Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

Bauleitplanung

Entwurf zur Beschlussfassung

26.08.2024

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 Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

Bauleitplanung

Entwurf zur Beschlussfassung

26.08.2024

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

07AWT23063
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO ist nur für Betriebe des Beherbergungsbetriebes in Verbindung mit 1 Wohneinheit und für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung (LBauO).

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, und c bezeichneten Anlagen bis zu 20 v. II. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Aufenthaltsräume in „anderen Geschossen“, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise und Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind gemäß Planeintrag folgende Bauweisen festgesetzt:

- Offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO
  Hier sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser, zulässig. In diesem Gebiet sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).
  Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit 1 Wohneinheit und mit höchstens 4 Betten zulässig.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße der neu entstehenden Baugrundstücke beträgt 600 m².

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die max. zulässigen Traufhöhen wie folgt festgesetzt:

- Bergseits: max. 4,00 m
- Talseits: max. 6,50 m

jeweils gemessen von OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt. Gebäudeaußenwand mit OK Dachhaut.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im Vorgartenbereich geplante Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zusammen max. 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen.
Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, sind im (WA) nicht zulässig.

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

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG

1.7.1 Vermeidungsmaßnahme der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Änderungsbereich können als Fortpflanzungs- und Ruhestätte häufiger Gartenvögel (z.B. Amsel) fungieren. Zur Vermeidung des Tötungs- sowie Störungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSChG) dürfen erforderliche Rodungen von Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit dieser Arten im Zeitraum 15.08. bis 28.02. vorgenommen werden.

1.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

1.8.1 Fledermäuse

Falls bei der Baumaßnahme Fledermäuse gesichtet werden, ist folgende Maßnahme verpflichtend umzusetzen:

Um den potenziellen Verlust von Tagesquartieren der Fledermaus auszugleichen, sind insgesamt zwei für die Art geeignete Fledermausnistkästen an Hauswänden der neu entstehenden Gebäude (Wohnhaus oder Garage) anzubringen. Die Auswahl der Kästen und der genaue Anbringungsort sollen in Abstimmung mit Fledermausexperten erfolgen:

Kontaktdaten: (https://nv-s.de) oder

(https://rlp.nabu.de/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/fledermaeuse/akf/index.html).

1.8.2 Zauneidechsen

Falls bei der Baumaßnahme Zauneidechsen gesichtet werden, ist folgende Maßnahme verpflichtend umzusetzen:

Das Grundstück wird vermutlich an der westlichen oder südlichen Grenze in irgendeiner Form eine Abgrenzung oder Einfriedung erhalten. Diese ist eidechsenfreundlich zu gestalten. So wird hier vorgeschlagen dort einen kleinen, an der Grenze entlang verlaufenden, ca. 2 m breiten, flachen Erdwall (Mindesthöhe 60 cm) aus sandigem und/oder kiesigem Material aufzuschütten, der an seiner Südseite zusätzlich Steinelemente in Form von etwa 50 cm hohen, unverfugten Sandsteinmauerabschnitten enthält. Die Mauerabschnitte müssen, um für Zauneidechsen geeignet zu sein, nach hinten einen guten Anschluss an den Erdwall ausweisen.

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbepflanzung) sind in 4,00 m Breite mit standortgerechten Sträuchern im 1-m-Raster anzupflanzen.

Nachfolgende Arten sollen verwendet werden:

Sträucher

Corylus avellana	(Haselstrauch)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)

Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mindestens

2xv, 60-100 zu pflanzen.

Zusätzlich sind im Pflanzriegel in Abstand von 5,00 m 1 Baum II. Ordnung (Pflanzgröße und Qualität H,2xv, 175-200) sowie im Abstand von 10,00 m ein Obst- oder ein Walnussbaum als Hochstamm vorzusehen. Die Obstbäume sollten sich möglichst aus pflegeleichten alten und regional typischen Sorten zusammensetzen.

Für die Bäume II. Ordnung werden

Acer Campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

vorgeschlagen.

Die Ortsrandbepflanzung ist. bis zu der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode abzuschließen und geht zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In Planbereich - außerhalb der überbaubaren Fläche und der notwendigen Verkehrsflächen - vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, während der Bauzeit gen. DIN 10 920 zu schützen, innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls abgängig oder nicht mehr standsicher gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bei allen Pflanzungen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualität und Größe der Bäume sollen mindestens H, 3xv, 14-16 betragen. Auf diese Bestimmung können bestehende Laubbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Pyrus pyraster	(Birne)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Sträucher

Corylus avellana	(Haselstrauch)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spionosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollten möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403) sowie die 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)

2.1 Außenanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Vorgärten

Vorgartenflächen, die nicht von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.1.2 Einfriedungen

Zulässig für Einfriedungen sind verputzte Sockelmauern, oder Sockelmauern aus Naturstein bis zu 1,00 m Höhe, gemessen von OK Straße, oder freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe.

2.1.3 Müllbehälter

Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren, bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

2.1.4 Einzelbaumpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stelle sind Einzelbäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen.

