Ortsgemeinde Silz

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

Bauleitplanung

Entwurf

02.12.2024

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 Silz

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

Bauleitplanung

Entwurf

02.12.2024

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

07AWT23009
Ortsgemeinde Silz
Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“

Die in Rot und kursiv geschriebenen Textbausteine stellen die Änderungen dar, die sich nach der Offenlage ergeben haben.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Haselhofstraße Flurstück 3114/7“ liegen zugrunde: *Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),* 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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (siehe Planeintrag) ist ausnahmsweise die Errichtung von offenen Carports und Stellplätzen zulässig.

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

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf diesem zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht zulässig.

Pro Baugrundstück ist der Bau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 4m^3 zum Schutz vor Überflutung vorzusehen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

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.

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

1.10.1 Baufeldräumung

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

1.10.2 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.

1.10.3 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. *Es ist eine standortgemäße Ansaat vorzusehen.*

Je Gebäude ist 10 m² Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Regelung greift nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude. An diesen darf die zu begrünende Fläche jedoch nachgewiesen werden. ~~*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.*~~

1.10.4 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.

1.10.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von privaten Verkehrsflächen und privaten Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine *mit einem Fugenanteil von mindestens 3 %)* zu erfolgen. *Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.*

1.11 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.

1.11.1 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*, zu erhalten und bei Verlust durch einen Baum der Pflanzliste zu ersetzten.*

1.11.2 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. *Es ist eine Mindestbodenfreiheit von 15 cm dauerhaft zu gewährleisten.*

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)*

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden, 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 Metalldächer 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 begrünten 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 ½ der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, mehrere maximal 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, Größe > 200 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Säulenpappel	Populus nigra
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Kaiserline	Tilia x Europaea

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 spec.
Zierapfel	Malus spec.
Zierkirsche	Prunus spec.
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
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
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus

Strauchrose	Rosa div. spec. (außer rosa rugosa (invasiv))
Spiere	Spiraea

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spieraea
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

Fingerblättrige Klettergurke	Akebia quinata
Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Wilder Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec. (außer Lonicera henryi /Lonicera tatarica (invasiv))
Knäterich Architektentrost	Poygonum aubertii
Kletterrose	Rosa spec.
Scharlachwein	Vitis coignetiae
Blauregen**	Wisteria sinensis

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

*schwach giftig bis giftig
** giftig bis sehr giftig

Genaue 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 (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 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 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

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

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten, 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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

Auf den betroffenen Flurstücken sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden insbesondere nach den §§ 6, 7 und 8 BBodSchV richtet. Nach § 4 Abs.5 BBodSchV kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3 000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Ab dem 01.08.2023 sind

- *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.

Abbruchmaterialien

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

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (> 40 kBq/m³). 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*~~ *verwertet*, 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 Hochwasservorsorge

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte liegen am nördlichen Rand des Plangebietes hochwassergefährdete Bereiche entlang des Sandwiesenbachs bei HQ100, sowie ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Eine Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks ist daher nicht vorgesehen.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (https://wasseroortal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten) sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI 7 über 1 h im mittleren Bereich Wassertiefen bis 10 cm ausgewiesen. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI 10 über 4 h verschärft sich diese Situation jedoch deutlich mit Wassertiefen bis 30 cm und Fließgeschwindigkeiten bis 2 m/s. Um das Plangebiet herum gibt es weitere Abflusskonzentrationen die durch die zusätzliche Versiegelung nicht verschärft und damit die Gefährdung Dritter erhöht werden dürfen. Besonders zu erwähnen ist die prognostizierte Abflussbahn entlang des Hangbachs, westlich des Plangebietes. Sowie auch der Zusammenschluss des Hangbachs mit dem Sandwiesenbach und die Abflussbahn entlang des Sandwiesenbachs mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s und Wassertiefen von bis zu 100 cm.

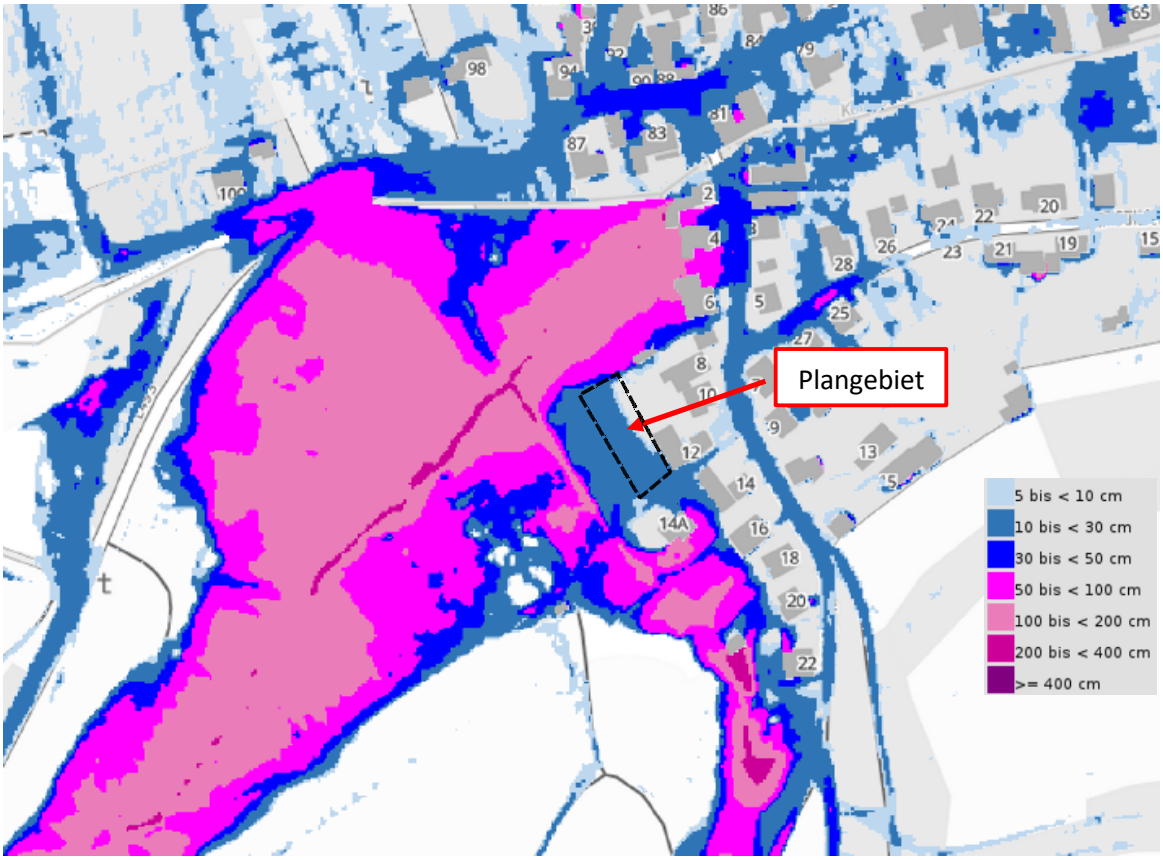


Abbildung 1: Sturzflutgefahrenkarte SRI 10 1std. Wassertiefen (LfU, 2024)

Bei einer Bebauung besteht ein Überflutungsrisiko für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen. Für den extremen Starkregenfall mit SRI10 oder stärker, sind gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet nicht mehr gegeben. Gebäude oder sonstige Infrastruktur in diesem Bereich drohen Schäden zu nehmen.

