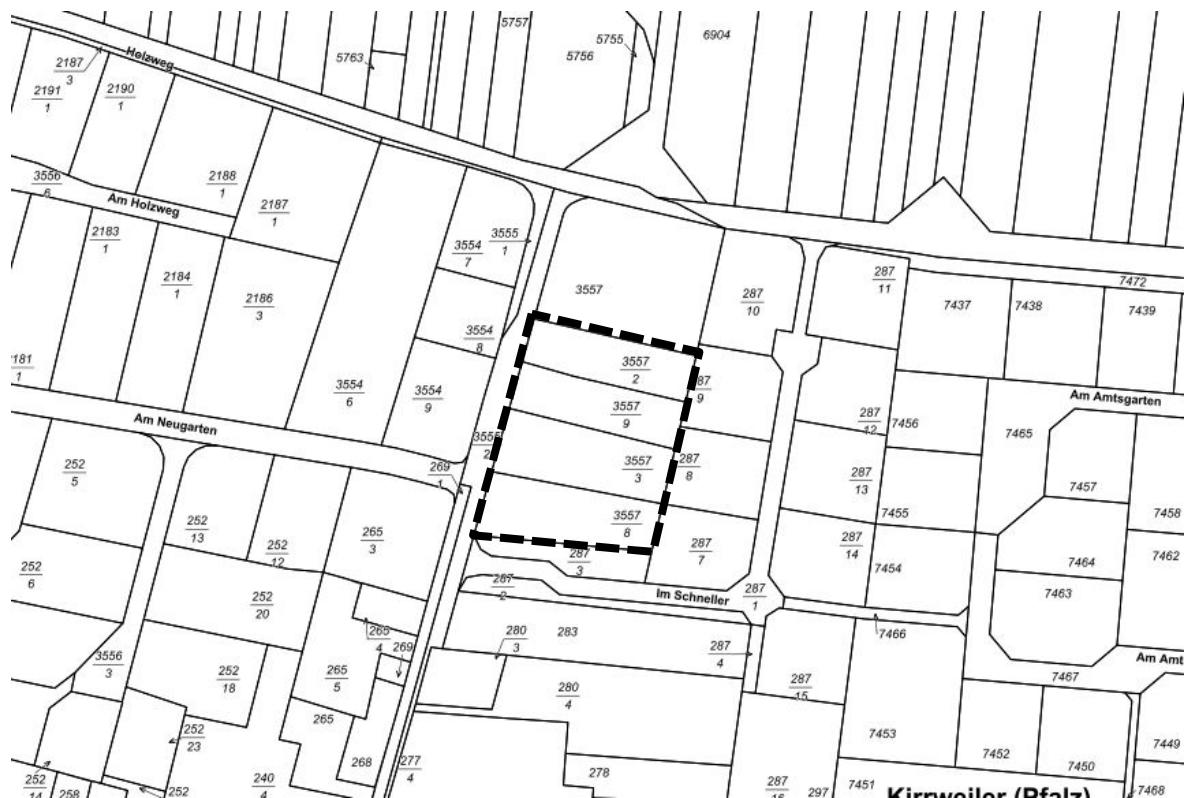


Bild 1: Katasterauszug von Kirrweiler mit Geltungsbereich, freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Maikammer ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen, da lediglich eine kleine Teilfläche einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewandelt wird (HessVGH, Urteil vom 12.7.2004, NVwZ-RR 2005, S. 686).