2.1.5 Grundstückszufahrten

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von den angrenzenden neuen Baugrundstücken zur Landesstraße 494 sind nicht erlaubt.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Fassadengestaltung

Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dacheindeckung, Türen, Fenster, Gesimse, etc. auf eine harmonische Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten. Wandverkleidungen aus glasierten Material, Metall, Kunststoff oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

2.2.2 Dachgestaltung

Als Dachform ist nur das Sattel- oder Walmdach mit 25 Grad bis 48 Grad Neigung zulässig. Farbe der Dacheindeckung rot oder braun.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu 50 % der Gebäudelänge bzw. des Gebäudeabschnitts zulässig.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutzgesetz

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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.

3.2 Oberflächenversieglung

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (z. B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

3.3 Oberflächenwasser

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.

Entsprechend sollten die Straßenabwässer in Mulden versickert werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 LWG. Das Antragsverfahren ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Südliche Weinstraße zu führen.

Nach Aussage der Verbandgemeindewerke Annweiler ist pro Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 0,03 m^3 pro m^2 versiegelter Fläche 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.

Die Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung -Allgemeine Entwässerungssatzung- der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien des DIN und der DWA sind zu beachten.

3.4 Sichtwinkel

An den geplanten Straßeneimündungen in die Landesstraße 494 sind die eingetragenen Sichtwinkel - gemäß RAST - anbaufrei zu halten.

Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von Straßenkrone, nicht überschreiten, die Einfriedung die Sicht nicht behindern.

3.5 Nachweis der Höhenlage im Baugesuch

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

3.6 Baugrunduntersuchung

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

Grundsätzlich wird bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.7 Hausnummerierung

Hausnummerierungen sind bei allen Gebäuden an gutsichtbarer Stelle anzubringen.

3.8 Mutterboden

Der belebte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorhandenen Stärke abzutragen, zu sichern und an einer geeigneten Stelle zur Wiederverwendung und ordnungsgemäß zu lagern.

3.9 Wandbegrünung

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden. Nachstehend werden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch einmal differenzieren:

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clenatis-Hybriden	(Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Hydrangea petioralis	(Kletterhortensie)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Polygonun abertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Jasminun nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus-Arten	(Wilder Wein)

3.10 Geologiedatengesetz

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

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

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.deffachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html

3.11 Versorgungseinrichtungen

Es wird ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (httos://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht.

3.12 Starkregen, Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, weise ich darauf hin, 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 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 wird verwiesen.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssvsteme/sturzflutgefahrenkarten) ist für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1 h an der kompletten Südgrenze ein Abflussweg mit Wassertiefen bis 50 cm und hohen Strömungsgeschwindigkeiten bis 2 m/s ausgewiesen. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI10 über 4 h verschärft sich diese Situation weiter und überdeckt ungefähr das halbe Plangebiet.

Bei einer Bebauung besteht ein hohes Überflutungsrisiko für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen. Bei der Gestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich durch die Neuversiegelung für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (z.B. Grünflächen) müssen weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Abflusswege müssen weiter freigehalten werden. Beim Bau von Gebäuden sollte die Hochwasser-und Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (z.B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen, etc.) — siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen: https://hochwassermanagement.rlp .de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasseranciepasstes-bauen. Dies gilt entsprechend auch für neue Infrastrukturen.

Die VG Annweiler hat örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte [öHSVK] erstellt. Daraus könnte sich die Hochwasser- und Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.13 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte Verdachtsflächen

und oder Altablagerungen befinden. 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.

3.14 Auffüllungen, Abbruchmaterial

3.14.1 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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

3.14.2 Abbruchmaterialien

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

3.15 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Grundstücks mit der Pl. Nr. 1441/7 kann leitungsgebunden dem MW- Kanal in der „Friedhofstraße" zugeführt werden. Die Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung -Allgemeine Entwässerungssatzung- der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien des DIN und der DWA sind zu beachten.

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.

Gossersweiler-Stein, den ……

Pascal Braun
(Ortsbürgermeisterin)

Inkrafttreten

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

Gossersweiler-Stein, den ……

Pascal Braun
(Ortsbürgermeisterin)

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

Bauleitplanung

Entwurf zur Beschlussfassung

26.08.2024

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

07AWT23063
Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein
Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 3
1 Erfordernis und Ziel der Änderungsplanung 5
2 Derzeitiges Planungsrecht 5
3 Verfahrensart 6
4 Lage und Größe des Änderungsbereiches 6
5 Übergeordnete Planungen 6
5.1 Regionalplanung 6
5.2 Flächennutzungsplan 7
6 Bestand 8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 8
7.1 Schutzgebiete 8
7.2 Biotope 8
7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz 9
7.4 Starkregengefährdung 9
7.5 Denkmalschutz 11
7.6 Wald 11
7.7 Altlasten 11
7.8 Kampfmittel 11
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 11
9 Änderung 12
9.1 Planzeichnung 12
9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 12
9.2.1 Vermeidungsmaßnahme der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter 13
9.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 13
9.3 Örtliche Bauvorschriften 13
9.4 Hinweise 13
10 Quellenangaben 14

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Seelig“, ohne Maßstab 5
Bild 2: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“, ohne Maßstab 6
Bild 3: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab 7
Bild 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab 7
Bild 5: Luftbild, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet] 8
Bild 6: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (1 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz) 10
Bild 7: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem extremen Starkregenereignis (4 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz) 11
Bild 8: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“, ohne Maßstab 12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2023 (BGBI. I S. 2240)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409)
- 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 24.07.2000 (GBI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBI. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBI. S. 209)

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

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 der Änderungsplanung

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.

