



Ortsgemeinde Silz

Bebauungsplan "Haselhofstraße Flurstück 3114/7" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
12.12.2023

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 Silz

Bebauungsplan "Haselhofstraße Flurstück 3114/7" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
12.12.2023

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

07ZSO23009

Ortsgemeinde Silz

Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

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 störenden Handwerksbetrieben.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der die in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,4 zulässig ist.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Haselhofstraße) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt für Sattel- und Walmdächer 6.50 m. Bei Pultdächern wird eine untere Wandhöhe (WH 1) von maximal 5.50 m und eine obere Wandhöhe (WH 2) von maximal 8.50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Haselhofstraße) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 9,0 m.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist dabei von der Zulässigkeit zur Errichtung solcher Nebenanlagen ausgenommen.

Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist dabei ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Errichtung von parallel zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Als Begrenzung für die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gilt die rückwärtige Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen, von welcher die Erschließung erfolgt.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Landesbauordnung und das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der Haselhofstraße.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

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

1.9.1 Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.9.2 Maßnahme 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.

1.9.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Errichtung von Nebenanlagen (Gebäude) und Garagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Je Gebäude (entweder Hauptgebäude oder Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Empfehlungsliste zu pflanzen. Alternativ zur Fassadenbegrünung können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

1.9.4 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

1.9.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von privaten Verkehrsflächen und privaten Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.10.1 Baumpflanzung

Auf dem Grundstück sind 2 hochstämmige, standortgerechte Laub-/Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe zu betragen. Es sind Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.10.2 Ortsrandeingrünung

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist eine einreihige Gehölzhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100.

Die Hecke ist aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Hecken sind möglichst freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

Bei der Farbgestaltung der Fassade ist auf Farben aus dem erdfarbenen Spektrum (helle Braun-, Grau- oder Ockertöne, z. B. RAL 1011, RAL 1019, RAL 1024, RAL 7002, RAL 8001) zurückzugreifen.

2.1.2 Dächer

Für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichseitig geneigte Dächer zulässig. Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Pultdächer. Satteldächer können auch als versetzte Pultdächer ausgeführt werden. Bei der Errichtung versetzter Pultdächer darf der Versatz max. 1,00 m betragen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45 Grad.

Die Dachdeckung der geneigten Dächer hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten rotbraunen bzw. ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdach bis max. 30° ausgeführt werden.

Nebengebäude und Garagen sind mit einem begrüntem Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) auszuführen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schleppdach oder Flachdachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis maximal $\frac{1}{2}$ der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, mehrere maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Die Firstlinie der Dachgauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite eines Zwerchgiebels bis max. 1/3 der Dachlänge.
- Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Dachgauben und Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste 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.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze“ sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

Anhang Empfehlungsliste

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.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Ansaat Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, 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 Mutterboden-abtrag) 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 uns 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 so weit 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 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.

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.

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.

3.4 Bodenschutz

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 $> 2.000 \text{ m}^3$ 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 $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten, solange 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.

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde ($> 40 \text{ kBq/m}^3$). 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.

3.6 Grundwasser

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

3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern, in Zisternen gesammelt oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten werden. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden

sowie der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

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

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

3.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

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

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels 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 Annweiler am Trifels wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder <https://geoportal-wasser.r./p-umwelt.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen mit potentiellen Überflutungen an Tiefenlinien fast im ganzen Planbereich zu rechnen. Der Geländeneigung folgend konzentriert sich bei Starkregenereignissen der Abfluss zunehmend. Wild abfließendes Regenwasser stellt eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. Gebäude, die in diesen Bereichen liegen drohen Schaden

zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorstiege gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

3.9 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Billigheim des AN Klingbachgruppe) zuzuführen.

3.10 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich eines möglichen Baus und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

abrufbar unter:

<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>

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

3.11 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft teilweise eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen).

Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störung einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Bei konkreten Planungen mit einer Höhe über 20 m wird empfohlen, die mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären.

Einrichtungen, die über die Höhen von 20 m hinausgehen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt, aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

3.12 Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
 Im Plangebiet befinden sich Niederspannungs-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

3.13 Besonderer Artenschutz

Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss von leerstehenden Gebäuden ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Bei Eingriffsvorhaben sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen, wobei nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe spezielle Regelungen bestehen.

Bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensstätten sind besonders geschützt. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Zugriffsverbote (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) auf wildlebende Tiere und Pflanzen und deren Besitz- und Vermarktungsverbote (§ 44 Absatz 2 BNatSchG).

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Sofern Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist deren erfolgreiche Umsetzung als Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Festzulegen ist in diesem Zusammenhang: die Art der Maßnahmen, die konkreten Standorte sowie der Zeitrahmen für die Realisierung der Maßnahmen. In Ausnahmefällen (z.B. bei landesweit seltenen Arten) ist der Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit anzugeben.

Eventuell erforderliche Kompensatorische Maßnahmen können als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 und 3 BNatSchG erforderlich, so wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass von ihr erst dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Ausnahme bzw. die Befreiung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen bzw. gewährt wurde.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Silz, den

Elke Mandery
(Ortsbürgermeisterin)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Silz, den

Elke Mandery
(Ortsbürgermeisterin)

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Haselhofstraße) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt für Sattel- und Walmdächer 6.50 m. Bei Pultdächern wird eine untere Wandhöhe (WH 1) von maximal 5.50 m und eine obere Wandhöhe (WH 2) von maximal 8.50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Haselhofstraße) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 9,0 m.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist dabei von der Zulässigkeit zur Errichtung solcher Nebenanlagen ausgenommen.

Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist dabei ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Errichtung von parallel zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Als Begrenzung für die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gilt die rückwärtige Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen, von welcher die Erschließung erfolgt.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Landesbauordnung und das Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der Schulstraße.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

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

1.9.1 Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.9.2 Maßnahme 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.

1.9.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Errichtung von Nebenanlagen (Gebäude) und Garagen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Je Gebäude (entweder Hauptgebäude oder Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Empfehlungsliste zu pflanzen. Alternativ zur Fassadenbegrünung können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

1.9.4 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

1.9.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von privaten Verkehrsflächen und privaten Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.10.1 Baumpflanzung

Auf dem Grundstück sind 2 hochstämmige, standortgerechte Laub-/Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe zu betragen. Es sind Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.10.2 Ortsrandeingrünung

Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist eine einreihige Gehölzhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100.

Die Hecke ist aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Die Hecken sind möglichst freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

Bei der Farbgestaltung der Fassade ist auf Farben aus dem erdfarbenen Spektrum (helle Braun-, Grau- oder Ockertöne, z. B. RAL 1011, RAL 1019, RAL 1024, RAL 7002, RAL 8001) zurückzugreifen.