Die aktuell unbebaute Grünfläche funktioniert als Retentionsfläche, welche durch Bebauung und Versiegelung verloren geht. Durch die Bebauung darf keine Verschlechterung der Situation Dritter eintreten (§37 WHG). Die prognostizierte Abflussbahn ist somit weitestgehend aufrecht zu erhalten. Bauliche Vorsorgemaßnahmen zur Abschottung des Grundstücks sind nicht zulässig, da dies eine erhöhte Gefährdung der umliegenden Gebäude nach sich ziehen könnte. Weiterhin soll durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung eine Verschärfung der Abflusssituation und Verlust des natürlichen Retentionsraumes in der Grünfläche vermieden werden. Vielmehr sollte das Gebäude entsprechend § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst gebaut werden. Im Speziellen relevant wäre im Plangebiet eine Bauweise ohne Keller, um Eintrittswege in den Baukörper von vornerein auszuschließen. Weiterhin sollte eine Erhöhung der EFH vorgesehen werden, um Eintrittswegs durch Gebäudeöffnungen auszuschließen. Sollte der Wunsch eines Kellers bestehen, sollte dieser entsprechend gegen Druckwasser abgedichtet (Weiße Wanne) und Lichtschächte mit entsprechender Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich zu baulichen Vorsorge ist auch die hochwasseranpasste Nutzung von tieferliegenden Räumen eine Vorsorgemaßnahme. Weitere Hinweise können dem ''Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR entnommen werden. Zusätzlich ist entsprechend der Entwässerungsatzung der Verbandsgemeindewerke Annweiler eine Rückstausicherung vorzusehen (vgl. § 11(2) Entwässerungssatzung Verbandsgemeindewerke Annweiler).

Auf das derzeit in Erstellung befindliche örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK] wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren. Die enthaltenen Hinweise sind entsprechend zu beachten.

3.9 Schmutzwasser

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

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

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

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 Gewässer

Im Westen des Plangebietes verläuft der Hangbach, ein Gewässer III. Ordnung. Bauliche Maßnahmen im 10 m Bereich des Gewässers, auch im Bereich einer evt. Verrohrung, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Längs des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Geländestreifen zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Gewässers und seiner Ufer von jeglichen Eingriffen, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten.

~~3.14 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

02.12.2024

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

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 Starkregenvorsorge 11
7.4 Denkmalschutz 16
7.5 Wald 16
7.6 Altlasten 16
7.7 Kampfmittel 16
8 Gutachten und Untersuchungen 16
8.1 Schalltechnische Beurteilung 16
8.2 Artenschutzrechtliches Gutachten 17
8.3 Entwässerungskonzept 18
8.3.1 Geplantes Entwässerungssystem 18
8.3.2 Wasserhaushaltsbilanz 19
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen 22
9.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22
9.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen 23
9.3 Schutzgut Mensch 23

9.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 23
9.5 Schutzgut Boden 24
9.6 Schutzgut Fläche 24
9.7 Schutzgut Wasser 25
9.8 Schutzgut Luft/Klima 25
9.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 26
9.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 26
9.11 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 26
10 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen 26
10.1 Art der baulichen Nutzung 26
10.2 Maß der baulichen Nutzung 27
10.2.1 Grundflächenzahl 27
10.2.2 Zahl der Vollgeschosse 27
10.2.3 Wandhöhe und Firsthöhe 27
10.3 Nebenanlagen 27
10.4 Bauweise 28
10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 28
10.6 Überbaubare Grundstücksflächen 28
10.7 Zahl der Wohnungen 28
10.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 28
10.9 Umgang mit Niederschlagswasser 28
10.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 29
11 Begründung der Örtliche Bauvorschriften 30
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 30
11.1.1 Fassadengestaltung 30
11.1.2 Dächer, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte 30
11.2 Einfriedungen 31
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 31
11.4 Zahl der Stellplätze 31
12 Städtebauliche Kenngrößen 31
13 Quellenangaben 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, freier Maßstab 6
Abbildung 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab 7
Abbildung 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab 7
Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Annweiler am Trifels 8
Abbildung 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
Abbildung 6: Blick von Süden auf das Grundstück, Quelle: BIT-Stadt und Umwelt..... 9
Abbildung 7: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt..... 10
Abbildung 8: Blick aus dem Süden auf die Vorhabenfläche, Quelle: BIT Stadt und Umwelt..... 10
Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte SRI 07 1std. Wassertiefen (LfU, 2024)..... 12
Abbildung 10: Sturzflutgefahrenkarte SRI 07 1std. Fließgeschwindigkeiten (LfU, 2024) 13
Abbildung 12:Sturzflutgefahrenkarte SRI 10 1std. Fließgeschwindigkeiten (LfU, 2024) 15
Abbildung 11: Sturzflutgefahrenkarte SRI 10 1std. Wassertiefen (LfU, 2024)..... 15
Abbildung 13: Vergleich der Wasserbilanzen (BIT Stadt und Umwelt)..... 22
Abbildung 14: Abweichung vom geplanten zum unbebauten Zustand (BIT Stadt und Umwelt) 22

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- *Gutachten*
    - *Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologe. Artenschutzrechtliches Gutachten, erstellt durch Ökologische Leistungen Fußer, Stand: 18.08.2024*

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- *Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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 Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 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.

Die in Rot und kursiv geschriebenen Textbausteine stellen die Änderungen dar, die sich nach der Offenlage ergeben haben.

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 Innentwicklung“ 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 m^2.

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.



Abbildung 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 *(N) im Bestand* ausgewiesen.

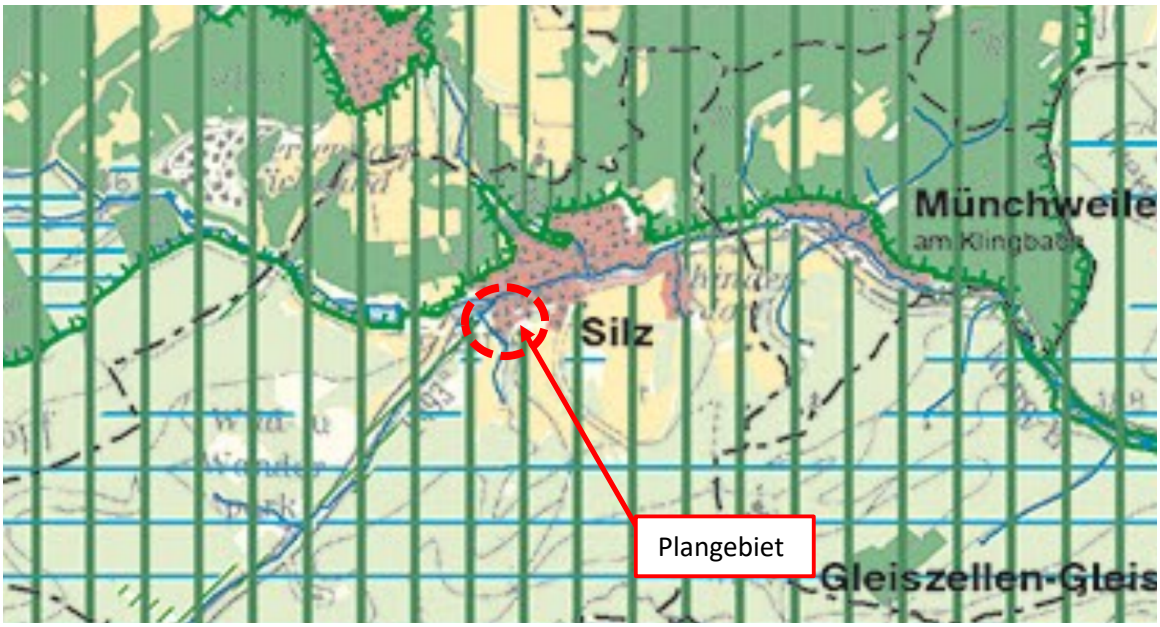


Abbildung 2: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Blatt West, ohne Maßstab

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.