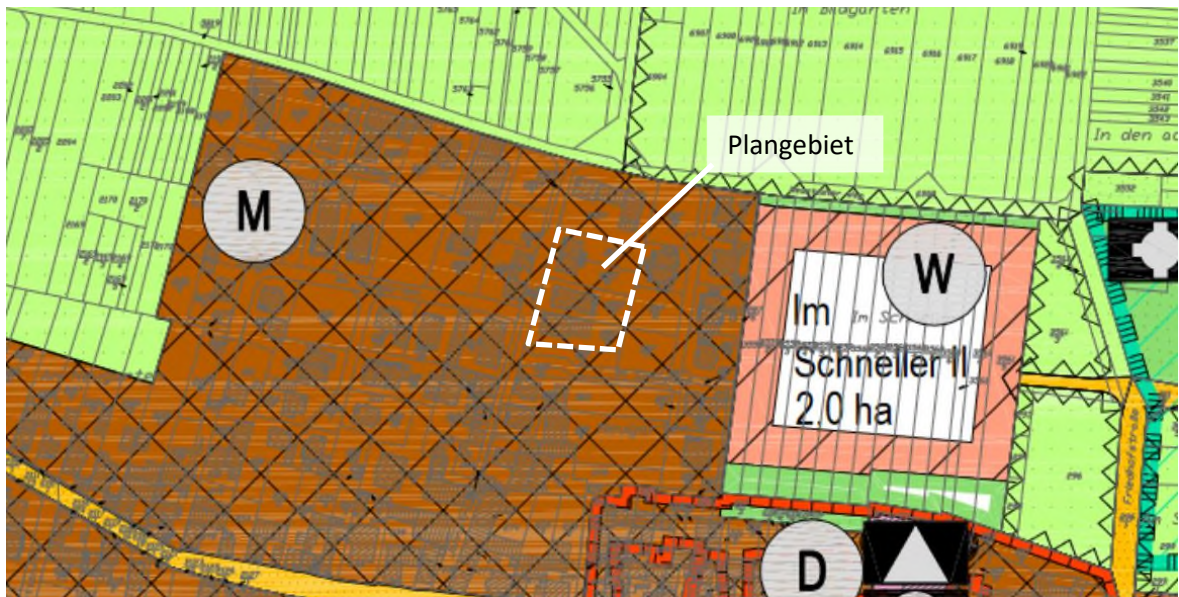


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer, freier Maßstab

5 Bestand

Der Erweiterungsbereich befindet sich am nördlichen Ende der Jahnstraße im nördlichen Siedlungsgebiet in Kirrweiler. Die vier betroffenen Grundstücke sind bereits mit einem Doppelhaus und zwei Einzelgebäuden überbaut. Die Grundstücke weisen häufig einen großläufigen, freien rückwärtigen Bereich auf, der überwiegend als Garten genutzt wird. Die Wohngebäude sind überwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach. Als Dachform überwiegt das Satteldach mit Dachneigungen bis zu 40°. Die Gebäude haben einen Abstand von mindestens 3 m zur Straße, wodurch im Bereich des Doppelhauses eine durchgehende begrünte Vorgartenzone vorhanden ist.



Bild 3: Luftbild mit eingetragem Geltungsbereich, freier Maßstab



Bild 4: Blick auf die Doppelhaushälfte von der Jahnstraße



Bild 5: Blick auf die zwei giebelständigen Einzelbauten im Plangebiet von der Jahnstraße



Bild 6: Blick von Norden in die Jahnstraße



Bild 7: Blick in die Jahnstraße von Süden

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die vier Grundstücke des Plangebietes werden über die Jahnstraße erschlossen, die westlich des Plangebietes verläuft. Über die Jahnstraße Richtung Süden ist das Gebiet über die Hauptstraße (L515) erreichbar, die als übergeordnete Straße mit Durchgangsverkehr zu betrachten ist. Die Jahnstraße hat eine Breite von ca. 5,80 m und ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Dies bedeutet, dass innerhalb des Straßenraums kein Gehweg vorhanden ist und die Verkehrsfläche gemeinschaftlich, sowohl vom Autofahrer als auch vom Fußgänger oder Radfahrer genutzt wird.

5.2 Technische Erschließung

Die Wohngebäude im Plangebiet sind bereits an die vorhandene Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich in der Jahnstraße ein Mischwasserkanal, der sowohl das Regenwasser als auch das Abwasser der angeschlossenen Gebäude aufnimmt und ableitet.

6 Vorgesehene Planung

Innerhalb des Planbereichs ist lediglich auf dem Flurstück 3557/8 (Jahnstraße 12) ein Umbau vorgesehen, bei dem eine Neuversiegelung von etwa 100 m² bis 150 m² geplant ist, um zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Der Umbau des Gebäudes an sich führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet bleiben unverändert im Bestand, sodass dort keine Neuversiegelungen erfolgen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

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

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

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

7.3 Denkmalschutz

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

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

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

7.5 Starkregen

Aus den Karten zur Gefährdungsanalyse bei Sturzfluten nach Starkregen ist Innerhalb des Plangebiets nicht mit einem hohen Risiko durch Starkregenereignisse zu rechnen. Im Bestand gibt es bei verschiedenen Ereignissen (außergewöhnliches Starkregenereignis sowie extremes Starkregenereignis,) im rückwärtigen Bereich des Gebiets leichte Wasserstände (max. Wassertiefen von 30 cm). Es bleibt allerdings zu beachten, dass in allen aufgeführten Starkregenereignissen (s. Karten) Wasserabflussbahnen direkt am Plangebiet an der Erschließungsstraße in Richtung Süden vorbeiführen.