Die Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein plant daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig“. Die 5. Änderung ermöglicht eine innerörtliche Nachverdichtung durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Damit kann der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nutzung bereits erschlossener innerörtlicher Flächen gedeckt werden. Das Grundstück Nr. 1441/2 befindet sich südlich der Bergstraße. Es umfasst eine Größe von ca. 1.350 m^2, der östliche Teilbereich ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Aufgrund der Grundstücksgröße besteht die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist deshalb die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Seelig“. 1998 erfolgte die 2. Änderung und 2014 die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

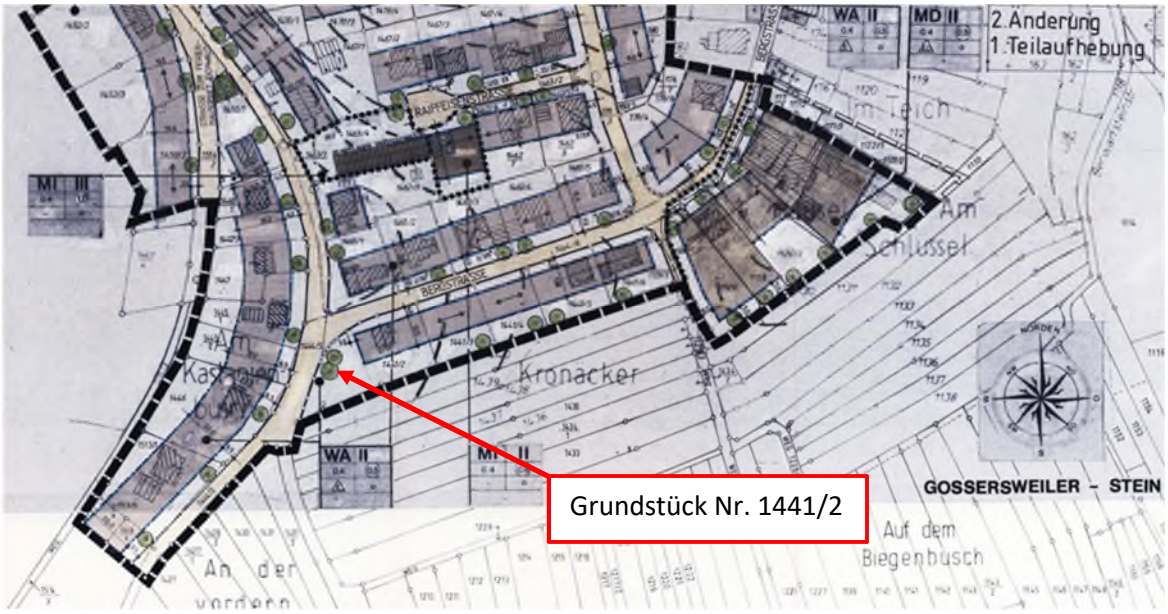


Bild 1: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Seelig“, ohne Maßstab

3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

4 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich voll umfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig“. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.350 m² und befindet sich südlich der Bergstraße. Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst vollständig das Flurstück Nr. 1441/2.