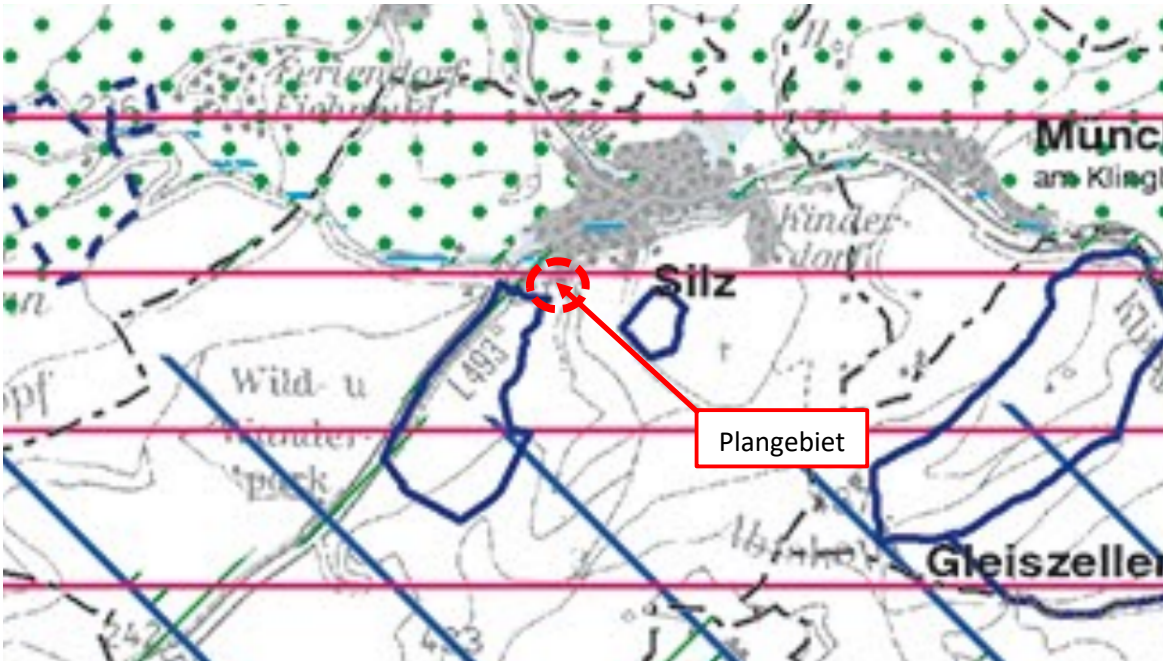


Abbildung 3: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt - Blatt West, ohne Maßstab

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.

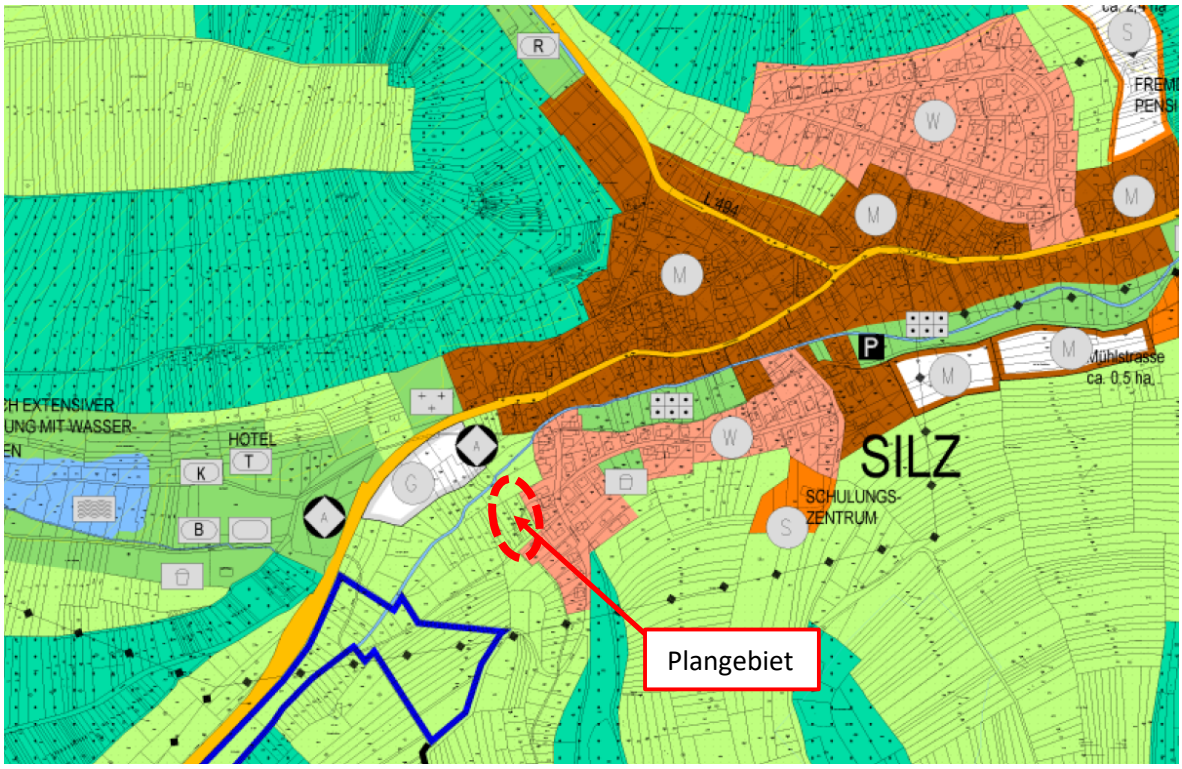


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Annweiler am Trifels

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 Hangbach, 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.



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



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



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



Abbildung 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 unterzubringen. 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.

Für das Baugrundstück fordern die Verbandsgemeindewerke Annweiler den Bau einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 4m³ zum Schutz vor Überflutung. Die Retentionszisterne ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden und zu betreiben. Es erfolgt kein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem, das gesammelte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu verwerten.

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, Erlen-Ufergehölz, 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 *westlich* der Hang- sowie *nördlich* der Sandwiesenbach, beides Gewässer III. Ordnung. *Ein regulärer Abstand von mindestens 10 m zu jeglichen baulichen Maßnahmen wird durch die Planung eingehalten.*

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 Starkregenvorsorge

Ein außergewöhnlicher Starkregen, SRI 07 tritt rein statistisch gesehen alle 100 Jahre auf und ist somit analog zum HQ 100 in der Hochwasservorsorge zu betrachten.

Bei einem SRI 07 treten im Plangebiet Wassertiefen von 5-10 cm, weitestgehend im Norden und Westen auf. Die Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet betragen vor allem bis zu 0,5 m/s, vereinzelt werden jedoch auch Fließgeschwindigkeiten von 0,5 - 1,0 m/s prognostiziert.
Besonders relevant ist die prognostizierte Abflussbahn entlang des Hangbachs, westlich des Plangebietes. Sowie auch der Zusammenschluss des Hangbachs mit dem Sandwiesenbach und die Abflussbahn entlang des Sandwiesenbachs mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s und Wassertiefen von bis zu 100 cm.