2.1.2 Dächer

Für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichseitig geneigte Dächer zulässig. Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Pultdächer. Satteldächer können auch als versetzte Pultdächer ausgeführt werden. Bei der Errichtung versetzter Pultdächer darf der Versatz max. 1,00 m betragen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 45 Grad.

Die Dachdeckung der geneigten Dächer hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten rotbraunen bzw. ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdach bis max. 30° ausgeführt werden.

Nebengebäude und Garagen sind mit einem begrüntem Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) auszuführen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schleppdach oder Flachdachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis maximal $\frac{1}{2}$ der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, mehrere maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Die Firstlinie der Dachgauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite eines Zwerchgiebels bis max. 1/3 der Dachlänge.
- Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Dachgauben und Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Für Einfriedungen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste 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.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze“ sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

Anhang Empfehlungsliste

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.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spiraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig

** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Ansaat Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, 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 Mutterboden-abtrag) 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 uns 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 so weit 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 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.

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.

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.

3.4 Bodenschutz

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 $> 2.000 \text{ m}^3$ 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 $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten, solange 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.

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde ($> 40 \text{ kBq/m}^3$). 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.

3.6 Grundwasser

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

3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern, in Zisternen gesammelt oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten werden. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden

sowie der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

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

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

3.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

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

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels 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 Annweiler am Trifels wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder <https://geoportal-wasser.r./p-umwelt.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Planbereich in Bezug auf Starkregen mit potentiellen Überflutungen an Tiefenlinien fast im ganzen Planbereich zu rechnen. Der Geländeneigung folgend konzentriert sich bei Starkregenereignissen der Abfluss zunehmend. Wild abfließendes Regenwasser stellt eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. Gebäude, die in diesen Bereichen liegen drohen Schaden

zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorstiege gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotential zu minimieren.

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasservorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

3.9 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Billigheim des AN Klingbachgruppe) zuzuführen.

3.10 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich eines möglichen Baus und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

abrufbar unter:

<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>

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

3.11 Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG

Über das Plangebiet verläuft teilweise eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind.

Für den ungestörten Betrieb einer Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass deren sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dies wird gewährleistet durch Freihaltung eines insgesamt 200 m breiten Richtfunkkorridors (100 m beidseitig der Längsachse des Richtfunkstrahls senkrecht gemessen).

Innerhalb dieses Richtfunkkorridors sind bei der Errichtung baulicher Anlagen bis 20 m Höhe Störung einer Richtfunkstrecke nicht wahrscheinlich. Bei konkreten Planungen mit einer Höhe über 20 m wird empfohlen, die mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke abzuklären.

Einrichtungen, die über die Höhen von 20 m hinausgehen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt, aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

3.12 Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
 Im Plangebiet befinden sich Niederspannungs-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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

3.13 Besonderer Artenschutz

Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss von leerstehenden Gebäuden ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Bei Eingriffsvorhaben sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen, wobei nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für zulässige Eingriffe spezielle Regelungen bestehen.

Bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensstätten sind besonders geschützt. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Zugriffsverbote (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) auf wildlebende Tiere und Pflanzen und deren Besitz- und Vermarktungsverbote (§ 44 Absatz 2 BNatSchG).

Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Sofern Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist deren erfolgreiche Umsetzung als Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Festzulegen ist in diesem Zusammenhang: die Art der Maßnahmen, die konkreten Standorte sowie der Zeitrahmen für die Realisierung der Maßnahmen. In Ausnahmefällen (z.B. bei landesweit seltenen Arten) ist der Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit anzugeben.

Eventuell erforderliche Kompensatorische Maßnahmen können als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 und 3 BNatSchG erforderlich, so wird die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass von ihr erst dann Gebrauch gemacht werden darf, wenn die Ausnahme bzw. die Befreiung von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zugelassen bzw. gewährt wurde.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Silz, den

Elke Mandery
(Ortsbürgermeisterin)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Silz, den

Elke Mandery
(Ortsbürgermeisterin)



Ortsgemeinde Silz

Bebauungsplan "Haselhofstraße Flurstück 3114/7" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
12.12.2023

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

07AWT23009

Ortsgemeinde Silz

Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebiets	6
4 Übergeordnete Planungen	7
4.1 Regionalplanung	7
4.2 Flächennutzungsplan	8
5 Bestand	8
6 Planung	10
6.1 Bebauung	10
6.2 Verkehrliche Erschließung	11
6.3 Technische Erschließung	11
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	11
7.1 Schutzgebiete	11
7.2 Gewässer- und Hochwasserschutz	11
7.3 Starkregen	11
7.4 Denkmalschutz	12
7.5 Wald	12
7.6 Altlasten	12
7.7 Kampfmittel	12
8 Gutachten und Untersuchungen	13
8.1 Artenschutz	13
8.2 Wasserbilanz	13
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen	18
9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen	18
9.3 Schutzgut Mensch	19
9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19
9.5 Schutzgut Boden	19
9.6 Schutzgut Fläche	20

9.7	Schutzgut Wasser	20
9.8	Schutzgut Luft/Klima	21
9.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
9.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
9.11	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
10	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	22
10.1	Art der baulichen Nutzung	22
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
10.2.1	Grundflächenzahl	22
10.2.2	Zahl der Vollgeschosse	23
10.2.3	Wandhöhe und Firsthöhe	23
10.3	Nebenanlagen	23
10.4	Bauweise	23
10.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	23
10.6	Überbaubare Grundstücksflächen	23
10.7	Zahl der Wohnungen.....	24
10.8	Umgang mit Niederschlagswasser	24
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
11	Begründung der Örtliche Bauvorschriften.....	25
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
11.1.1	Fasadengestaltung.....	25
11.1.2	Dächer, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte.....	25
11.2	Einfriedungen	26
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	26
11.4	Zahl der Stellplätze.....	26
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	26
13	Quellenangaben	26

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, freier Maßstab..... 6

Bild 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab..... 7

Bild 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab 7

Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Annweiler am Trifels..... 8

Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet] 9

Bild 6: Blick von Süden auf das Grundstück, Quelle: BIT-Stadt und Umwelt 9

Bild 7: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt 10

Bild 7: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt 10

Bild 9: Sturzflutgefährdete Bereiche nach Starkregen, Geoportal Wasser RLP 12

Bild 10: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen 17

Bild 11: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich..... 17

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403),
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Freiwillige frühzeitige Beteiligung
- 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)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht dabei die Nutzung potenzieller Flächen innerhalb der bebauten Bereiche (Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Nördlich der Haselhofstraße in Silz befindet sich noch ein ca. 870 m² großes unbebautes Grundstück, welches nun einer Bebauung zugeführt werden soll. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erforderlich.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer bislang nicht genutzten Baulücke im Innenbereich. Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen,
- es dürfen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO

zugelassen werden. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit deutlich unter 20.000 m².