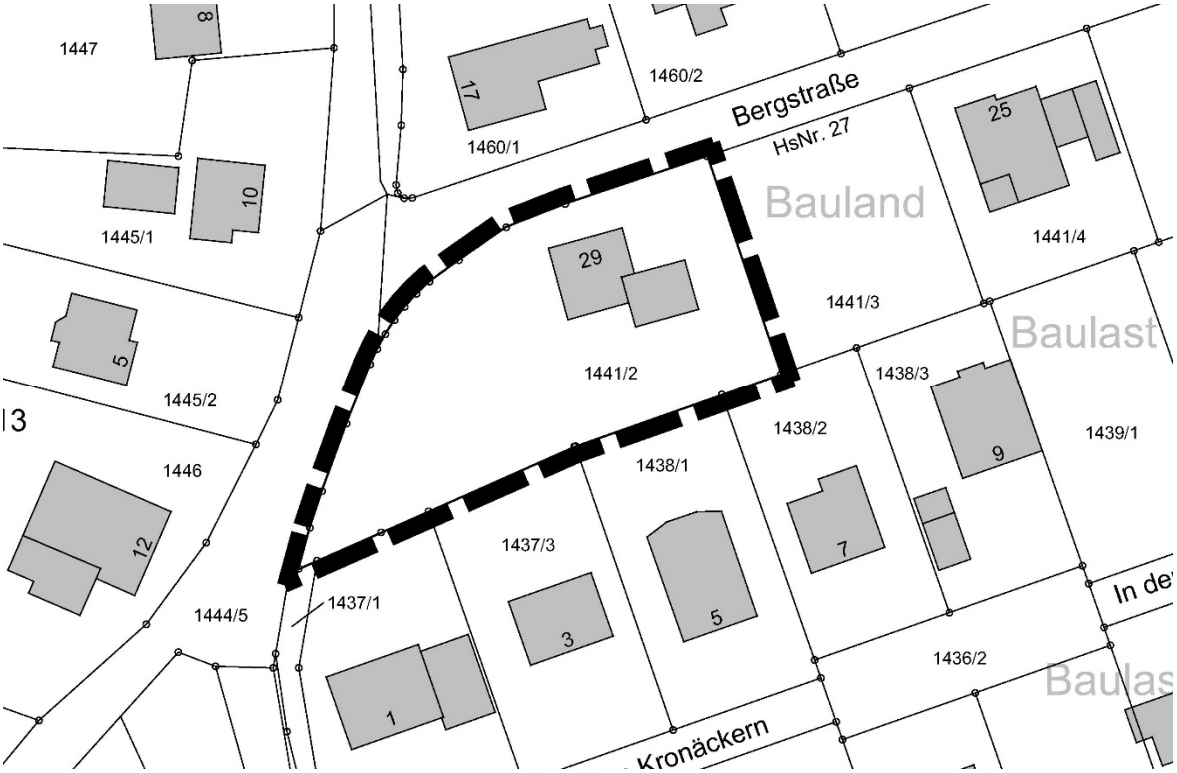


Bild 2: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“, ohne Maßstab

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen. Demnach stehen dem Vorhaben keine übergeordneten Planungen entgegen.

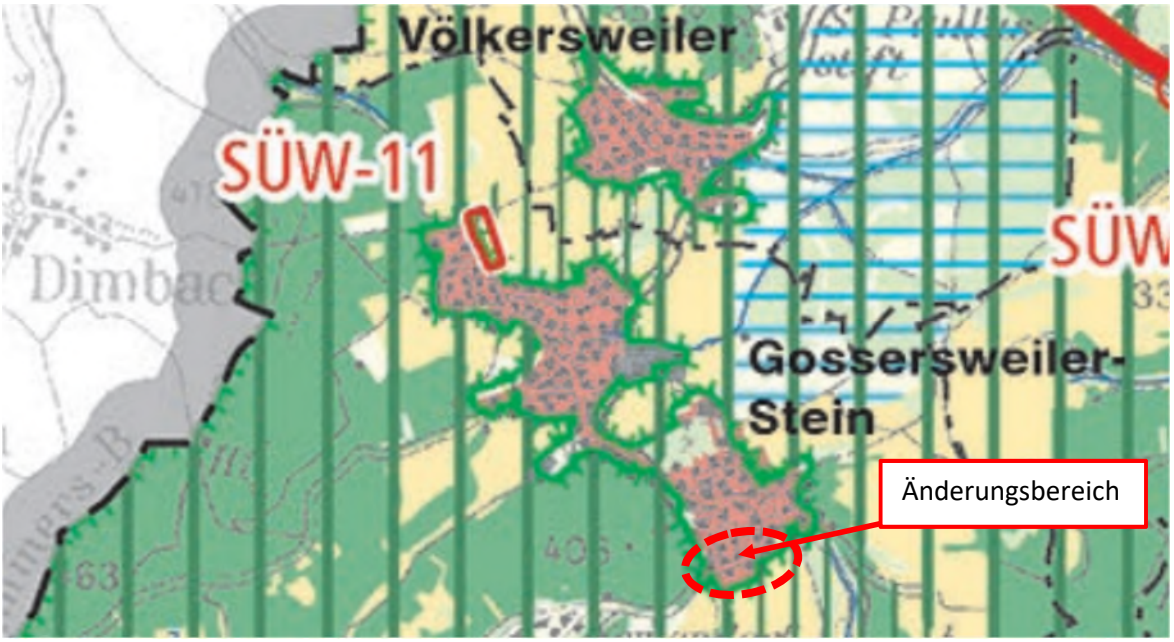


Bild 3: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab

Aus der „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West“ geht hervor, dass sich der Änderungsbereich innerhalb einer Bestands-Siedlungsfläche befindet, die im Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung liegt. Für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler, 2. Fortschreibung, weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus.