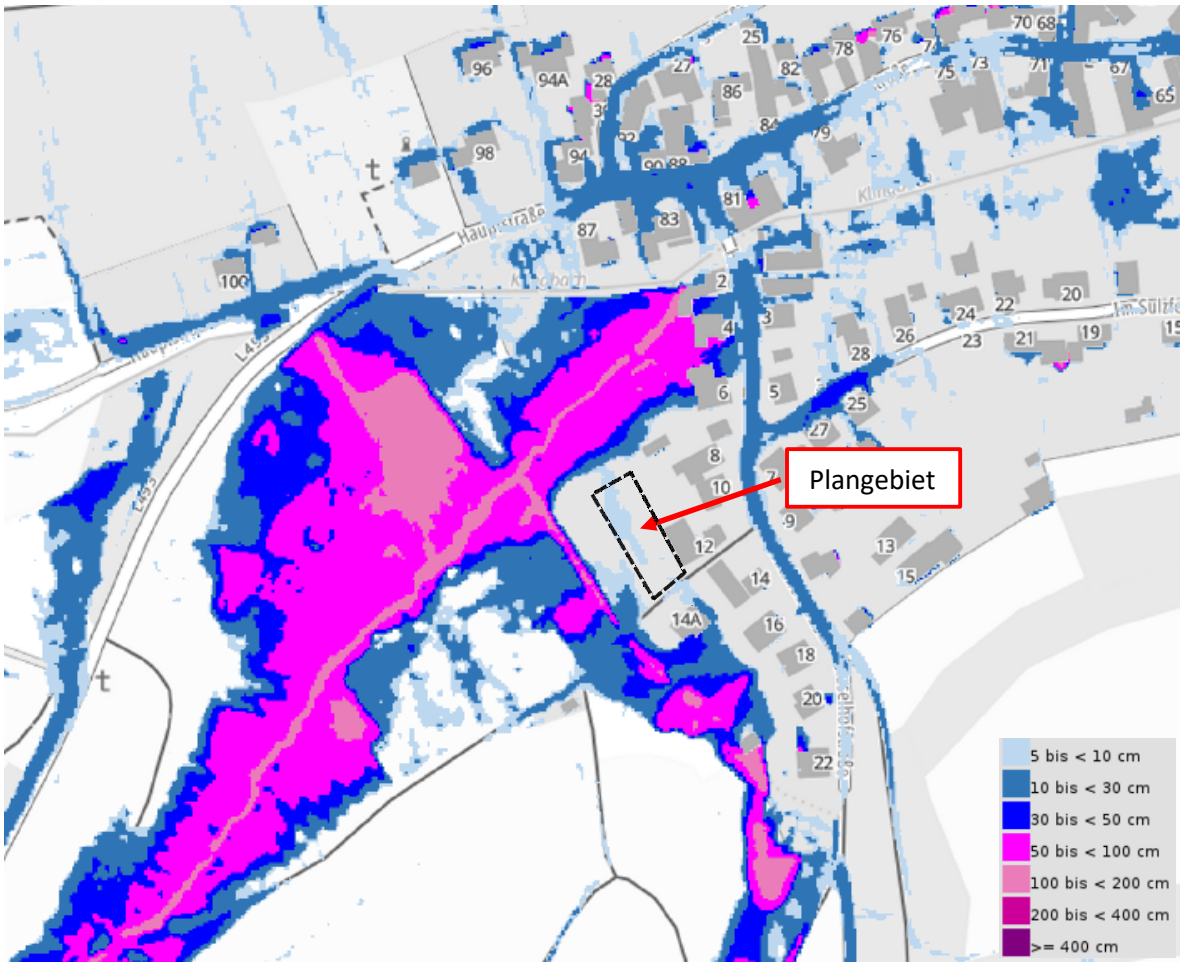


Abbildung 9: Sturzflutgefahrenkarte SRI 07 1std. Wassertiefen (LfU, 2024)

Bei Betrachtung des SRI 10, einem extremen Starkregen mit einer statistischen Wiederkehrzeit von >100 Jahren und einem Erhöhungsfaktor von 1,6-2,19 gegenüber dem SRI 07, tritt eine deutliche Verschlechterung der Situation im Plangebiet auf. Die Betrachtung dieses Szenarios kann genutzt werden, um gezieltere Information zum notwendigen Objektschutz für Neubauten herauszuarbeiten. Bei einem SRI 10 (1std.) treten Wassertiefen von bis zu 30 cm und bis zu 50 cm am Rand des Plangebietes mit hohen bis sehr hohen Fließgeschwindigkeiten von flächig 0,5 - 2 m/s und teilweise über 2 m/s auf. Fließgeschwindigkeiten ab 0,5 m/s bedeuten eine potenzielle Gefahr für Leib und Leben, Menschen sind gefährdet, soweit sie versuchen sich durch den Abflussstrom zu bewegen. Fließgeschwindigkeiten ab 2 m/s bedeuten große Gefahr für Leib und Leben durch potenzielles Versagen von Bauwerkesteilen und eventuell mitgeführter Feststoffe im Abflussstrom.

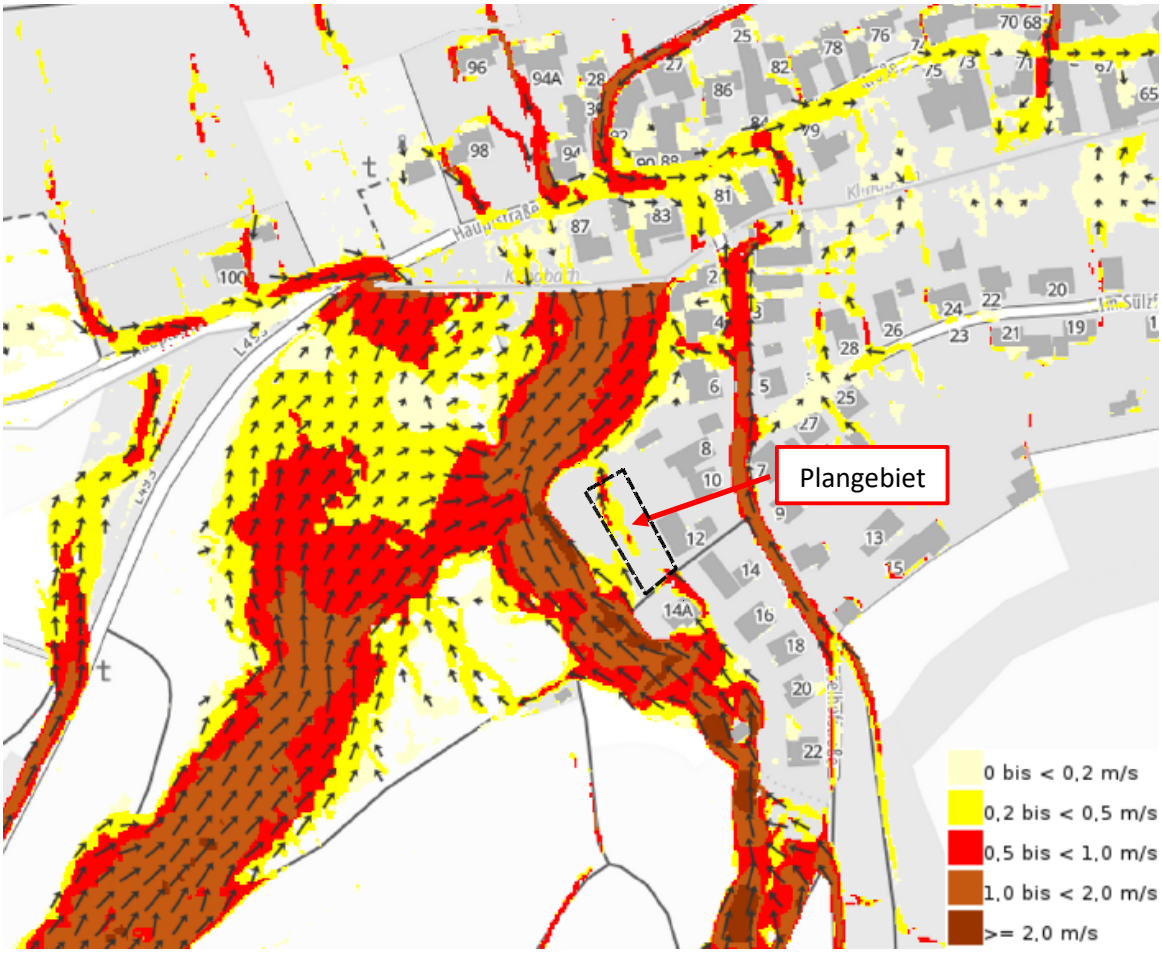


Abbildung 10: Sturzflutgefahrenkarte SRI 07 1std. Fließgeschwindigkeiten (LfU, 2024)