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch wurde zur Planungssicherheit eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange hatten vorab die Möglichkeit erhalten, zur Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Als zweiter Beteiligungsschritt wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Auch § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmetern), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich das Flurstück 3114/7. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 870 m². Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, freier Maßstab.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.



Bild 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt des Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen und liegt im Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung.

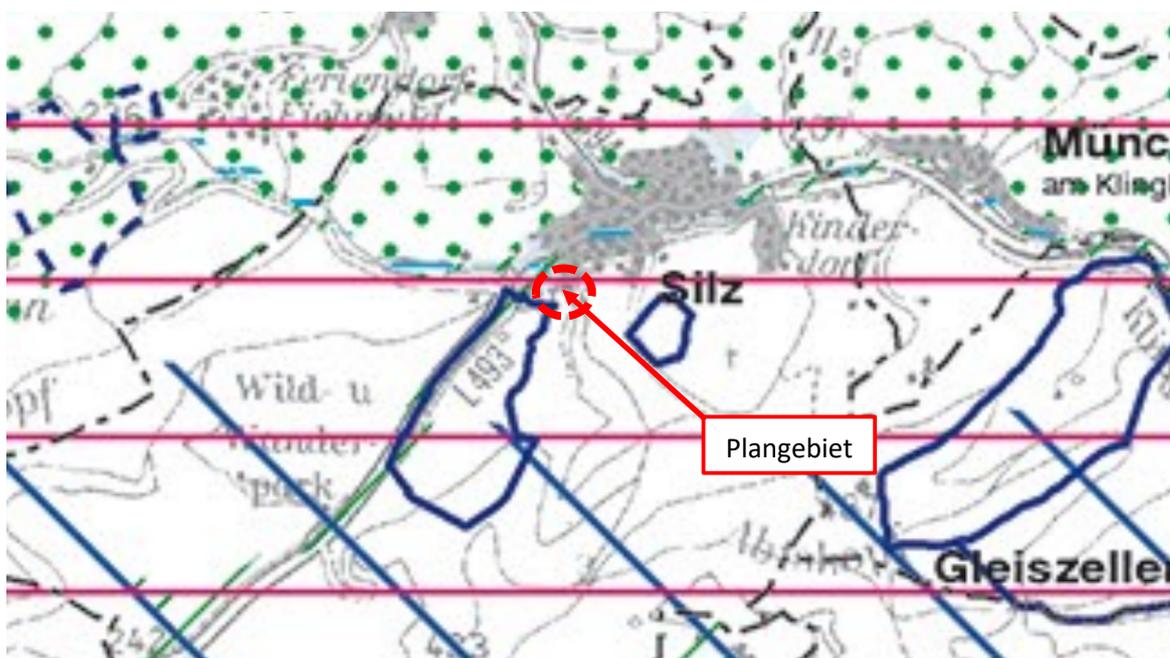


Bild 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

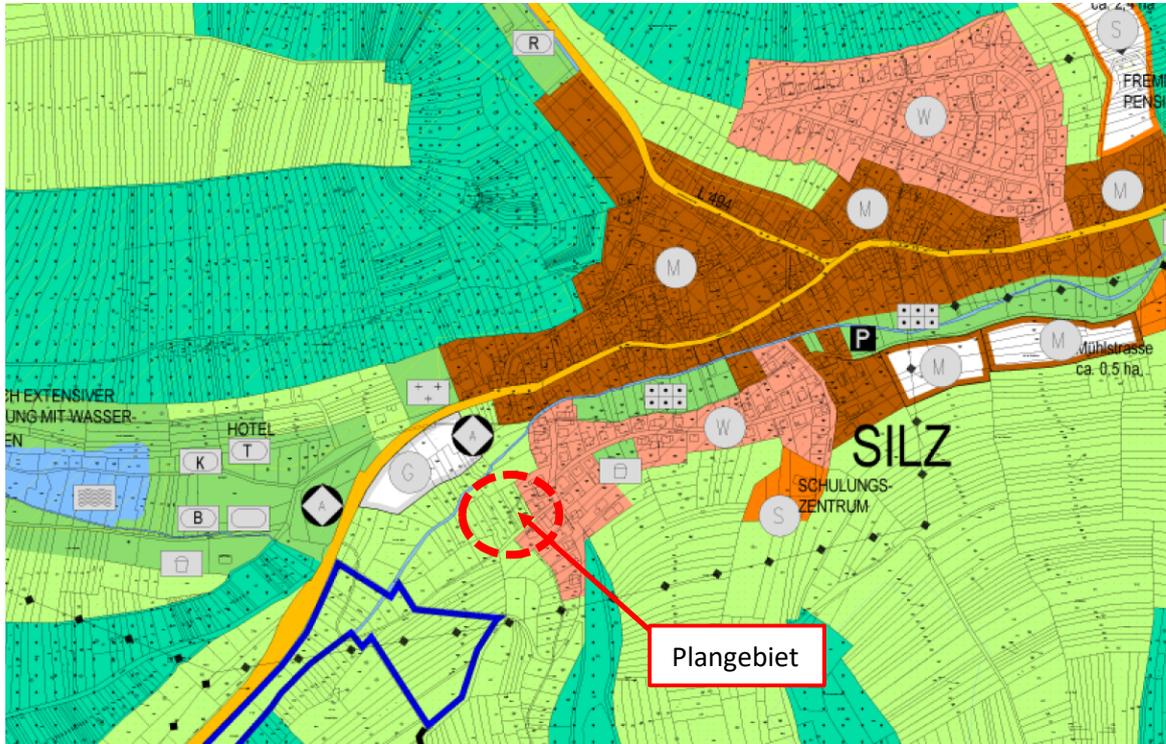


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Annweiler am Trifels

5 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Silz. Im Osten begrenzt Bestandsbebauung das Plangebiet. Im Süden verläuft die Haselhofstraße und im Westen wird das zu überplanende Grundstück durch die Flurnummer 3114/3 begrenzt. Im Anschluss an das Flurstück 3114/3 grenzen größere zusammenhängende Gehölzbestände an. Im Norden erfolgt die Begrenzung durch den rückwärtigen Grundstücksteil der Flurnummer 3109.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 870 m². Die Topografie zeigt ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwesten. Die Wiesenfläche ist frei von Vegetation und wird als Lagerfläche für einige Holzstapel genutzt.

Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft in einem Abstand von ca. 13,00 m der Hanggraben, ein Gewässer III. Ordnung, welcher im Norden in den Sandwiesenbach, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung, mündet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung die Landesstraße 493 (Hauptstraße). Über das Plangebiet verläuft teilweise eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG.



Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan und Kataster, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Bild 6: Blick von Süden auf das Grundstück, Quelle: BIT-Stadt und Umwelt



Bild 7: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt



Bild 8: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt

6 Planung

6.1 Bebauung

Es ist vorgesehen auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus unter zu bringen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, die Gebäudehöhen wurden landschaftsverträglich festgesetzt. Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits in der Nachbarschaft umgesetzt. Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

Aufgrund der Ortsrandlage ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eine Ortrandeingrünung in einer Breite von 3.00 m vorgesehen. Dadurch wird die landschaftliche Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet. Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversickerung sind die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Haselhofstraße.

6.3 Technische Erschließung

Das Grundstück mit der Pl. Nr. 3114/7 ist derzeit weder durch eine Trinkwasserleitung noch durch eine Schmutzwasserleitung erschlossen, sowie beitragsrechtlich nicht veranlagt. Zur Herstellung einer gesicherten Erschließung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung kann eine Leitungsverlegung über die Trinkwasserleitung am öffentlichen Netz bzw. am SW-Kanal in Betracht kommen. Dies ist noch technisch zu prüfen.

Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der Schulstraße.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Pfälzerwald sowie Biosphärenreservats Pfälzerwald – Entwicklungszone.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope. Im Norden liegt das Biotop BT-6813-0257-2008, Erlenufergehölz, und BK-6813-0091-2008 Naturnaher Bach mit Aue SW Silz sowie Großseggenriede in Bachaue SW Silz in unmittelbarer Nähe.

7.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

In unmittelbarer Nähe verläuft der Hang- sowie der Sandwiesenbach, beides Gewässer III. Ordnung.

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

Allerdings liegen am nördlichen Rand Hochwassergefährdete Bereiche bei HQ100, sowie ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks ist daher nicht vorgesehen.

7.3 Starkregen

Aus den Karten zur Gefährdungsanalyse bei Sturzfluten nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder <https://geoportal-wasser.r./p-umwelt.de/servlet/is/10081/>) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist im Geltungsbereich mit potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien bei Starkregenereignissen fast im ganzen Planbereich zu rechnen, weitestgehend jedoch im Norden/Westen. Der Geländeneigung folgend (Richtung Norden) konzentriert sich der Wasserabfluss

im Starkregenfall zunehmend am nördlichen Rand des Grundstücks. Grundsätzlich stellt wild abfließen-des Regenwasser eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. In diesen Bereichen könnten Gebäude Schaden nehmen, da hier mit Wasser zu rechnen ist, welches in die Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen eindringt. Deshalb sollten im Vorfeld entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) sollte eine entsprechende Vorstiege gegen eindringendes Wasser hergestellt werden, um das Schadenspotential so gering als möglich zu halten.

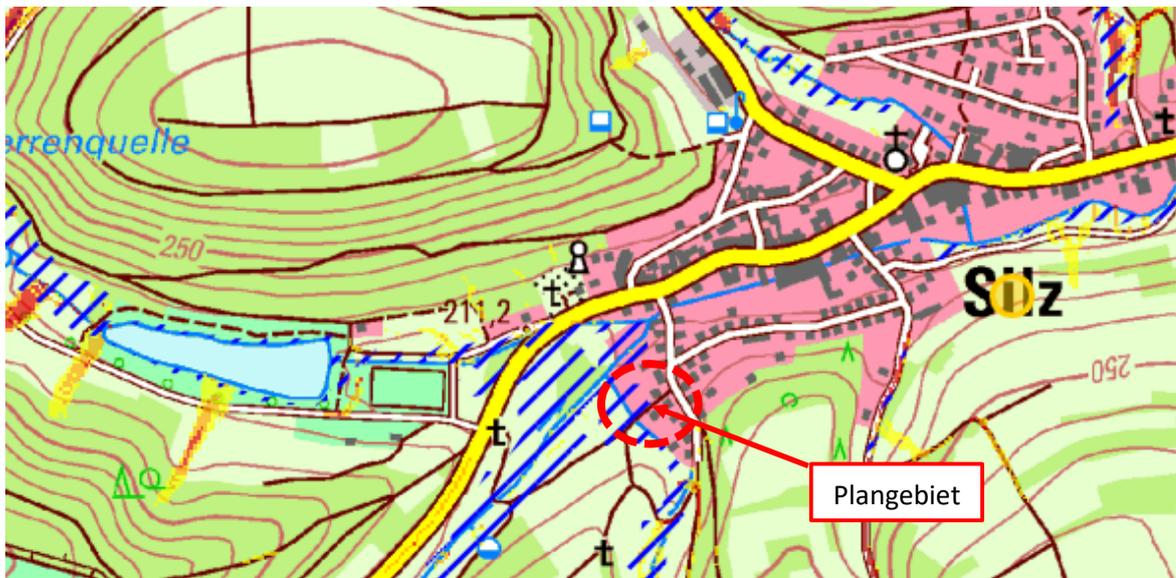


Bild 9: Sturzflutgefährdete Bereiche nach Starkregen, Geoportal Wasser RLP

7.4 Denkmalschutz

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

7.5 Wald

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

7.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

So gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für Eingriffsvorhaben.

Maßnahmen müssen nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplans umgesetzt werden, wenn die artenschutzrechtlichen Anforderungen noch auf der Ebene der Vorhabenzulassung erfüllt werden können. Das gilt vor allem für das zeitlich vorübergehende Verbot der Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Hier kann die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden (z.B. Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während der Bauarbeiten in der Brutzeit), zumal solche Maßnahmen mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Der Vorhabenträger muss daher sicherstellen, dass keine Lebensstätten geschützter Arten durch die Errichtung eines Wohngebäudes den Abriss verloren gehen.

8.2 Wasserbilanz

Grundidee ist die Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz in Siedlungsgebieten, um die weithin bekannten Nachteile durch Flächenversiegelung zu vermeiden. Das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich nach dem Prinzip der strikten Ableitung per Kanalisation in das nächste Gewässer entsorgt. Die Nachteile dieses "hohen Entwässerungskomforts" sind im Regelfall

- verringerte Grundwasserneubildung
- Verschärfung der Hoch- und Niedrigwasserabflüsse im Gewässer sowie
- Änderungen im Kleinklima (geringere Verdunstung, Erwärmung und Staubbildung).