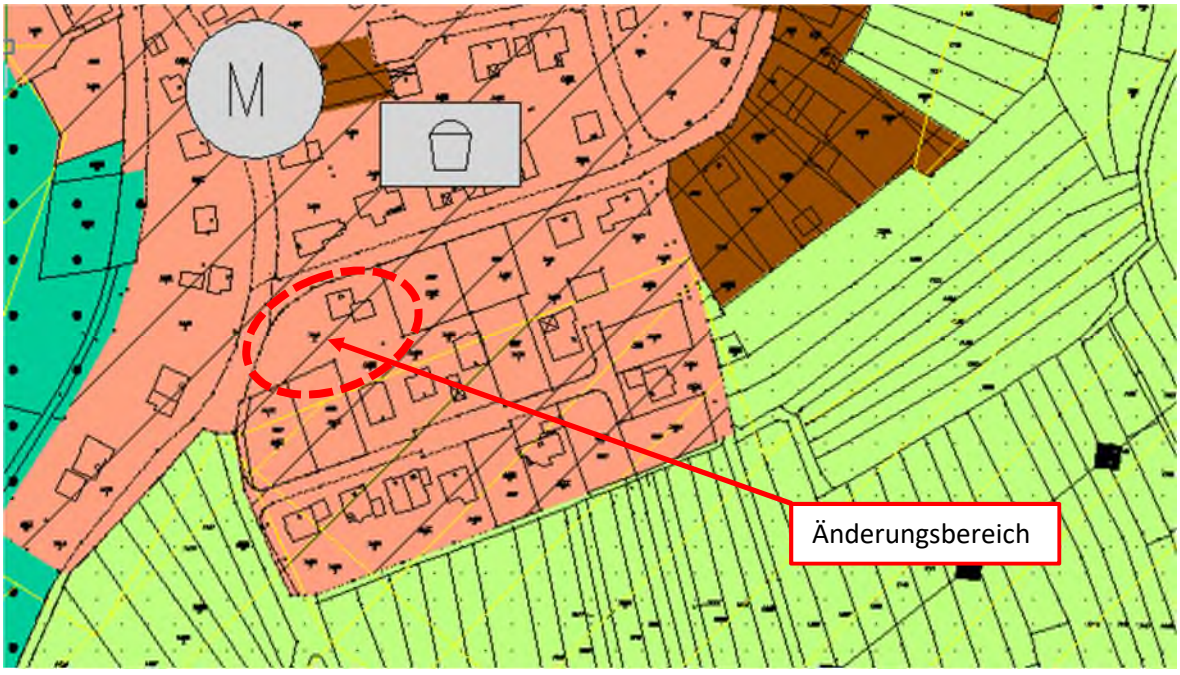


Bild 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab

6 Bestand

Das Grundstück 1441/2 befindet sich innerhalb des Baugebietes „Im Seelig“ am südlichen Ende des Ortsteils Stein. Erschlossen wird das Grundstück von der nördlich verlaufenden Bergstraße. Westlich des Grundstücks verläuft die Friedhofstraße. Im Osten und Süden begrenzen Baugrundstücke den Änderungsbereich. Das Gelände weist ein Gefälle von Westen nach Osten auf. Der östliche Grundstücksteil ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut, der westliche Teilbereich wird derzeit noch als Garten genutzt. Aufgrund der Grundstücksgröße besteht die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen.



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

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Pfälzerwald“ (BSR-7000-001), sowie in der Biosphärenreservats-Entwicklungszone „Pfälzerwald“.

Abgesehen davon befindet sich die Fläche im Landschaftsraum Dahner Felsenland.

Das Wohnbaugebiet wird vom Vogelschutzgebiet Pfälzerwald (VSG-7000-049) umschlossen.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans.

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets.

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

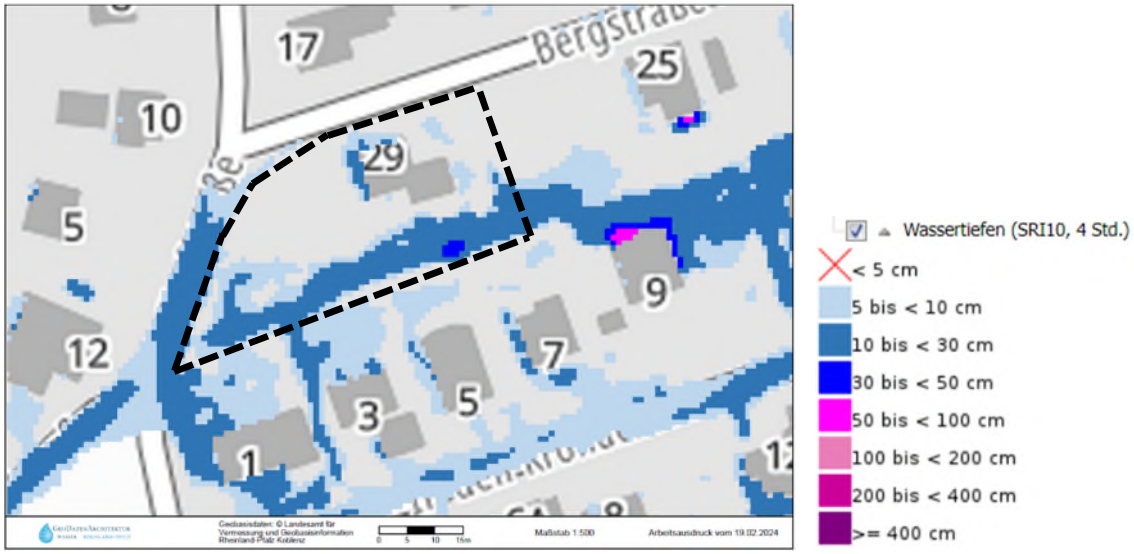
7.4 Starkregengefährdung

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Anweiler und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssvsteme/sturzflutgefahrenkarten) ist für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1 h an der kompletten Südgrenze ein Abflussweg mit Wassertiefen bis 50 cm und hohen Strömungsgeschwindigkeiten bis 2 m/s ausgewiesen (siehe auch Auszug unten). Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI10 über 4 h verschärft sich diese Situation weiter und überdeckt das halbe Plangebiet.