Die Verbandsgemeinde Annweiler hat die Erstellung eines öHSVK in Auftrag gegeben, welches sich aktuell in Bearbeitung befindet. Erste Maßnahmenvorschläge wurden bereits benannt und können hinsichtlich ihrer Wirksamkeit für das Plangebiet betrachtet werden. Hierzu zählen drei Maßnahmenvorschläge an Gewässern und Gräben. Die Maßnahme G.Sil.5 sieht vor den Abfluss des Hangbaches wieder entlang der natürlichen Tallage zu gestalten und somit das Einlaufbauwerk in der Haselhofstraße zu entlasten und den Abfluss außerhalb der bebauten Ortslage zu lenken. Für diese Maßnahme ist bei Umsetzung mit einer deutlichen Verbesserung für die Überflutungssituation im Plangebiet zu rechnen. Die direkte Abflussbahn entlang des Hanges bzw. der Straße und bestehender Bebauung wird unterbrochen, und die Ausuferung des Hangbachs westlich des Plangebiets möglichweise verringert. Weiterhin sieht die Maßnahme G.Sil. 10 Flutmulden, sowie eine Veränderung des Laufes des Sandwiesenbaches vor, was mit einer erhöhten Retentionsleitung und damit weniger Eintrag ins Plangebiet resultiert. Weiter verbessert werden könnte die Situation im Plangebiet außerdem durch die Maßnahme G.Sil.3. Hierbei ist angedacht am Zusammenfluss des Klingbachs mit dem Sandwiesenbach eine Aufweitung des Abflussquerschnitts vorzunehmen, wodurch mit weniger Rückstau vom Sandwiesenbach auf der Nordseite des Plangebiets zu rechnen ist.

Die aktuell unbebaute Grünfläche funktioniert als Retentionsfläche, welche durch Bebauung und Versiegelung verloren geht. Durch die Bebauung darf keine Verschlechterung der Situation Dritter eintreten (§37 WHG). Die prognostizierten Abflussbahnen sind somit weitestgehend aufrecht zu erhalten. Bauliche Vorsorgemaßnahmen zur Abschottung des Grundstücks sind nicht zulässig, da dies

eine erhöhte Gefährdung der umliegenden Gebäude nach sich ziehen könnte. Zur Sicherstellung der Erhaltung der östlichen Abflussbahn ist eine Anbauverbotszone im Osten des Plangebietes vorgesehen. Mittels der Anbauverbotszone bleibt die Fläche überströmbar für die prognostizierte Abflussbahn, welche aus der südlichen Bebauung kommt. Somit wird ein Aufstau in der Verkehrsfläche und damit einhergehende Verschlechterungen für die angrenzenden Grundstücke vermieden. Zum Erhalt der westlich über das Plangebiet verlaufenden Abflussbahn ist für die Ortsrandeingrünung durch Heckenpflanzung eine Mindesthöhe für die Bodenfreiheit vorgegeben, sodass die Heckenbepflanzung durchströmbar bleibt.

Weiterhin soll durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung eine Verschärfung der Abflusssituation und Verlust des natürlichen Retentionsraumes in der Grünfläche vermieden werden. Vielmehr sollte das Gebäude entsprechend § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst gebaut werden. Im Speziellen relevant wäre im Plangebiet eine Bauweise ohne Keller, um Eintrittswege in den Baukörper von vornerein auszuschließen. Weiterhin sollte eine Erhöhung der EFH vorgesehen werden, um Eintrittswege durch Gebäudeöffnungen auszuschließen. Sollte der Wunsch eines Kellers bestehen, sollte dieser entsprechend gegen Druckwasser abgedichtet (Weiße Wanne) und Lichtschächte mit entsprechender Höhe vorgesehen werden. Zusätzlich zur baulichen Vorsorge ist auch die hochwasseranpasste Nutzung von tieferliegenden Räumen eine Vorsorgemaßnahme. Weitere Hinweise können dem ''Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BBSR entnommen werden. Zusätzlich ist entsprechend der Entwässerungsatzung der Verbandsgemeindewerke Annweiler eine Rückstausicherung vorzusehen (vgl. § 11(2) Entwässerungssatzung Verbandsgemeindewerke Annweiler).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bauliche Vorsorgemaßnahmen keinen abschließenden Schutz vor Sturzfluten bieten können. Auch bei Umsetzung entsprechender Vorsorgemaßnahmen besteht eine ernstzunehmende Gefährdung für Infrastrukturen und Personen bei Starkregenereignissen. Insbesondere Starkregenereignissen stärker als SRI07, kann nicht ausreichend durch bauliche Maßnahmen begegnet werden, sodass entsprechende Vorsorge- und Verhaltensmaßnahmen getroffen werden sollten.

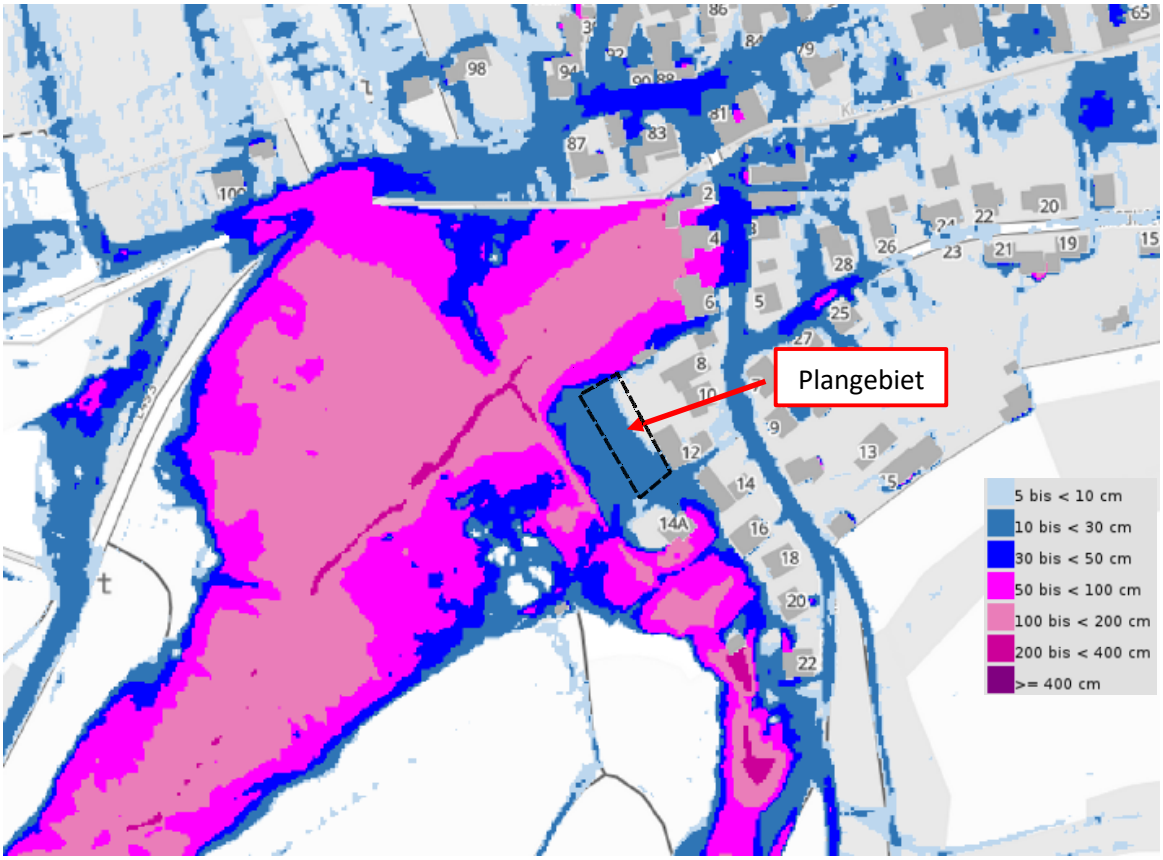


Abbildung 12: Sturzflutgefahrenkarte SRI 10 1std. Wassertiefen (LfU, 2024)