Die Einhaltung bzw. weitgehende Annäherung an die natürliche Wasserbilanz wird auch durch jüngere Regelwerke für die Siedlungswasserwirtschaft gefordert. Daher werden als Ergänzung oder Alternative zu Ableitung und technischem Rückhalt zunehmend Konzepte der sogenannten naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Baugebieten angestrebt. Diese können folgende Maßnahmen (bzw. –kombinationen) umfassen

- Entsiegelung
- Versickerung
- Dachbegrünung, vertikale Bauwerksbegrünung
- Regenwassernutzung

Nach § 28 Landeswassergesetz besteht grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Die Wasserbilanz nach DWA-A 102 stellt das Verhältnis zwischen Direktabfluss R_D , Grundwasserneubildung (Versickerung) GWN und Verdunstung ET_a des betrachteten Gebietes dar.

Sie zeigt auf, ob die Planung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, zu nennenswerten Verbesserungen des Gesamtgebietes beitragen können. Ziel der Wasserwirtschaft muss es sein, den Zustand nach Durchführung des Vorhabens so weit wie möglich an den unbebauten Zustand anzunähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustandes anzusehen.

Bei der Wasserbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einem für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

Datengrundlage:

Die Eingangswerte für die Bilanzierung stammen aus dem hydrologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde (HAD). Für jedes Gebiet sind „von-bis-Werte“ bestimmt, welche angenommen werden können. Folgend sind die Werte für den Maßnahmenbereich gewählt:

Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]
Niederschlag	P_{korr}	900-1000	900
Verdunstung	ET_a	500-550	550
pot. Verdunstung	ET_p	600-650	650
Grundwasserneubildung	GWN	100-150	150
Abfluss	R	300-400	350
Direktabfluss	R_D	R-GWN	200

Für einzelne Flächen werden zusätzlich die Aufteilungsfaktoren anteilig angegeben. Diese sind definiert als abflusswirksam a , grundwasserneubildend g und verdunstend v .

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- unbaut — die Bilanz des theoretischen Urzustands des Gebietes, der „Zustand der grünen Wiese ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen“
- bebaut — vorgesehene Planung, Einfamilienhaus (Steildach) mit begrüntem Garagendach, GRZ II von maximal 0,4, restliche Fläche bleibt unversiegelt, Baumpflanzgebot

Wasserbilanz für den unbebauten Zustand

$$P_{\text{korr}} = R_D + \text{GWN} + \text{ET}_a$$

Aufteilungswerte im unbebauten Zustand:

$$R_D / P_{\text{korr}} = \mathbf{a} = \mathbf{0,22} \text{ (200:900)}$$

$$\text{GWN} / P_{\text{korr}} = \mathbf{g} = \mathbf{0,17} \text{ (150:900)}$$

$$\text{ET}_a / P_{\text{korr}} = \mathbf{v} = \mathbf{0,61} \text{ (550:900)}$$

$$a + g + v = 1,00$$

Wasserbilanz für den bebauten Zustand:

Angesetzte Flächengröße:

Gesamtfläche	867 m²
Dachflächen – Hauptgebäude (A.2)	100 m ²
Garagendachfläche (A.4)	24 m ²
nicht überdachte Nebenflächen (A.7)	223 m ²
private Grünfläche (BG: 3, NR: 6)	520 m ²

Vorgaben / Annahmen Entwässerung

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist grundsätzlich dort zu verwerten.
- Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorgesehen. In der Wasserbilanz wird daher davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Flächen (Parkfläche, Bahn) einer Versickerung zugeführt wird (Versickerungsflächen).
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Um den Verdunstungsanteil nochmals zu erhöhen soll der aufkommende Niederschlag eine Dachhälfte des i.d.R höher gelegenen Steildachs auf das begrünte Flachdach der Garage/Carport umleiten. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- es ist einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.
- Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbeläge vorgeschrieben
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist teilweise vorgeschrieben.

Die Werte ergeben sich aus der Berechnung nach DWA-M 102-4 (März 2022)

Ermittlung der Aufteilungswerte für den bebauten Zustand

Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe (m ²)	a	g	v	Summe
Dachflächen – Hauptgebäude (A.2)	100	0,92	0,00	0,08	1,00
Garagendachfläche (A.4)	24	0,36	0,00	0,64	1,00
nicht überdachte Nebenflächen (A.7 – teilversiegelt)	223	0,22	0,61	0,17	1,00
private Grünfläche (BG: 3, NR: 6)	520	0,00	0,19	0,81	1,00
Gesamt	867	0,11	0,27	0,62	1,00

a = 0,11

g = 0,27

v = 0,62

a + g + v = 1,00

Vergleich der Wasserbilanz im bebauten und unbebauten Zustand

Bilanzgröße		unbebaut	Bebaut	Differenz
Direktabfluss	a	0,22	0,11	-0,11
Grundwasserneubildung	g	0,17	0,27	0,10
Verdunstung	v	0,61	0,62	0,01

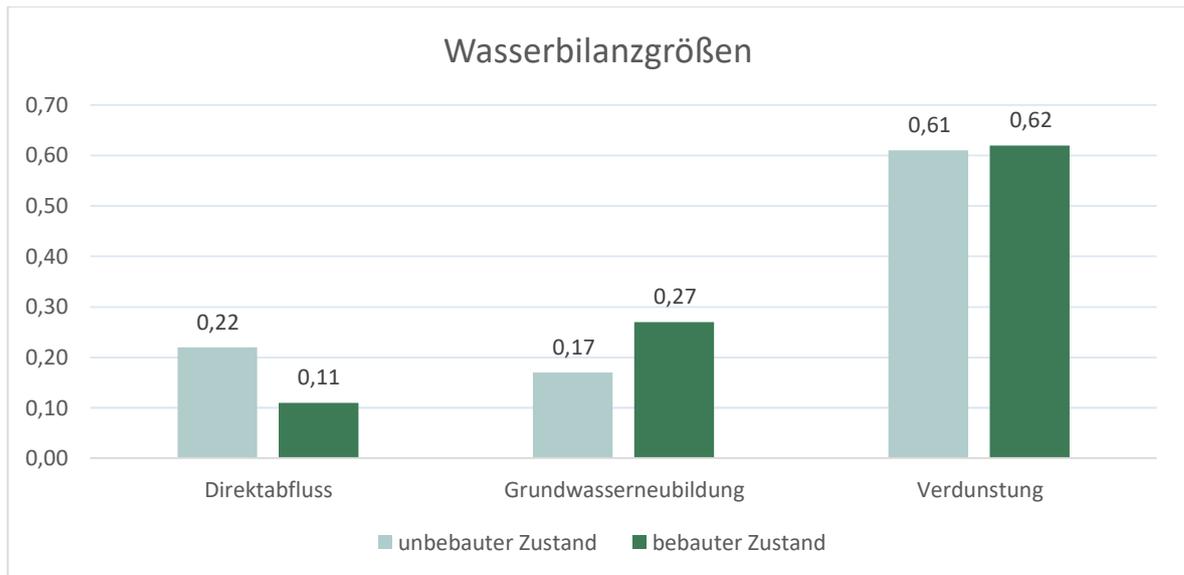


Bild 10: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen

Bild 10 und 11 zeigen den Vergleich der Wasserbilanzen im bebauten und im unbebauten Zustand. Die Verdunstung (0,01) und die Grundwasserneubildung (0,10) erhöhen sich, während sich der Direktabfluss (-0,11) entsprechend erhöht.