Bei einer Bebauung besteht ein hohes Überflutungsrisiko für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen. Bei der Gestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich durch die Neuversiegelung für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (z.B. Grünflächen) müssen weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Abflusswege müssen weiter freigehalten werden. Beim Bau von Gebäuden sollte die Hochwasser- und Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (z.B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen etc.)

Nachfolgend ein Auszug zur Gefährdung durch Sturzfluten aus Starkregen (SRI7 für 1h und 4h):



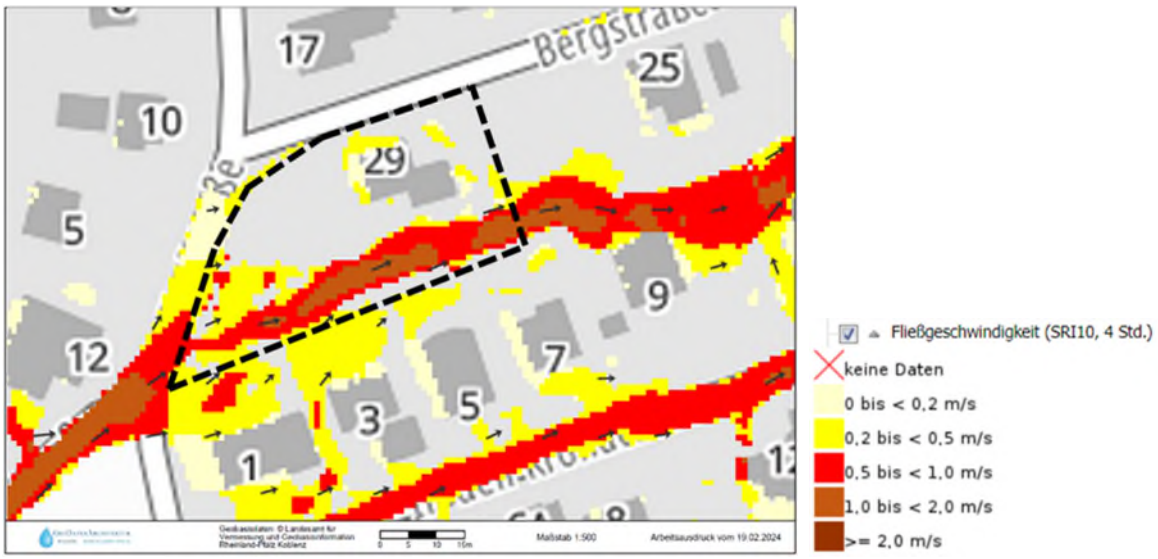
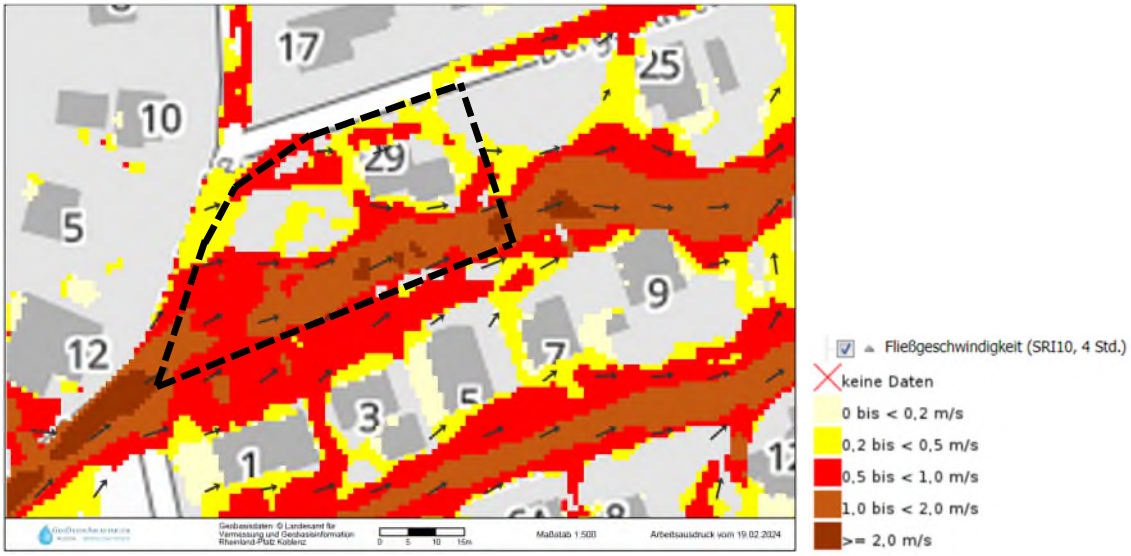


Bild 6: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (1 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz)

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Annweiler wird verwiesen. Ebenfalls wird auf die Maßnahmenvorschläge im Rahmen des erstellten Hochwasserschutzkonzepts der Verbandsgemeinde Annweiler/Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein verwiesen (erstellt durch das Büro ipr). Für die Verbandsgemeinde wurden VG-übergreifende Maßnahmen formuliert:

- Aufstellung eines Gewässerpflege- und Entwicklungsplans
- Ertüchtigung/Digitalisierung der Sirenen
- Alarm- und Einsatzplan Hochwasser
- Hochwasserrückhaltung Wellbach/Eisbach/Queich

Nach § 5 Abs. 2 WHG gilt für den privaten Bereich eine Allgemeine Sorgfaltspflicht: „Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“



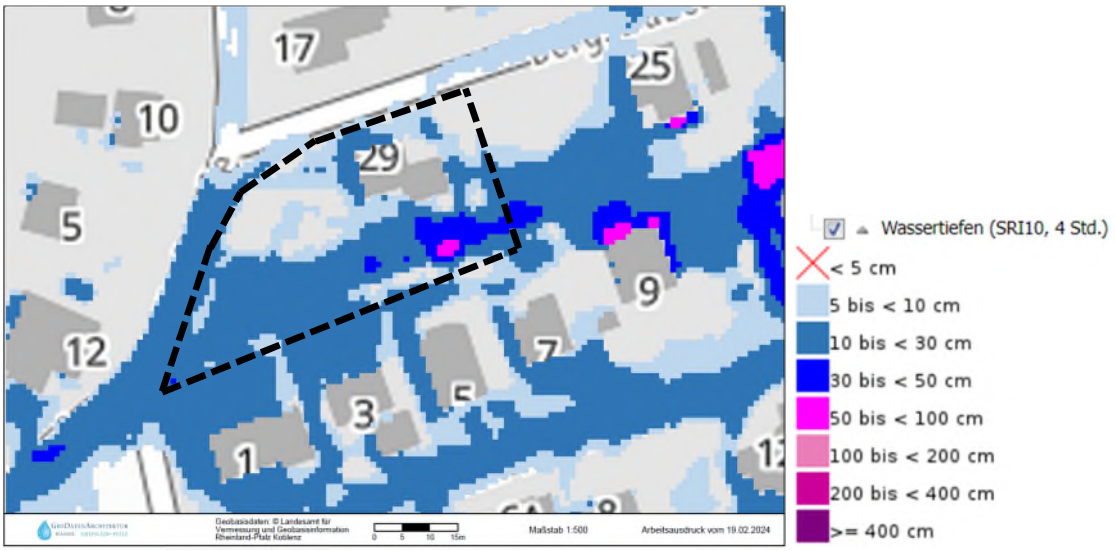


Bild 7: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem extremen Starkregenereignis (4 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz)

7.5 Denkmalschutz

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

7.6 Wald

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

7.7 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7.8 Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen 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). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine kleinräumige Erweiterung der Baugrenze handelt, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter auszugehen.