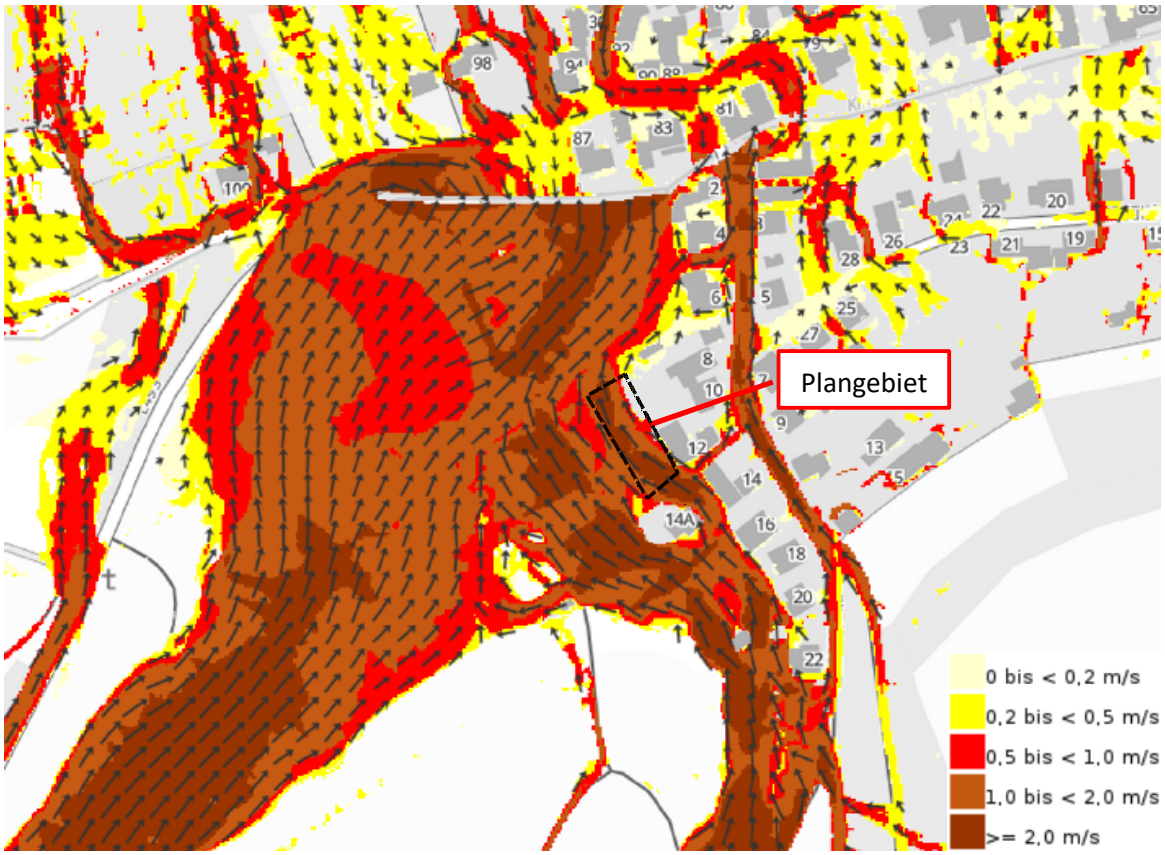


Abbildung 11:Sturzflutgefahrenkarte SRI 10 1std. Fließgeschwindigkeiten (LfU, 2024)

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 Schalltechnische Beurteilung

Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die L 493, von welcher potenzielle Lärmimmissionen ausgehen können.

Aus diesem Grund wurde eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur durchgeführt.

Zur Beurteilung von Verkehrslärm ist zum einen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen, sowie die DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau, in welcher die Schalltechnischen Orientierungswerte geregelt sind. Nach DIN 18005 sind innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zulässig. Nach der 16. BImSchV sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vorgegeben.

Zur Vorabeinschätzung des Straßenverkehrslärms wurde der online dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel herangezogen.

Nach der Verkehrsstärkenkarte 2015 ergibt sich für die L 493 ein DTV von 2.708/24h, darin enthalten sind 2% LKW-Anteil. Die Zählstelle befindet sich östlich der Ortsgemeinde Silz. Da die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2015 stammen wurden 1 % Verkehrssteigerung pro Jahr angenommen. Dies ergibt einen Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2025 von 2.979 Kfz/24h.

DTV: 2.979 (Prognose 2025)
Straßengattung: Landesstraße
Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
Straßenoberfläche: Asphalt
Steigung/Gefälle: 1 %
Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: ca. 100 m
Höhe des Immissionsortes: 3 m

Die Berechnung (WA-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	Orientierungs-wert DIN 18005	*Grenzwert 16. BImSchV*	*Ermittlung gem. dB-Rechner*	*Ergebnis (vgl. Grenzwert)*
Mittelungspegel tags	*55 dB(A)*	*59 dB(A)*	*48,8 dB(A)*	*- 10,2 dB(A)*
Mittelungspegel nachts	*40 dB(A)*	*49 dB(A)*	*38,6 dB(A)*	*- 10,4 dB(A)*

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des geplanten Bebauungsplanes am Tag und in der Nacht unterschritten werden. Es sind somit weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliches Gutachten

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.

Das von Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologe, erstellte Artenschutzrechtliche Gutachten lässt sich im Folgenden zusammenfassen.
Durch die Relevanzprüfung wird die Betroffenheit verschiedener Arten durch den baulichen Eingriff geprüft. Für folgende Arten konnte im Vorfeld eine vorhabenbedingte Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden:

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet bietet für Reptilien in den angrenzenden Flächen nach Norden hin im Bereich höherwüchsiger Vegetation und den angrenzenden Gehölzstrukturen (Sträucher, Bäume, Hecke) sowie entlang der Schnitthecken an der Flurstückgrenze unterschiedliche Sonnen-, Versteck- und Eiablageplätze. Die Brennholzstapel innerhalb des Geltungsbereichs können ebenfalls als potenzielle Versteckplätze dienen, die Wiesenfläche kann als potenzielle Jagdhabitate fungieren. ***Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Reptilien nicht auszuschließen.***

Auf Grund des möglichen Vorkommens von Reptilien, wurden tiefergehende Untersuchungen zur genannten Artengruppe durchgeführt.

Zur Erfassung der Reptilien wurden vier Begehungen zwischen Juni und August durchgeführt. Die Begehungen erfolgten bei möglichst optimaler Witterung (sonnig, warm, windstill bis schwach windig). Dabei wurden alle geeigneten Strukturen des Untersuchungsgebiets langsam und ruhig abgegangen. Die Begehungs- und Witterungsdaten können dem Artenschutzrechtlichen Gutachten entnommen werden.

Ergebnis

Es wurden keine Vorkommen von Reptilien nachgewiesen. Eine Betroffenheit ist deshalb auszuschließen.

8.3 Entwässerungskonzept

Für die Abwasserbeseitigung gilt grundsätzlich § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Absatz (2): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden dahingehend die Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser von den befestigten Flächen des geplanten Bauvorhabens untersucht. Ebenfalls berücksichtigt wurde das Ziel, die Wasserhaushaltsbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

8.3.1 Geplantes Entwässerungssystem

Im Hinblick auf die Jahreswasserbilanz, soll entsprechend des Merkblatts DWA-M 102-4 durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten werden.
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf diesem zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorgesehen. Zur Erhöhung des Rückhalts in der Fläche wird die Entsiegelung begrenzt, hierfür wird die GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen festgesetzt, sodass 60% der Grundstücksfläche unbebaut verbleiben. Versiegelte Nebenflächen, wie Stellplätze und Zuwege sind mit durchlässigem Pflaster mit mindestens 3% Fugenanteil herzustellen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.
Nebenanlagen, wie bspw. Garagen sind extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Überdeckung mit einer geeigneten, mindestens 12cm starken Substratschicht sowie einer standortgemäßen Ansaat vorzusehen. Hierdurch wird Oberflächenwasserabfluss verzögert und teilweise zur Verdunstung gebracht.
Entsprechend der Forderung der Verbandsgemeindewerke Annweiler ist eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 4 m³ vorzusehen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Entsprechend der Vorgabe, dass kein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem erfolgt, ist möglichweise ein größeres Volumen sowie eine regelgerechte Entleerung der Zisterne sicherzustellen, sodass das vorgeschriebene Volumen entsprechend zur Verfügung steht.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Untergrunds voraussichtlich nicht ohne entsprechende Maßnahmen möglich. Gemäß DWA-A 138 sollte für eine Regenwasserversickerung der k_f-Wert des Untergrunds zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Bei k_f-Werten kleiner $1 \cdot 10^{-6}$ m/s stauen sich Versicke-

rungsanlagen unzulässig lange ein und es sind unverhältnismäßig große Versickerungsflächen erforderlich. Bei den im Plangebiet anstehenden Böden ist entsprechen (LGB-RLP, 2023) von einer Wasserdurchlässigkeit kleiner $1 \cdot 10^{-9}$ m/s auszugehen.
Für eine genaue Planung für den Umgang mit Oberflächenwasser im Plangebiet ist die Erstellung eines Bodengutachtens empfehlenswert. Annahmen zur Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens können so verifiziert werden. Dennoch sollen an dieser Stelle Möglichkeiten zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser erwähnt werden.

- *Eine mögliche Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung wäre es zusätzlich zur vorgesehenen Retentionszisterne eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasserabfluss in einer Zisterne vorzusehen. Das Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet werden. Weiterhin kann das Zisternenvolumen auch als Brauchwasserspeicher dimensioniert und für die Brauchwassernutzung im Haushalt wie z.B. Toilettenspülung und Waschmaschine genutzt werden.*
- *Zur Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers kann im Gartenbereich durch Geländemodellierung eine Mulde zur Verdunstung geschaffen werden. Nach Vorliegen eines Bodengutachtens sind hierbei auch Möglichkeiten des teilweisen Bodenaustausches zu prüfen, um ggf. eine Versickerungsanlage zu ermöglichen. Für die Planung ist das Regelwerke DWA-A 138-1 bzgl. des Eintrags ins Grundwasser zu beachten. Bei der Ausbildung einer Mulde könnten durch Positionierung und Dimensionierung Synergien mit der Starkregenvorsorge genutzt werden. Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten befindet sich der Geländetiefpunkt mit entsprechenden Wassereinstau im Nord-Westen des Plangebietes. Durch Positionierung der Mulde an dieser Stelle ließe sich die Mulde, bei entsprechend größerer Dimensionierung zusätzlich für den Überflutungsschutz nutzen. Entsprechend sollte die Geländemodellierung des Grundstücks, vor allem im Westen so erfolgen, dass Oberflächenwasser in die Mulde geleitet wird. Die Ortsrandeingrünung durch Heckenbepflanzung ist entsprechend mit Bodenfreiheit und Bepflanzung mit weniger Staunässe empfindlicher Bepflanzung vorgesehen.*
- *Das als begrüntes Flachdach geplante Dach der Nebenanlagen kann als Retentionsdach ausgebildet und so weiteres Volumen zur Zwischenspeicherung bieten.*
- *Weiterhin kann zur Erhöhung der Verdunstung die Herstellung von vertikaler Bauwerksbegrünung in Betracht gezogen werden. Mittels einer automatischen Bewässerung kann hierfür ebenfalls das zwischengespeicherte Niederschlagswasser der Zisterne genutzt werden.*

8.3.2 Wasserhaushaltsbilanz

Das Erfordernis der Wasserhaushaltsbetrachtung ergibt sich aus den Anforderungen des Merkblatts DWA-M 102-4, in dem es heißt: „Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen." Hierdurch können negative Effekte der Flächenversiegelung, wie eine verringerte Grundwasserneubildung, erhöhte Oberflächenabflüsse, sowie negative Veränderungen des Kleinklimas reduziert werden. Weiterhin besteht nach § 28 Landeswassergesetz grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Bilanzgrößen sind dabei die langjährigen Mittelwerte des Direktabflusses, der Grundwasserneubildung und der Verdunstung. Bilanzgebiet ist die kanalisierte Einzugsgebietsfläche einschließlich zugehöriger nicht bebaubarer Flächen.
Angelehnt an die im Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 enthaltenen Hinweise (vgl. Kap 5.3.3) wird eine maximale Abweichung von bis zu 10% in den einzelnen Kategorien angestrebt. Dies entspricht auch der Vorgabe der SGD Süd.
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 einen für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.
Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- *unbebaut — 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 0,3*

Der Wasserhaushalt des Plangebiets im unbebauten Zustand wurde nach DWA-M 102-4 dem Hydrologischen Atlas Deutschland entnommen. Die sich daraus ergebenden Aufteilungswerte können. der nachfolgenden Abbildung 1 entnommen werden.

Tabelle 1: Werte für die Ermittlung des Wasserhaushaltes im unbebauten Zustand

Variable	Zeichen	Kap. Im HAD	Wert [mm/a] im HAD	Gewählt / Ermittelt
Mittlere korrigierte jährliche Niederschlagshöhe	P_{korr}	2.5	921 901-1000	Berechnung nach DWA-A 102-4 985
Mittlere jährliche potenzielle Evapotranspiration	ET_P	2.12	601-650	632
Mittlere jährliche tatsächliche Verdunstungshöhe	ET_a	2.13	451-500	455
Mittlere jährliche Abflusshöhe	R	3.5	501-600	530
Mittlere jährliche Grundwasserneubildung	GWN	5.5	101-150	112

Um den Anteil am Abfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung zwischen den unterschiedlichen Flächen und den Maßnahmen zu verdeutlichen, werden die Komponenten der Wasserbilanz durch dimensionslose Aufteilungswerte nach DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 beschrieben. In Summe ergibt die Wasserbilanz einen Wert von 1, Abweichungen können durch Rundung entstehen.

Für verschiedene Oberflächenbeschaffenheiten ergeben sich unterschiedliche Aufteilungswerte. Die Formeln zur Berechnung der Aufteilungswerte sind im Anhang A der DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 hinterlegt. Diese Grundlagen nutzt auch die Software „WABILA“, welche für die Berechnung der Wasserbilanzen verwendet wurde. Daraus ergeben sich folgende Aufteilungswerte für den unbebauten Zustand:

$$a = \frac{R_D}{P_{korr}} = \frac{418\ \frac{mm}{a}}{985\ \frac{mm}{a}} = 0{,}424$$

$$g = \frac{GWN}{P_{korr}} = \frac{112\ \frac{mm}{a}}{985\ \frac{mm}{a}} = 0{,}114$$

$$v = \frac{ET_a}{P_{korr}} = \frac{455\ \frac{mm}{a}}{985\ \frac{mm}{a}} = 0{,}462$$

Der Wasserhaushalt für den Zustand nach der Bebauung wurde nach DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 mit der Software WABILA ermittelt. Für die Grünflächen wurde ein gesonderter Nachweis der Aufteilungswerte geführt und entsprechend berücksichtigt. Die angesetzten Flächengrößen für den bebauten Zustand können der Flächenbilanz entnommen werden. Für die privaten Grundstücke wurde vom maximal zulässigen Befestigungsgrad nach GRZ ausgegangen. Es wurden weiterhin die folgenden Annahmen zur Bebauung und Entwässerung getroffen:

- Private Grundstückseinfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit teildurchlässigen Belägen (Porensteinen, Sickersteinen) auszubilden. Sofern Nebengebäude hergestellt werden, sind diese extensiv zu begrünen (min. 12 cm Substratstärke).
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.

Tabelle 2: Flächen für den bebauten Zustand

Name	Flächentyp	Größe	a	g	v
Dachfläche	Steildach	260 m²	0,92	0,00	0,08
Garagendach	Gründach mit Extensivbegrünung	24 m²	0,56	0,00	0,44
Stellplätze und Zufahrten	Teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 2 %-5 %)	62 m²	0,69	0,17	0,14
Private Grünfläche	Garten, Grünflächen	520 m²	0,11	0,11	0,78

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbetrachtung können Abbildung 13 und Abbildung 14 entnommen werden. Im bebauten Zustand erhöht sich der Anteil der Verdunstung gegenüber dem unbebauten Zustand um rund 5 %. Der Anteil der Grundwasserneubildung und des Direktabflusses reduziert sich durch die geplante Bebauung um ca. 3 % bzw. 2 % gegenüber dem unbebauten Zustand. Die ermittelten Abweichungen sind damit als gering zu bewerten. Da bei der Berücksichtigung der privaten Grundstücke in der Berechnung vom maximal zulässigen Befestigungsgrad nach GRZ ausgegangen wurde, gibt die ermittelte Wasserhaushaltsbetrachtung den ungünstigsten Fall wieder. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wasserhaushaltsbilanz in der Realität eher günstiger darstellt, da ein geringer Flächenanteile des Grundstücks befestigt wird.

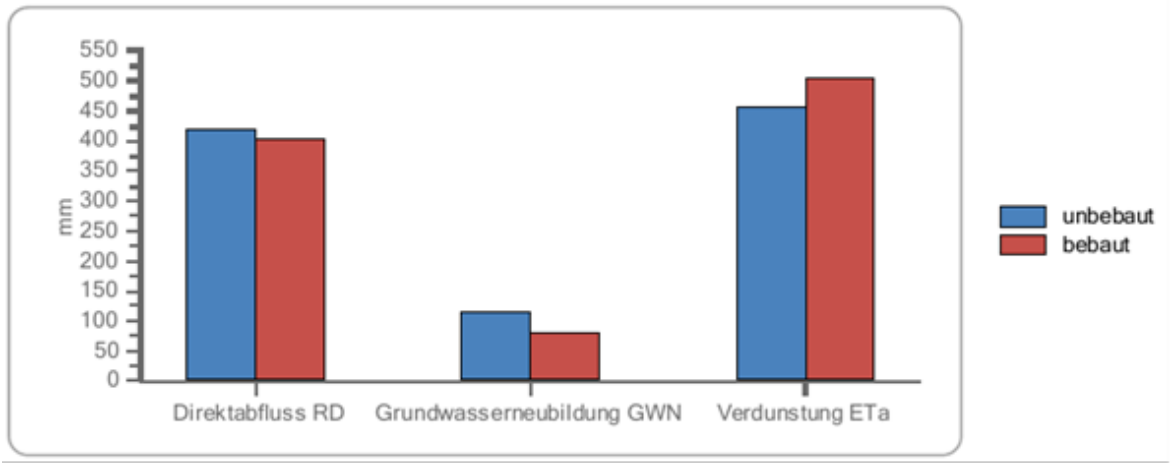


Abbildung 13: Vergleich der Wasserbilanzen (BIT Stadt und Umwelt)

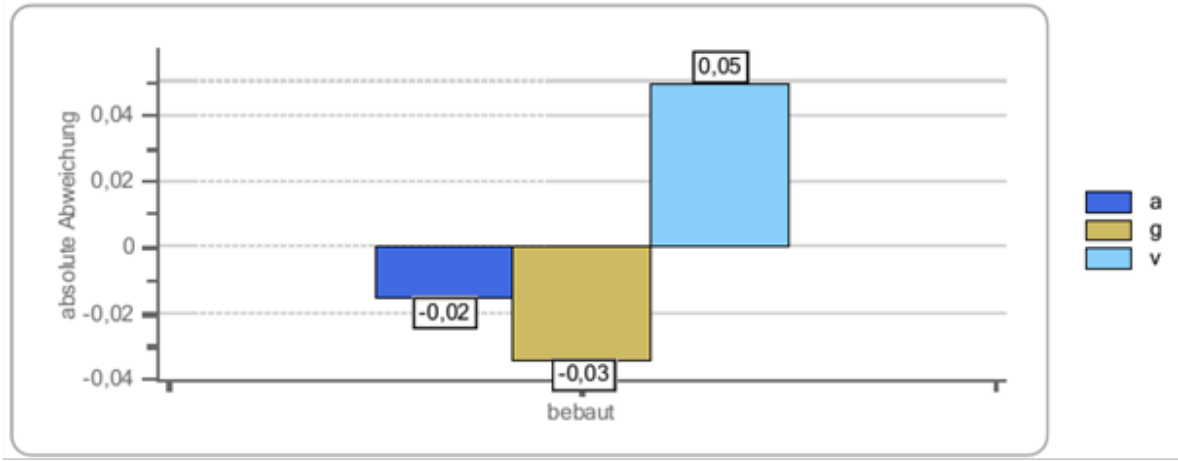


Abbildung 14: Abweichung vom geplanten zum unbebauten Zustand (BIT Stadt und Umwelt)

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 Versieglung 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 Hangbach, 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 beigeträgt.

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 negativen 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 Grundstückzuschnitte 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 0,3 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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die aktuell unbebaute Grünfläche funktioniert als Retentionsfläche, welche durch Bebauung und Versiegelung verloren geht. Durch die Bebauung darf keine Verschlechterung der Situation Dritter eintreten (§37 WHG). Die prognostizierten Abflussbahnen sind somit weitestgehend aufrecht zu erhalten. Bauliche Vorsorgemaßnahmen zur Abschottung des Grundstücks sind nicht zulässig, da dies eine erhöhte Gefährdung der umliegenden Gebäude nach sich ziehen könnte.
Die Festlegung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche dient der Freihaltung der östlichen Abflussbahn. Innerhalb der Fläche ist ausnahmsweise die Errichtung von offenen Carports und Stellplätzen zulässig, da diese den Wasserabfluss nicht beeinträchtigen. Die Fläche bleibt überströmbar für die prognostizierte Abflussbahn, welche aus der südlichen Bebauung kommt. Somit wird ein Aufstau in der Verkehrsfläche und damit einhergehende Verschlechterungen für die angrenzenden Grundstücke vermieden.

10.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf diesem zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorgesehen. Für das Baugrundstück for-

dern die Verbandsgemeindewerke Annweiler den Bau einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 4m³ zum Schutz vor Überflutung. Die Retentionszisterne ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubilden und zu betreiben. Es erfolgt kein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem, das gesammelte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu verwerten.

10.10 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 § 13a 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.

Im Hinblick auf die Starkregevorsorge besteht die Notwendigkeit der Erhaltung der prognostizierten Abflussbahnen. Zur Sicherstellung derer, ist bei der Ortsrandeingrünung durch Heckenbepflanzung eine Mindestbodenfreiheit von mindestens 15 cm (angelehnt an die prognostizierten Wassertiefen der Sturzflutgefahrenkarten) dauerhaft zu gewährleisten, um einen Durchfluss zu ermöglichen.

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.

Je Gebäude ist 10 m² Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Regelung greift nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude. An diesen darf die zu begrünende Fläche jedoch nachgewiesen 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 ½ der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind in Form von Satteldach-, Schleppdach- und Flachdachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere maximal 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 m²	100,0 %
Davon Überbaute Flächen (durch Gebäude, Garagen, oder Stellplätze und Zufahrten, Zuwegungen)	ca. 348,00 m²	40,0 %
Davon private Grünfläche	ca. 522,00 m²	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.

- *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz: Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, zuletzt abgerufen 11.11.2024*
- *Landesamt für Geologie und Bergbau Kartenviewer: Feinbodenarten https://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=4, zuletzt abgerufen 29.10.2024*
- *Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 – Regenwetterabflüsse: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers*
- *DWA-A 138 -1 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb - Oktober 2024*
- *Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung – Allgemeine Entwässerungssatzung – der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels vom 22. März 2018*
- *Gutachten:*
    - *Artenschutzrechtliches Gutachten vom 18.08.2024, erstellt durch Ökologische Leistungen Fußer, Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologe*
        - *BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 15.09.2017 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 30. September 2017*