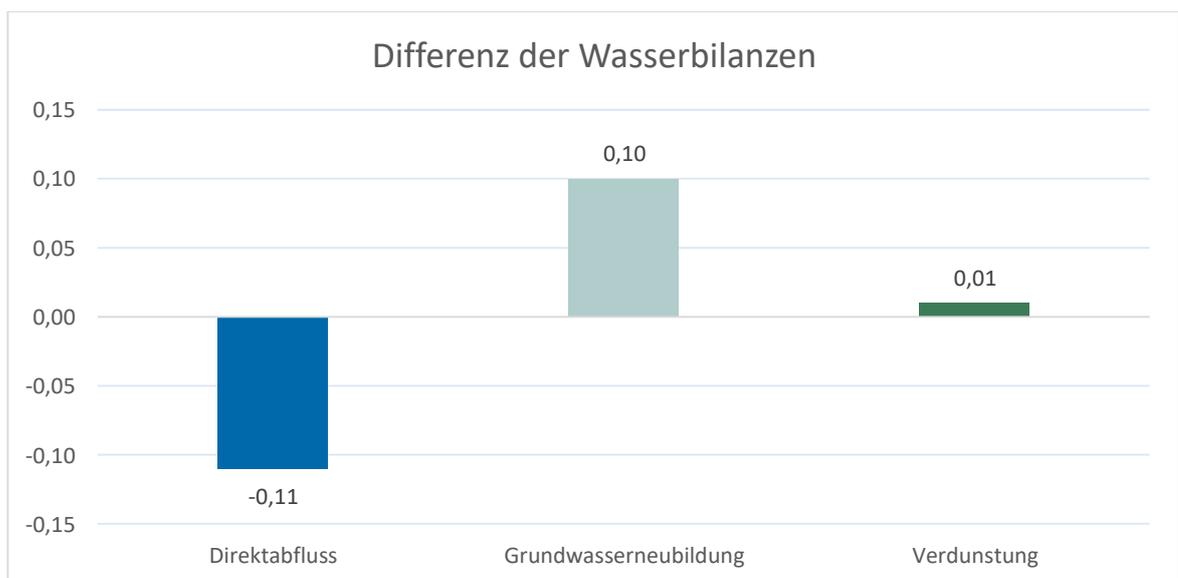


Bild 11: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich

Fazit und weiteres Vorgehen

Als Ergebnis der Bewertung wird eine leichte Besserung des Wasserhaushaltes gegenüber dem potenziell naturnahen Referenzzustand festgestellt.

Die Planungen sehen vor, dass ein Teil des Direktabflusses des Steildaches auf das begrünte Flachdach der Garage/Carport zugeführt werden soll. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz. Dies sorgt für eine signifikante Verringerung des Direktabflusses sowie für eine Erhöhung des Verdunstungswertes. Gründächer der Garagen halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung.

Der übrige Direktabfluss von den Dächern ist einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zuzuführen. Der Anschluss erfolgt dann an den Mischwasserkanal in der Schulstraße.

Verdunstungsfördernde Maßnahmen wie das Pflanzgebot von Einzelbäumen und sonstigen Gehölz werden innerhalb der dafür zur Verfügung stehenden Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt und steigern nochmals den Verdunstungswert. Eine Fassadenbegrünung sowie weitere Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Gehölz würden die Verdunstung weiter erhöhen.

Die Grundwasserneubildung nimmt im Vergleich zum Referenzzustand deutlich zu, da der Niederschlagswasserabfluss auf den teilversiegelten Nebenflächen dem Boden zugeführt wird. Darin kann das Wasser gut versickern – ein kleiner Anteil verdunstet auch. Die Detailplanung kann dahingehend angepasst werden, indem auf teilversiegelt Fläche verzichtet wird und stattdessen private Grünflächen erhalten bleiben. Dies lässt einen größerer Anteil des Niederschlagswassers verdunsten.

Die Ergebnisse der gesamten Bilanzierung zeigen, dass der Direktabfluss sich gegenüber dem unbebauten Zustand verringert und dieser fast ausschließlich der Grundwasserneubildung zugefügt wird. Die Verdunstung steigt nur leicht um einen Prozentpunkt.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden, ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) blieben das derzeit unbebaute Grundstück bestehen. Es wären keine weiteren Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

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

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

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

Aufgrund des geringen Eingriffs in die bestehende Bebauung sind die Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter neu ergeben könnten, insgesamt als sehr geringfügig einzustufen.

9.3 Schutzgut Mensch

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

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

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

9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete. Die Wiesenfläche wird derzeit als Lagerfläche für verschiedene Holzstapel genutzt. Gehölzstrukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Durch die Pflanzung von zwei Bäumen (Obst-/Laubbaum), sowie durch die Pflanzung einer Hecke entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird die Entwicklung des Naturhaushaltes im Plangebiet unterstützt und gefördert sowie die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes erhöht.

9.5 Schutzgut Boden

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

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

Mit der geplanten Bebauung werden derzeit unbebaute Flächen einer Überbauung zugeführt, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Die Flächenversiegelung führt weiterhin zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Alle Flächen, die nicht überbaut werden sollen, sind aktiv zu begrünen.

Durch die vorgesehene Flachdachbegrünung bei Garagen erfolgt eine natürliche Luftbefeuchtung, das Gründach wirkt wie ein Schadstofffilter und trägt weiterhin zur Artenvielfalt bei.

Da eine Versiegelung kaum auszugleichen ist, dienen alle Bepflanzungsmaßnahmen, die unter dem Schutzgut Arten und Biotope aufgeführt werden, der Minderung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

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

9.6 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch hat in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unsere Umwelt: auf das Klima (Wechselwirkung: klimatische Ausgleichsfunktion, lufthygienische Ausgleichsfunktion), auf den Boden (Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion, schutzwürdige Böden, Bodentypen), auf das Wasser (Versickerung, Grundwasser-Neubildung, Retention). Auf Flora/Fauna/Biodiversität (Lebensräume, Biotopverbund), auf den Menschen (Erholung, Gesundheit, Infrastrukturkosten, Nahversorgung).