9 Änderung

9.1 Planzeichnung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen.

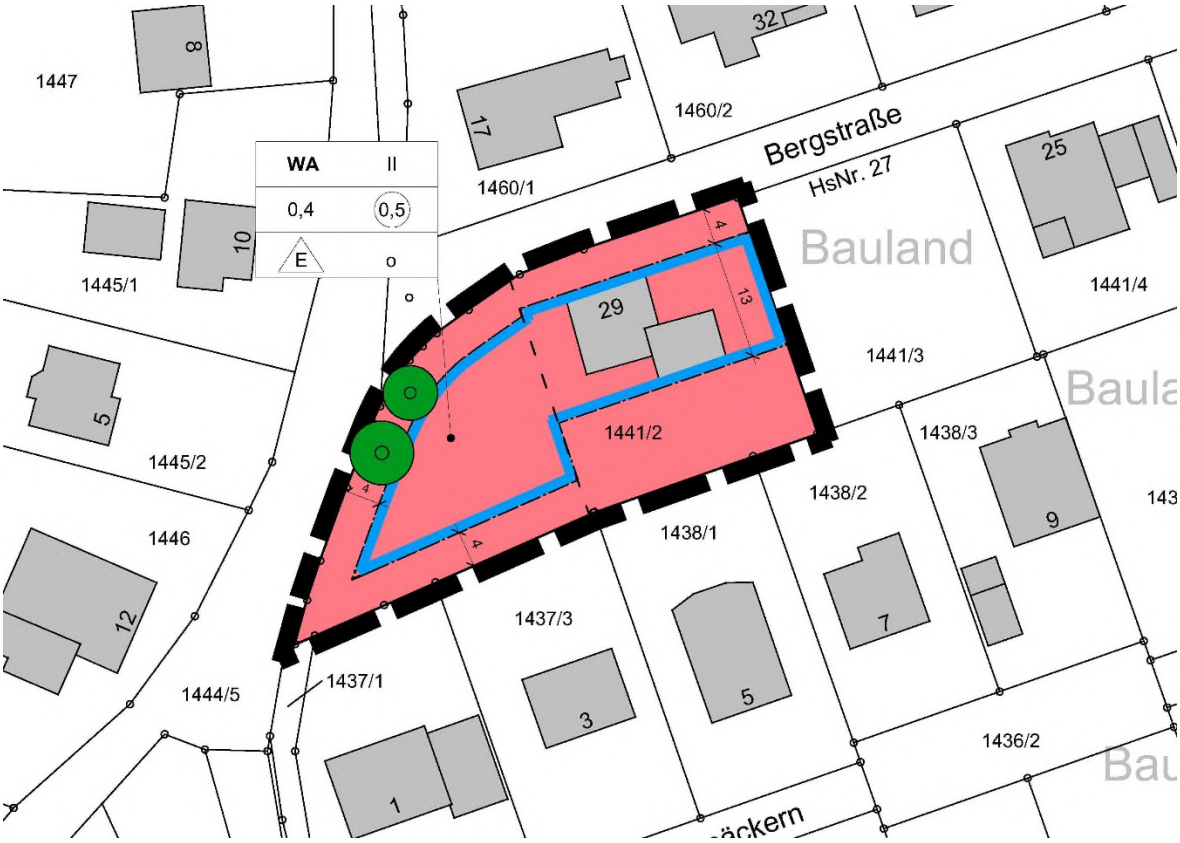


Bild 8: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“, ohne Maßstab

9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig“, gelten überwiegend auch für die 5. Änderung unverändert weiter. Nachfolgende Festsetzungen wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen ergänzt:

9.2.1 Vermeidungsmaßnahme der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Änderungsbereich können als Fortpflanzungs- und Ruhestätte häufiger Gartenvögel (z.B. Amsel) fungieren. Zur Vermeidung des Tötungs- sowie Störungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSChG) dürfen erforderliche Rodungen von Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken, Gebüsche) ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit dieser Arten im Zeitraum 15.08. bis 28.02. vorgenommen werden.

9.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Fledermäuse

Falls bei der Baumaßnahme Fledermäuse gesichtet werden, ist folgende Maßnahme verpflichtend umzusetzen:

Um den potenziellen Verlust von Tagesquartieren der Fledermaus auszugleichen, sind insgesamt zwei für die Art geeignete Fledermausnistkästen an Hauswänden der neu entstehenden Gebäude (Wohnhaus oder Garage) anzubringen. Die Auswahl der Kästen und der genaue Anbringungsort sollen in Abstimmung mit Fledermausexperten erfolgen:

Kontaktdaten: (https://nv-s.de) oder

(https://rlp.nabu.de/tiere-und-pflanzen/saeugetiere/fledermaeuse/akf/index.html).

Zauneidechsen

Falls bei der Baumaßnahme Zauneidechsen gesichtet werden, ist folgende Maßnahme verpflichtend umzusetzen:

Das Grundstück wird vermutlich an der westlichen oder südlichen Grenze in irgendeiner Form eine Abgrenzung oder Einfriedung erhalten. Diese ist eidechsenfreundlich zu gestalten. So wird hier vorgeschlagen dort einen kleinen, an der Grenze entlang verlaufenden, ca. 2 m breiten, flachen Erdwall (Mindesthöhe 60 cm) aus sandigem und/oder kiesigem Material aufzuschütten, der an seiner Südseite zusätzlich Steinelemente in Form von etwa 50 cm hohen, unverfugten Sandsteinmauerabschnitten enthält. Die Mauerabschnitte müssen, um für Zauneidechsen geeignet zu sein, nach hinten einen guten Anschluss an den Erdwall ausweisen.

9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig“ gelten überwiegend auch für die 5. Änderung unverändert weiter.

9.4 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig“ gelten überwiegend auch für die 5. Änderung unverändert weiter. Nachfolgende Hinweise wurden ergänzt:

- Ziffer 3.1 Denkmalschutzgesetz
- Ziffer 3.3 Oberflächenwasser
- Ziffer 3.6 Baugrunduntersuchung

- Ziffer 3.10 Geologiedatengesetz
- Ziffer 3.11 Versorgungseinrichtungen
- Ziffer 3.12 Starkregen, Hochwasserschutz
- Ziffer 3.13 Altablagerungen
- Ziffer 3.14 Auffüllungen, Abbruchmaterial
- Ziffer 3.15 Schmutzwasser

Die Ergänzungen wurden aufgrund geänderter Vorschriften und Neuerungen erforderlich.

10 Quellenangaben

- BIT Ingenieure AG
- Bebauungsplan „Im Seelig, 2. Änderung“
- Lanis rlp
- Geoportal RLP
- GeoDaten Architektur Wasser Rheinland-Pfalz. Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung
- Hochwasserschutzkonzept Verbandsgemeine Annweiler, Büro ipr consult