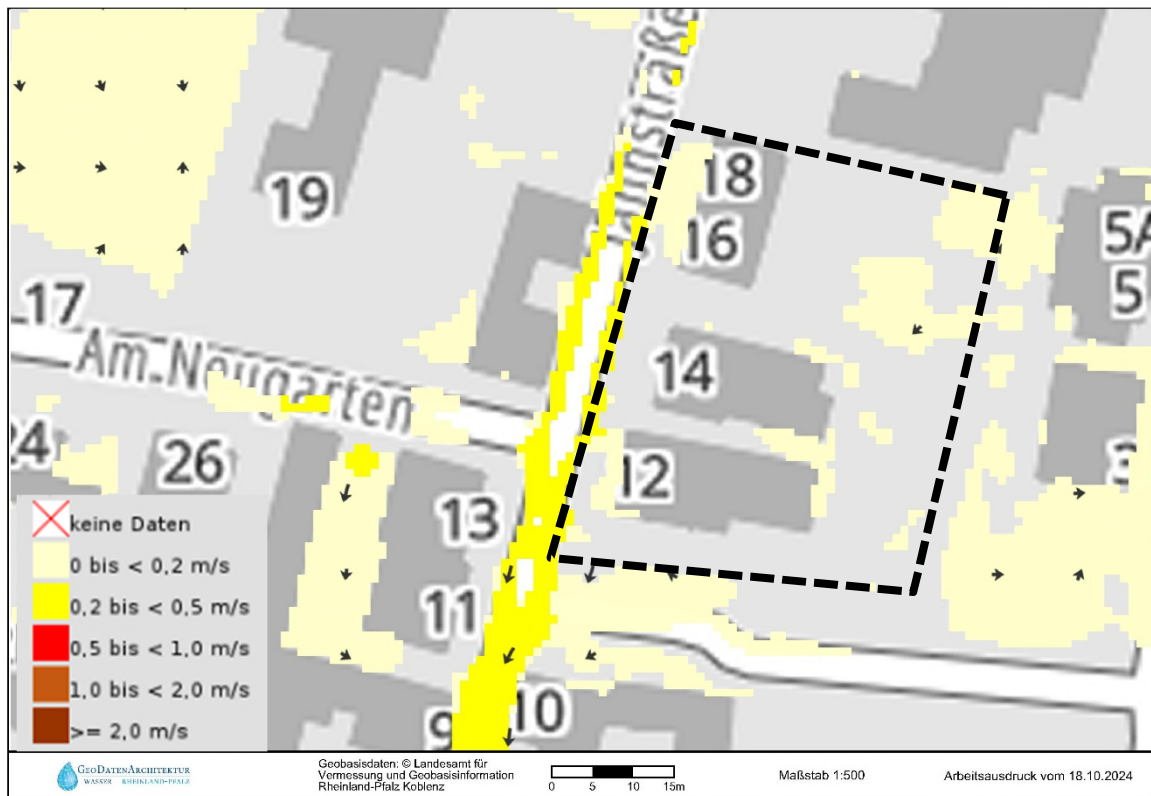


Bild 8: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

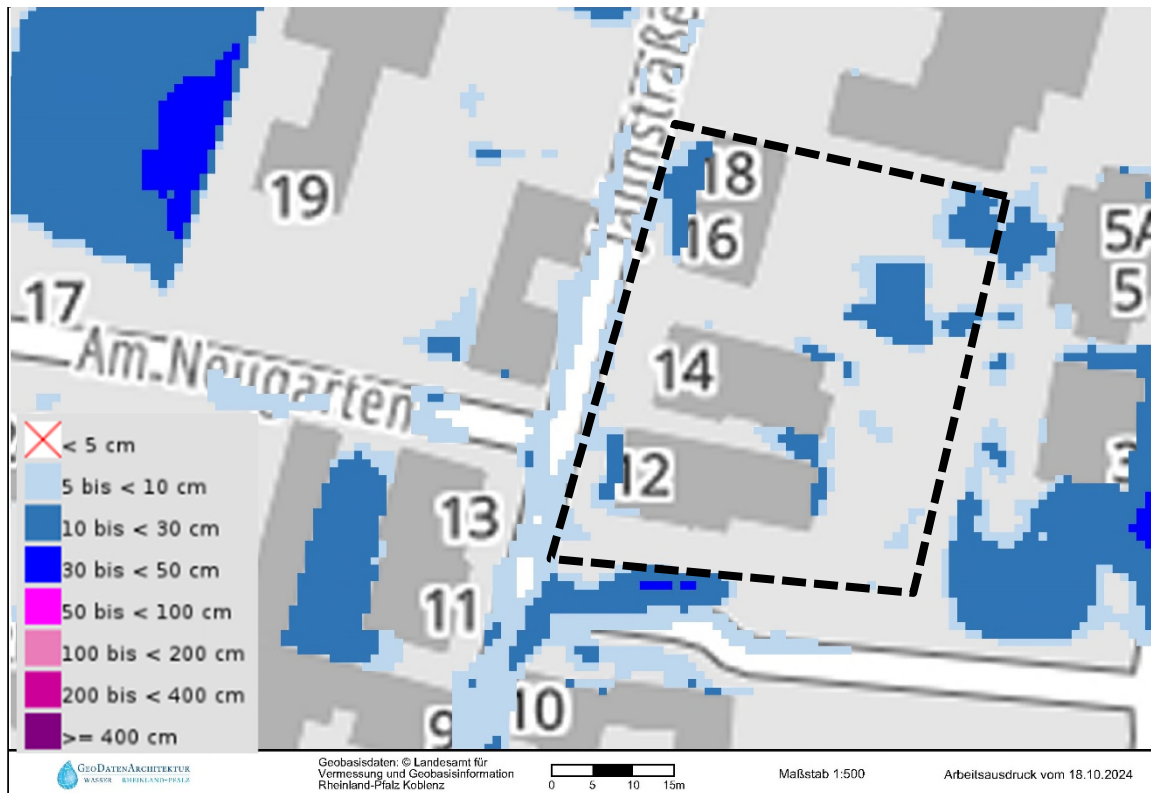


Bild 9: Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte>

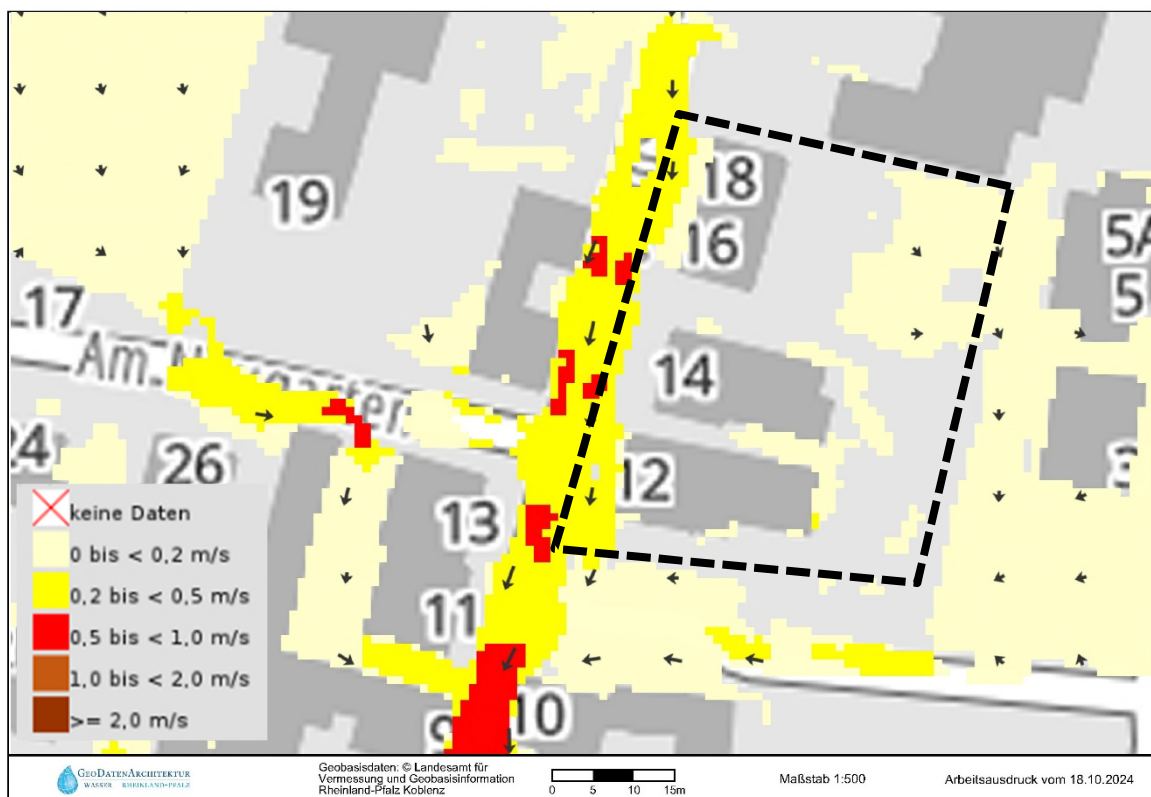


Bild 10: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte>, Plangebietskennzeichnung

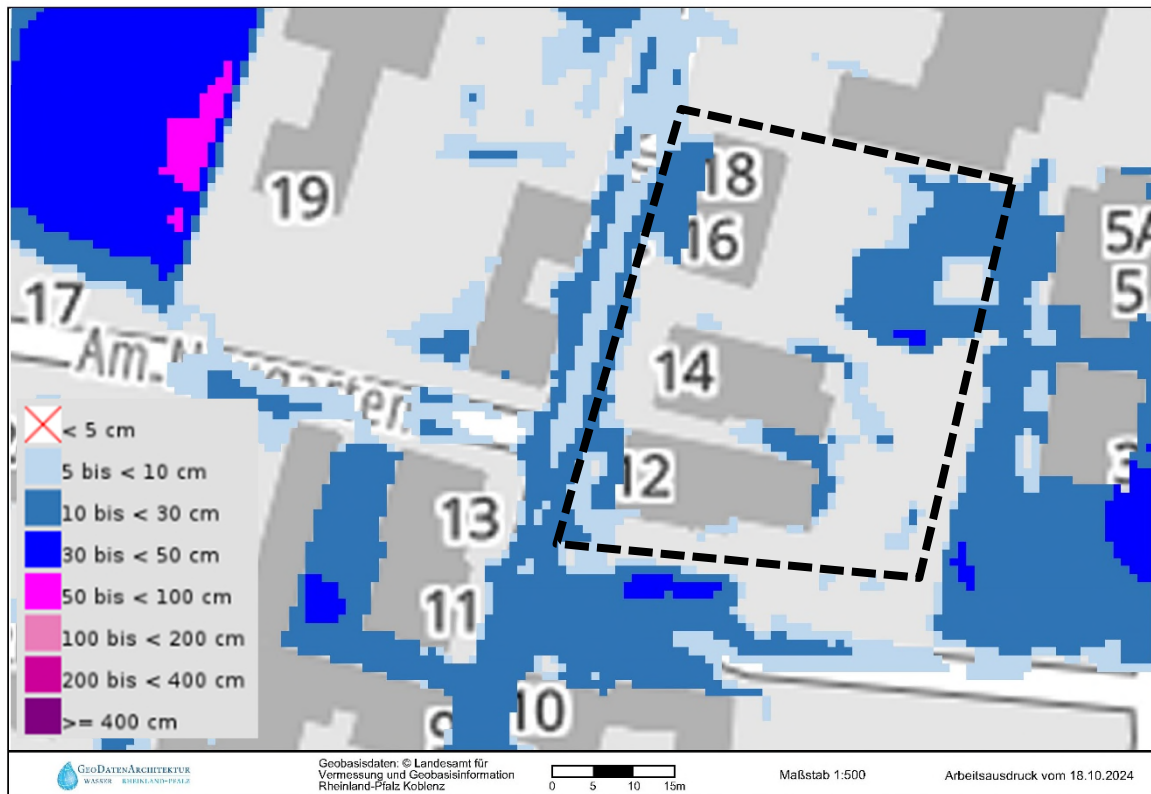


Bild 11: Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

7.6 Wald

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

7.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

7.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 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.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger

Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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

Die vorliegende Erweiterung umfasst ausschließlich bereits weitgehend versiegelte und bebaute Nutzflächen. Die Erweiterung des Baufensters führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die derzeit noch unversiegelten Gartenflächen im rückwärtigen Bereich werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung nicht beeinträchtigt. Die potenzielle minimale Neuversiegelung durch den Umbau des Wohngebäudes auf dem Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 ist für die Bewertung der Schutzgüter unerheblich.

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Bebauungsplanerweiterung ist nicht zu erwarten.

8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt.

Die bereits vorhandene Baustruktur lässt für das Plangebiet deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Erweiterung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

Auch befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale innerhalb des Erweiterungsbereiches noch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich des Zeitraumes des Umbaus des Wohngebäudes auf dem Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist jedoch 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. geschnitten werden dürfen.

8.2 Fazit

Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als niedrig einzustufen. Durch die Planung werden ausschließlich bereits überbaute Baustrukturen in eine städtebauliche Ordnung gebracht.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bleiben erhalten, bieten selbst aber auch keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Durch die teils innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.

9 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die in diesem Bebauungsplan festgelegten Regelungen zur zulässigen Nutzung orientieren sich primär an der Erhaltung und Anpassung des bestehenden baulichen und funktionalen Ensembles des Gebiets.

Der vorgegebene Rahmen für zulässige Nutzungen stellt sicher, dass das Gebiet weiterhin vorwiegend als Wohngebiet mit einer ergänzenden, nicht störenden gewerblichen und öffentlichen Nutzung genutzt wird. Indem weitere Nutzungen, wie kleinere Läden, Gastwirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, wird das bestehende Ensemble um angemessene Versorgungsstrukturen ergänzt, die im Einklang mit der Wohnnutzung stehen und das tägliche Leben im Quartier bereichern, ohne dabei dessen Charakter zu beeinträchtigen.

Die Ausnahmeregelung zur Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht eine kontrollierte Erweiterung der Nutzungsarten, ohne den städtebaulichen Kontext zu verändern. Diese Nutzungen können die bestehende Infrastruktur ergänzen, müssen aber sorgsam geprüft werden, um sicherzustellen, dass sie das Wohngebiet nicht stören oder dominieren.

Die Unzulässigkeit von sportlichen Anlagen, Verwaltungsgebäuden, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient dem Schutz der Wohnqualität und dem Erhalt des ortsbildprägenden Charakters. Solche Nutzungen könnten das Erscheinungsbild des Gebiets stark verändern oder durch Lärm, Verkehr und andere Beeinträchtigungen das Wohlbefinden der Anwohner stören.

Insgesamt zielt die Regelung darauf ab, das Gebiet als vorwiegend wohnorientierte Siedlungsstruktur zu bewahren und nur solche Nutzungen zuzulassen, die sich harmonisch in das bestehende bauliche und funktionale Gefüge einfügen, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu stören.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 S. 2 um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderliche Nebenanlagen einzuschränken. Somit dürfen die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein verträgliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe der Gebäude begrenzt. Zugelassen sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe von maximal 6,80 m orientiert sich an der Höhe der Bestandsbebauung.

Somit bleibt die Errichtung von Gebäuden mit max. zwei Geschossen gewährleistet. Es passt sich der umliegenden Bebauung an und dennoch besteht ein wenig Spielraum für die Bauherren.

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude zu vermeiden und das Ziel einer lockeren Bebauung zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen in den Gebiet WA 1 und WA 2 auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und im Bereich WA3 auf drei Wohnungen begrenzt.

9.3 Bauweise

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Bauweise zielt darauf ab, die bereits bestehende Bebauung des Gebiets zu berücksichtigen und in einen rechtlichen Rahmen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung weist bereits eine bestimmte bauliche Struktur auf, die jedoch bisher nicht explizit nach den Regelungen der BauNVO klassifiziert wurde. Durch die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan wird die bestehende Bebauung in einen rechtlich verbindlichen Rahmen eingeordnet, ohne den bestehenden Charakter zu verändern. Die Wahl der Bauweise berücksichtigt dabei die typischen Gebäudekubaturen und die Anordnung der Gebäude im Gebiet.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Bebauungsdichte zu steuern und die Versiegelung der Grundstücke auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies dient sowohl dem Umweltschutz als auch der Erhaltung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensumgebung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen wird sichergestellt, dass nur bestimmte Bereiche eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Diese Begrenzung trägt dazu bei, die Versiegelung von Flächen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Indem die Baugrenzen klar definieren, welche Teile eines Grundstücks bebaut werden dürfen, bleibt ausreichend unversiegelte Fläche für Grün- und Freiflächen erhalten. Diese Grünbereiche tragen nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern dienen auch der Lebensqualität der Anwohner, indem sie Raum für Erholung, Gartenflächen und den Erhalt von Vegetation bieten.

Die klare Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die gleichzeitig den Anforderungen an Umweltschutz und Ressourcenschonung gerecht wird.

9.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Gestaltung der Grundstücksnutzung. Dadurch wird den individuellen Anforderungen der Bauherren Rechnung ge-

tragen und gleichzeitig eine funktionale Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Um die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in der Gartenzone einzuschränken, wurde als Begrenzung die rückwärtige Baugrenze definiert.

Der Mindestabstand von 5,00 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen (Jahnstraße) dient dazu, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dieser Abstand ermöglicht es, dass Fahrzeuge problemlos vor Garagen oder Carports abgestellt werden können, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum hineinzuragen. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern vermieden.

Zudem trägt der Abstand zur optischen Gestaltung des Straßenraums bei, indem er eine ausreichende Freifläche zwischen Bebauung und öffentlichem Raum schafft. Dies fördert die städtebauliche Ordnung und bewahrt den offenen und harmonischen Charakter des Gebietes

9.6 Nebenanlagen

Die Regelung in diesem Bebauungsplanabschnitt verfolgt mehrere Ziele, die im Rahmen der städtebaulichen Planung von Bedeutung sind.

Durch die Begrenzung der zulässigen Kubatur für Nebenanlagen auf 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass diese nur in einem begrenzten Umfang errichtet werden dürfen. Die Beschränkung auf den Bereich hinter der vorderen Baugrenze und die Untersagung von Nebenanlagen in Pflanzflächen gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch Bebauung gestört wird und Grünflächen erhalten bleiben, um das Erscheinungsbild des Gebietes zu wahren.

Die Bezugnahme auf die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) stellt sicher, dass Nebenanlagen in einem ausreichenden Abstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden. Dies dient sowohl der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Überbauungen als auch dem Schutz vor möglichen Brandschutz- und Sicherheitsrisiken.

9.7 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude dient der Steuerung der Bebauungsdichte und einer städtebaulich angemessenen Nutzung der Grundstücke. In WA1 und WA2 werden zwei, in WA3 drei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen, um den jeweiligen Gebietscharakter zu wahren und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Diese Begrenzung berücksichtigt nachbarliche Interessen, verhindert negative Auswirkungen wie Lärm oder intensive Stellplatznutzung und fördert ein harmonisches Miteinander. Gleichzeitig unterstützt sie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, bewahrt Freiflächen und Grünflächen und trägt zur ökologischen Stabilität bei.

9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M1 - Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Der Oberboden ist ein wertvolles Gut und muss gemäß § 202 BauGB in einem nutzbaren Zustand erhalten werden. Die DIN 18915 gibt dabei klare Vorgaben für den Umgang mit Bodenabtrag und

Lagerung des Oberbodens. Zudem sollen angrenzende Flächen, wie Hecken oder Böschungen, vor negativen Einflüssen wie Schadstoffbelastungen oder Verdichtungen geschützt werden.

Maßnahme M2 - Flächenversiegelung

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades eines Baugrundstücks auf maximal 60 % dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts und der Biodiversität. Flächenversiegelung, wie sie durch Gebäude, Asphalt oder Pflasterflächen entsteht, verhindert das Versickern von Regenwasser, erhöht das Risiko von Überschwemmungen und trägt zur Erwärmung städtischer Gebiete bei. Um dem entgegenzuwirken, müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und gärtnerisch gestaltet werden. Dies fördert die Versickerung von Niederschlagswasser, verbessert das Kleinklima und schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um sicherzustellen, dass sie ihren ökologischen Wert langfristig erhalten.

Maßnahme M3 - Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der aktiven Periode von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, durchgeführt werden. Dies dient dem Schutz gebäudebrütender Vogelarten sowie gebäudebewohnender Fledermäuse, die häufig in Spalten oder Höhlungen von Bauwerken ihre Quartiere finden. Diese Regelung stellt sicher, dass geschützte Arten während ihrer Brut- oder Aufzuchtphase nicht gestört oder vertrieben werden und trägt so zur Erhaltung der Artenvielfalt bei.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Das Verbot von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben und Materialien soll verhindern, dass die Fassadengestaltung das Ortsbild stört oder zu optischen Beeinträchtigungen führt. Solche Farben oder Materialien könnten die Umgebung visuell dominieren und den harmonischen Gesamteindruck des Baugebiets beeinträchtigen.

Diese Regelung trägt somit zur Wahrung des Gebietscharakters und einer ausgewogenen, zurückhaltenden Architektur bei, die eine angenehme Wohnatmosphäre sicherstellt und die Nachbarschaftsverträglichkeit erhöht.

10.1.2 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig sind, dient der Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und der Anpassung an die ortsübliche Bauweise. Satteldächer prägen die traditionelle Dachlandschaft und tragen zur optischen und städtebaulichen Harmonie des Baugebiets bei.

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Blei, Zink oder Kupfer soll Reflexionen vermeiden, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten, und gewährleistet, dass die Materialwahl der Dächer dem gestalterischen Konzept des Gebietes entspricht.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung von Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe vorgeschrieben, um ein zusammenhängendes und harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Diese Regelung verhindert gestalterische Brüche zwischen den beiden Haushälften und stärkt den optischen Zusammenhalt der Gebäude.

Eine Abweichung innerhalb des zulässigen Rahmens (Dachneigung 35° bis 45°) ist nur zulässig, wenn durch eine Baulast sichergestellt wird, dass beide Haushälften gleich gestaltet werden. Diese Ausnahme gewährleistet die gestalterische Einheit auch bei zeitlich versetzter Realisierung der Bauvorhaben.

Diese Regelungen gewährleisten eine ästhetisch ansprechende, harmonische und ortsangepasste Bebauung, die den städtebaulichen Charakter des Gebiets bewahrt.

10.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf maximal 1/3 der Dachlänge gewährleistet, dass die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt und das harmonische Erscheinungsbild des Gebiets erhalten wird.

Die einheitliche Gestaltung mehrerer Dachgauben hinsichtlich Form, Höhe und Material verhindert ein unruhiges Erscheinungsbild und fördert eine optisch ansprechende Dachgestaltung.

Die Mindestabstände von 1,50 m zum Ortsgang und 0,75 m zum First sichern eine zurückhaltende Integration der Gauben in die Dachfläche und erhalten die Klarheit der Dachform.

10.2 Einfriedungen

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf maximal 1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Schaffung eines offenen, einladenden Straßenraums und der Vermeidung von Sichtbarrieren. Diese Regelung fördert eine freundliche und harmonische Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur sozialen Interaktion innerhalb des Baugebiets bei.

Das Verbot von Plastik- und Kunststoffzäunen sowie Solarpanelen als Einfriedungen gewährleistet eine qualitativ hochwertige und optisch ansprechende Gestaltung, die sich in das Gesamtbild des Baugebiets einfügt. Diese Materialien könnten das ästhetische Erscheinungsbild stören und den gestalterischen Anspruch des Gebiets beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz verwiesen, um sicherzustellen, dass allgemeine rechtliche Vorgaben zu Abständen, Materialien und Nachbarrechten eingehalten werden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Anforderung, Freiflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, fördert eine ansprechende und naturnahe Gestaltung der Grundstücke. Diese Maßnahme trägt zur Schaffung eines grünen und lebendigen Umfelds bei, das sowohl den ästhetischen Anforderungen als auch den ökologischen Vorteilen dient.

Die Vorgabe, naturnahe Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen durchzuführen, unterstützt die lokale Flora und Fauna und fördert die biologische Vielfalt. Heimische Pflanzen sind besser an die lokalen Bedingungen angepasst und tragen zur Stabilität des Ökosystems bei, indem sie natürlichen Lebensraum für einheimische Tiere bieten.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig, um die Verdichtung und Versiegelung des Bodens zu verhindern und die ökologische Funktion der Grünflächen zu erhalten. Stein- und Kiesflächen bieten keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und tragen nicht zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Durch das Verbot solcher Flächen wird sichergestellt, dass die Grünflächen ökologisch wertvoll und nutzbar bleiben.

Der Vorgartenbereich einschließlich Grundstückszufahrt darf max. bis zu 50% befestigt werden. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass der Vorgarten mindestens zur Hälfte begrünt werden muss.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,24 ha	100,0 %
------------------------------------	---------	---------

12 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan 2020; Verbandsgemeinde Herxheim, Mai 2014

Webseiten:

- Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - Lanis RLP, (Okt 2024)
- Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz, (Okt 2024)
- Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau, (Okt 2024)