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

Da es sich bei der Fläche um eine Innenbereichspotentialfläche handelt wird dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

9.7 Schutzgut Wasser

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

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 13.00 m der Hanggraben, welcher in den nördlich verlaufenden Sandwiesenbach mündet. Beides sind Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Außerdem werden zumindest die Flachdächer von Garagen, Carports und

Nebengebäuden mit begrünten Flachdächern errichtet. Gründächer speichern bis zu 90 % des Regenwassers und geben dieses nach und nach durch Verdunstung an die Umgebung ab. Besonders bei starken Regenfällen ist diese Funktion sehr wichtig, da sie zu einer Entlastung der örtlichen Kanalisation beigetragen.

Weiterhin sind zur Vermeidung nicht notwendiger Beeinträchtigungen und zur Erhöhung der Versickerungsleistung die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.8 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Durch die geplante Gebietseingrünung im Westen und der geplanten Fassadenbegrünung können die Beeinträchtigungen gemindert werden. Weiterhin filtern die Pflanzen auf den begrünten Flachdächern der Nebengebäude, Garagen und Carports den Staub und die Schadstoffe aus der Luft und verbessern dadurch die Luftqualität und das Klima. Begrünte Dächer helfen zudem den CO₂-Anteil in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Ein positiver Effekt haben begrünte Dächer auch auf das Raumklima der darunterliegenden Räume, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung und wirkt im Winter wie eine Wärmedämmung.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima, die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Neubebauung innerhalb der Ortslage erfolgt kein Verlust an Landschaftsbestandteilen sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen und eine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine nega-

tiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus. Der Bereich ist aufgrund vorhandener Baukörper bereits vorgeprägt. Durch die Ortsrandeingrünung im Westen und Norden erfolgt eine landschaftsverträgliche Einbindung in die umgebende Landschaft.

Erhebliche, negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild die ursächlich auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

9.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges, komplexes Wirkungsgefüge. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens, die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vor allem durch das Wohnen geprägt. Nachverdichtungsprozesse sollen in erster Linie dem Wohnen dienen, um die Bevölkerung mit ausreichend bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. vor allem die Erschließungssituation, die Grundstückszuschnitte und die Struktur der Bestandsbebauung, sowie der Planungsziele, wonach die Bebauung vorrangig dem Wohnen und sonstigen nicht wesentlich störenden Nutzungen dienen soll, werden strukturell unpassende Nutzungen, wie z. B. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird gesichert, dass sich die Wohnnutzung im Rahmen der bereits vorhandenen Bestandsstruktur weiterentwickeln kann.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe bestimmt. Im Plangebiet wurde eine GRZ von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dadurch kann

das Grundstück für die vorgesehene bauliche Nutzung sinnvoll genutzt werden. Damit die Stellplätze auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl errichtet und die benötigten Wege und Zufahrten zu den Wohngebäuden geschaffen werden können, wurde von der Regelungsmöglichkeit in § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf demnach durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen innerhalb des Baugebiets bis maximal 0,4 überschritten werden. Damit wird gesichert, dass mindestens 60 % der Grundstücksflächen nicht überbaut werden.

10.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Wandhöhen orientieren sich an der Höhe der Bestandsbebauung. Somit wird gewährleistet, dass die Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden und sich somit der umliegenden Bebauung anpassen aber dennoch ein wenig Spielraum für die Bauherren zulässt.

10.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe

Durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird erzielt, dass bauliche Anlagen nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die maximal zulässige Höhe orientiert sich zudem an der Höhe der Bestandsgebäude im Umfeld des Plangebiets. Somit wird durch die Festsetzung ein Einfügen der Baukörper, im Hinblick auf die Gebäudehöhe, in das bestehende städtebauliche Ensemble erzielt.

10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Hiermit soll dem Bauherrn bei der Errichtung von Nebenanlagen die notwendige Flexibilität eingeräumt werden.

10.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird im Baugebiet eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen, festgesetzt.

10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch wird dem Bauherrn die notwendige Flexibilität gegeben. Um jedoch die Unterbringung von Garagen, Stellplätzen und Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern, gilt als Begrenzung für Garagen, Stellplatz und Carports die rückwärtige Baugrenze von der Erschließungsstraße aus gesehen, von welcher die Erschließung erfolgt.

10.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Fläche wurde großzügig bemessen, um auch hier einen Spielraum für die Gebäudestellung zu gewährleisten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. Die Abstandsbestimmungen der LBO sind zu beachten.

10.7 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nicht gewünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen im WA auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

10.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m³ und einem gedrosselten Ablauf von 0,4 l/s zum Schutz vor Überflutung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der Schulstraße.

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

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind, gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Dennoch ist gemäß § 1a Abs. 3 S.1 BauGB die Vermeidung voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden zur Eingriffsminimierung und Verbesserung der mikroklimatischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt.

Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sind durch wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Hofflächen zu minimieren.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Artenauswahlliste des Bebauungsplans zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen sind.

Die geplante Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze dient der Eingrünung und schafft eine grüne Zäsur zwischen geplanter Bebauung und freie Landschaft. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Fläche für siedlungstypische Tierarten.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig, da auf solchen Flächen ein positiver Beitrag zum Kleinklima und zum Boden- und Wasserhaushalt fehlt. Diese Flächen unterfallen nicht dem Begriff einer „Grünfläche“.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung bei Flachdächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird.

Gebäude (Hauptgebäude, Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden. Fassadenbegrünungen tragen ähnlich wie Dachbegrünungsmaßnahmen unter anderem zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan zeitliche Beschränkungen zu Gehölzrodungen und Baufeldräumung festgesetzt.

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht. Durch die Maßnahme wird unter anderem dem Insektenschutz Rechnung getragen.

11 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 88 der LBauO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung, die nicht störend wirkt.

11.1.2 Dächer, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine einheitliche bauliche Konzeption umgesetzt wird.

Um ein geordnetes Erscheinungsbild von Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitten zu erzielen wurden folgende Festsetzungen getroffen: Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis maximal $\frac{1}{2}$ der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als $\frac{1}{3}$, mehrere maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge.

- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Die Firstlinie der Dachgauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite eines Zwerchgiebels bis max. 1/3 der Dachlänge.
- Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Dachgauben und Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

11.2 Einfriedungen

Aufgrund der Bestandssituation wurde für Einfriedungen keine eigene gestalterische Festsetzung getroffen. Hier sollen die Vorgaben der Landesbauordnung die Gestaltung regeln.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung des privaten Grundstücks dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern.

11.4 Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Pro Wohneinheit soll die mindestens zu erbringende Stellplatzanzahl bei zwei liegen. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Es ist daher vorgesehen, das Parken so gut wie möglich auf den Grundstücken zu ermöglichen.

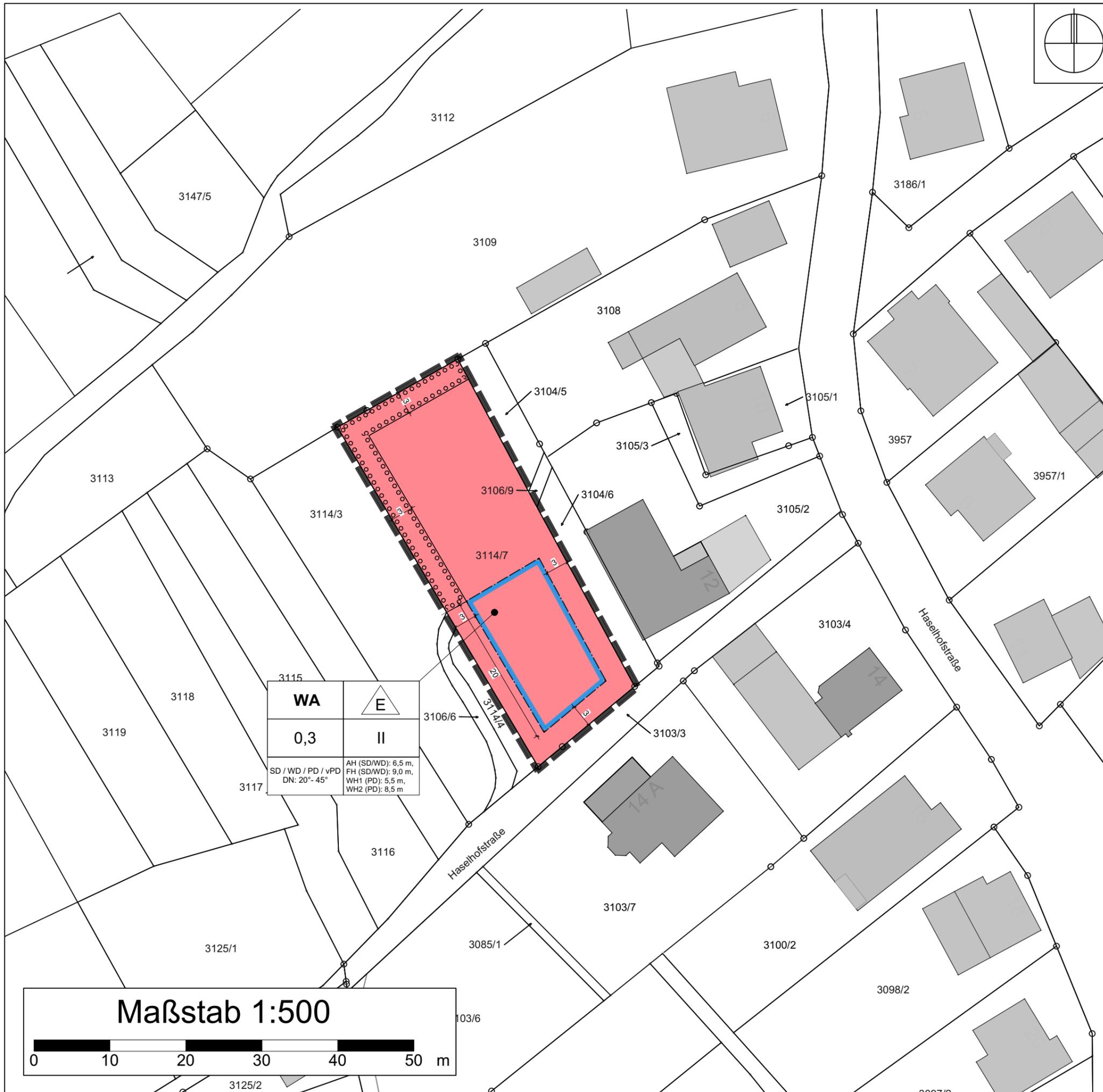
12 Städtebauliche Kenngrößen

Geltungsbereich	ca. 870,00 m ²	100,0 %
Davon Überbaute Flächen (Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten und Zuwegungen)	ca. 348,00 m ²	40,0 %
Davon private Grünfläche	ca. 522,00 m ²	60,0 %

13 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Geoportal Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Annweiler

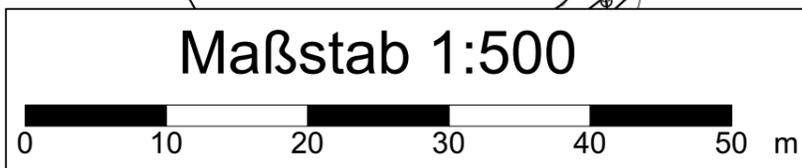
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: Wasserportal Rheinland-Pfalz.
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz.



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise	WA	
GRZ	Anzahl Vollgeschosse	0,3	II
Dachform und Dachneigung	Außenwandhöhe/Firsthöhe/Gebäudehöhe	SD / WD / PD / vPD DN: 20° - 45°	AH (SD/WD): 6,5 m, FH (SD/WD): 9,0 m, WH1 (PD): 5,5 m, WH2 (PD): 8,5 m

WA	
0,3	II
SD / WD / PD / vPD DN: 20° - 45°	AH (SD/WD): 6,5 m, FH (SD/WD): 9,0 m, WH1 (PD): 5,5 m, WH2 (PD): 8,5 m



Ortsgemeinde Silz

Bebauungsplan
"Haselhofstraße 3114/7"
 nach § 13a BauGB

Entwurf vom 12.12.2023

bearbeitet	Datum	Name	Projekt
gezeichnet	Dez. 2023	mbl	07AWT23009
	Dez. 2023	mbl	
Maßstab		Plan-Nr.	
1 : 500		00SB03BP001	
EDV:		Plangröße: 0.13 m²	

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
 Am Storrenacker 1 b
 76139 Karlsruhe
 Telefon: +49 721 96232-70
 info@bit-stadt-umwelt.de
 www.bit-stadt-umwelt.de

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

AH_{SD/WD} = 6,5 m Maximale Außenwandhöhe (bei SD/WD)

FH_{SD/WD} = 9,0 m Maximale Firsthöhe (bei SD/WD)

WH₁ = 5,5/8,5m Untere Wandhöhe (bei PD)

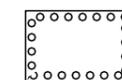
WH₂ = 5,5/8,5m Obere Wandhöhe (bei PD)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

vPD versetztes Pultdach

DN = 20° - 45° zulässige Dachneigung

Ortsgemeinde Silz



Bebauungsplan

"Haselhofstraße 3114/7"

nach § 13a BauGB

Planzeichen vom 12.12.2023

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Dez. 2023	mbl	07AWT23009
gezeichnet	Dez. 2023	mbl	
Maßstab			Plan-Nr. 00SB02BP002
EDV:			Plangröße: 0.13 m²

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen