

# **BEBAUUNGSPLAN**

„Dammheimer Straße und Neuberg“ mit textlichen  
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach  
§ 13a Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO

**VG Offenbach an der Queich**  
**OG Bornheim**  
**beschlossene Fassung**

Oktober 2023

**RECHTSPLAN**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND**  
**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**HINWEISE**  
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
**BEGRÜNDUNG**  
**UMWELTBERICHT**  
**WASSERHAUSHALTSBILANZ UND KONZEPT ZUR**  
**OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**  
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**Planungsbüro WOLF**  
**Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf**  
**Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.**  
**Bearbeiter:**  
**B.Sc. Vanessa Scherer**  
**Lukas Willmy**  
**Weberstraße 27**  
**67655 Kaiserslautern**  
**Proj.-Nr.: 628**

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Dammheimer Straße und Neuberg“ OG Bornheim

### Inhalt

---

#### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO)

#### **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **C HINWEISE**

#### **D RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **E VERFAHRENSVERMERKE**

#### **F BEGRÜNDUNG**

#### **G UMWELTBERICHT**

#### **H WASSERHAUSHALTSBILANZ UND KONZEPT ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

#### **I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

---

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)**

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

#### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)**

MD: Die Grundflächenzahl im Dorfgebiet (GRZ) ist im Bereich A und B auf 0,6 festgesetzt.

WA: Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (GRZ) ist im Bereich C und D1 + D2 auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Nebenanlagen, die zusätzlichen Flächen versiegeln, mitzurechnen, die der Zufahrten nicht.

*Hinweis: GRZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GRZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GRZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.*

##### **2.2 Geschossfläche (§§ 16, 17, 20 Abs. 2 BauNVO)**

MD: Die Geschossflächenzahl im Dorfgebiet (GFZ) ist im Bereich A, und B auf 1,2 festgesetzt.

WA: Die Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (GFZ) ist im Bereich C und D1 + D2 auf 0,8 festgesetzt.

*Hinweis: GFZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GFZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GFZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.*

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)

**Firsthöhe:** Die Firsthöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe ist auf maximal 9,50 m im Bereich A und D1 gesetzt, in den Bereichen B und C ist die maximale Firsthöhe auf 8,50m gesetzt. Im Bereich D2 wird die Firsthöhe auf maximal 5,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für A, B, C, D1 ist die Oberkante, der dem Gebäude an der nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen, senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Für den Bereich D2, welcher an der straßenabgewandten Seite der Dammheimer Straße an den Bereich C grenzt, gilt als Bezugspunkt die nördliche Grenze des Flurstückes 225/1 zur Dammheimer Straße.

### **2.5 Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MD: Im Dorfgebiet sind im Bereich A maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und im Bereich B maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im WA: Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich C maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude und im Bereich D1, D2 maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **2.6 Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Bei Baumaßnahmen können für große überbaubare Flächen Ausnahmen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen getroffen werden:

#### Wohnungen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche:

Im Ausnahme- und Einzelfall darf ab einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> ein Gebäude mit mehreren Wohnungen in der vorgeschriebenen Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der Wohnungen wird in Abhängigkeit von der überbaubaren Fläche festgesetzt:

ab 300 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> max. 3 Wohnungen,  
ab 401 m<sup>2</sup> max. 4 Wohnungen.

Dabei müssen die vorgegebenen Firsthöhen sowie Dachneigungen eingehalten werden.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

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

#### **3.1 Bauweise**

Im Bebauungsplan ist die abweichende (A), und die offene Bauweise (B, C, D1, D2) festgesetzt.

##### **Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzanbau.<sup>1</sup> Diese Bauweise umfasst auch ausschließlich Gebäudebestand mit geringeren, wie nach LBauO Rhld-Pf. erforderlichen Abständen zur Grundstücksgrenze. Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. Im Bereich A sind nur Einzelhäuser zulässig.

##### **Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist im Bereich B, C, D1 und D2 die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind Einzelhäuser zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

#### **3.3 Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt. Die Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

#### **3.4 Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

#### **3.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

---

<sup>1</sup> Haus-Hof-Bauweise

#### **4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung, sowie bei Errichtung von Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

#### **6. MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen auf den Dächern der errichteten Gebäude anzubringen. Die Anlagen müssen mindestens 50 % der zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

#### **7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerweg:

Entlang der Hauptstraße ist auf der Südseite ein Gehweg mit 1,40 m vorgesehen.

Dieser zieht sich mit einem kleinen Versprung von dem Flurstück 218/4, über 216/6, 218/7, 318/6, 318/4, 321/9 bis zu 321/5.

Entlang der Dammheimer Straße wird entlang der Flurstücke 224/6, 224/4, 224/1 und 244/1 ein Gehweg in die Flurstücke in einer Breite von 1,50 m ausgewiesen.

Wirtschaftsweg:

Der Wirtschaftsweg mit Grünfläche darf nicht versiegelt werden. Ansonsten gelten für diesen sowie den bereits versiegelten die allgemeinen Regelungen zu Wirtschaftswegen.

## **8. Flächen für Wasserwirtschaft und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)**

Dachabflusswasser ist in Zisternen, Tonnen oder Kanistern auf dem Grundstück weitestgehend zurückzuhalten. Diese Zisternen haben ein Mindestvolumen von 2,5m<sup>2</sup> je 100m<sup>2</sup> befestigter Fläche zu umfassen.

## **9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

### **9.1 Anpflanzungen**

Für alle Anpflanzungen gilt: Es sind vorzugsweise die Arten der Empfehlungsliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigung sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.

### **9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Je 100m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche muss ein mittel- bis großkroniger Laubbaum angepflanzt und unterhalten werden. Bei Verlust ist diese Baumpflanzung schnellstmöglich zu ersetzen.

Neue Garagendächer bzw. neue Nebengebäude sind zu begrünen. Für Zugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbeläge zu verbauen. Rückbau versiegelter Hofflächen. Es werden Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünflächen auf den Privatgrundstücken vorgesehen mit einem Mindestvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche. Als Bewässerungsfläche wurde die Grünlandfläche von 5.000 m<sup>2</sup> sowie die Baumanpflanzungen angesetzt.

Die Zisternen werden von dem Niederschlagswasser der Dachflächen gespeist. Die verbleibenden Grünflächen werden weiterhin als Wiesenflächen eingeplant. Je Gebäude ist eine Fassadenbegrünung (Kletter- oder Rankpflanzen) von ca. 30 m<sup>2</sup> vorzunehmen.

## **10. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Flurstück 248/1 wird mit einer Streuobstwiese als Ausgleichsfläche genutzt. In der Hauptstraße werden Pflanzinseln in der Fahrbahn als Verkehrsbegeleitgrün festgesetzt.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTFESTSETZUNGEN)

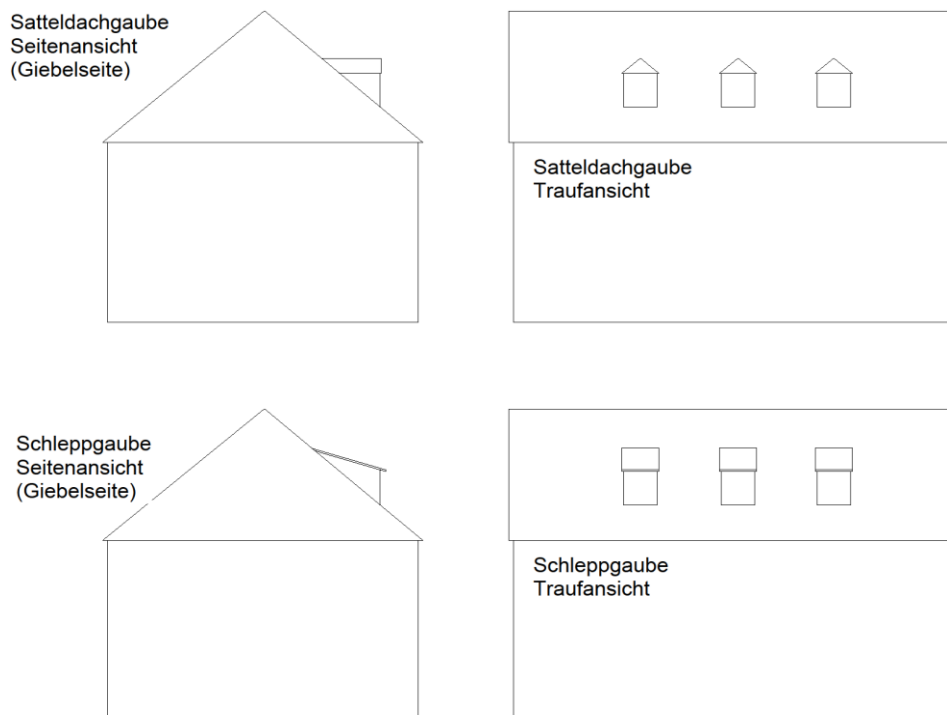
### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

#### 1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

**Gestaltungsbereich I:** Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.

**Gestaltungsbereich II:** Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

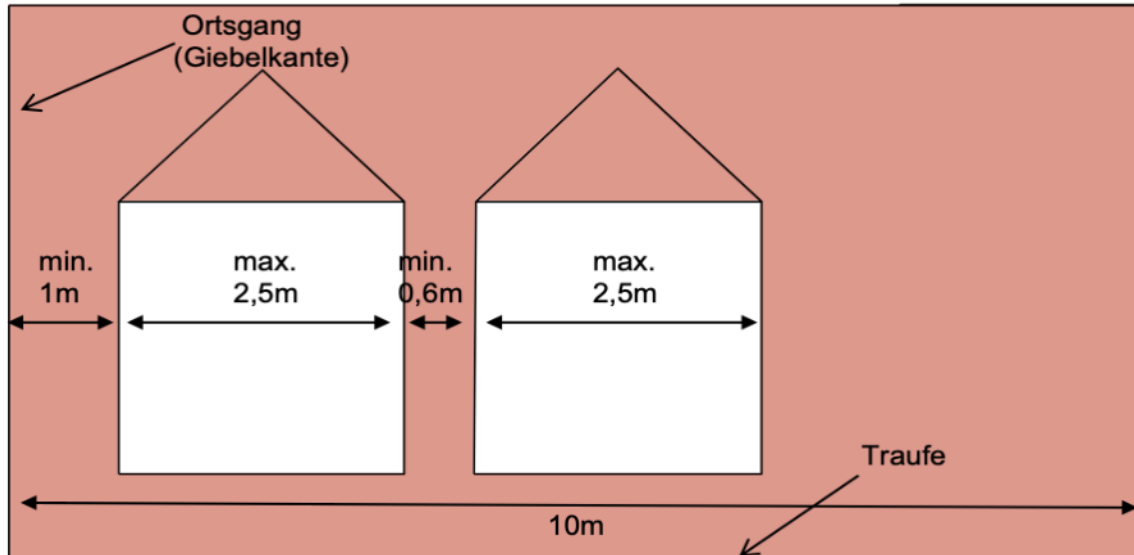
Zur Belichtung der Dachräume sind die Dachaufbauten als Giebel-, (Satteldach)- oder Schleppgauben auszuführen.



**Abbildung:** Satteldach- und Schleppgauben  
**Quelle:** Eigene Darstellung

**Gestaltungsbereich I:** Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m haben. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachneigung von Gauben darf geringer als die Dachneigung des Hauptdaches sein. Der Schnittpunkt von Schleppdachgauben mit dem Hauptdach soll mindestens 30 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Weiterhin ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.



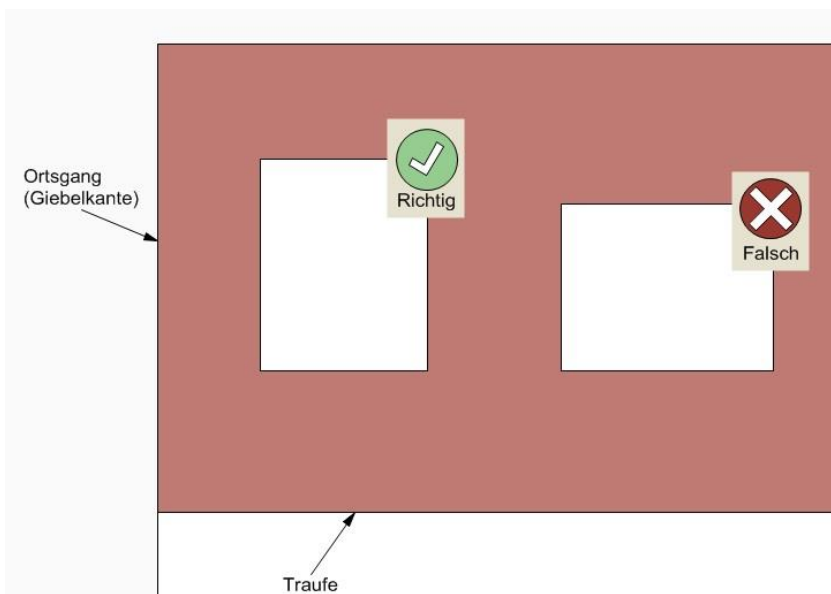


**Abbildung:** Einzuhaltende Gaubenabstände und Gaubengrößen  
**Quelle:** Eigene Darstellung

MD und WA: Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen.

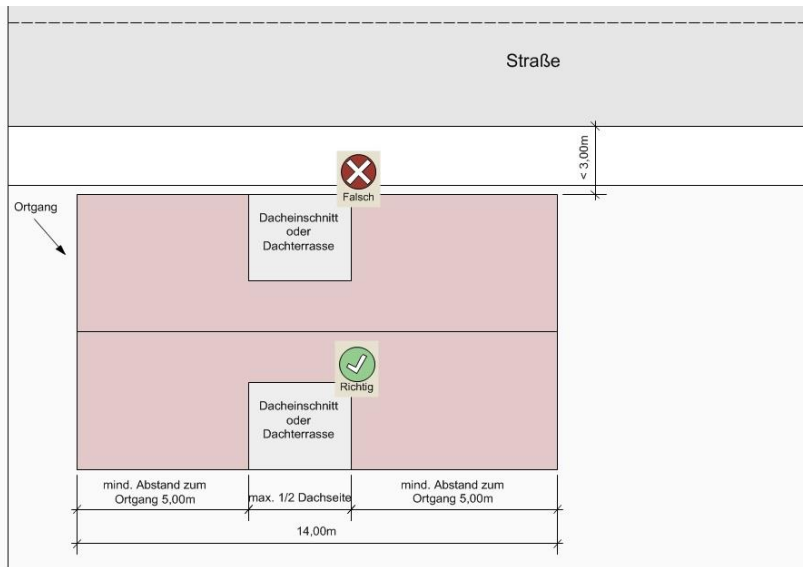
Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupfer- oder vorgewitterte Zinkblechdeckungen zugelassen werden. Die Blecheindeckungen sollen aus glattem Stehfalzblech bestehen (in Abgrenzung zu gewellten Dacheindeckungen). Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten sind auf allen Dächern unzulässig.

Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen.



**Abbildung:** Zulässige Dachfenster  
**Quelle:** Eigene Darstellung

**Gestaltungsbereich I:** Bei Gebäuden, die direkt an der Straße stehen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 5,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



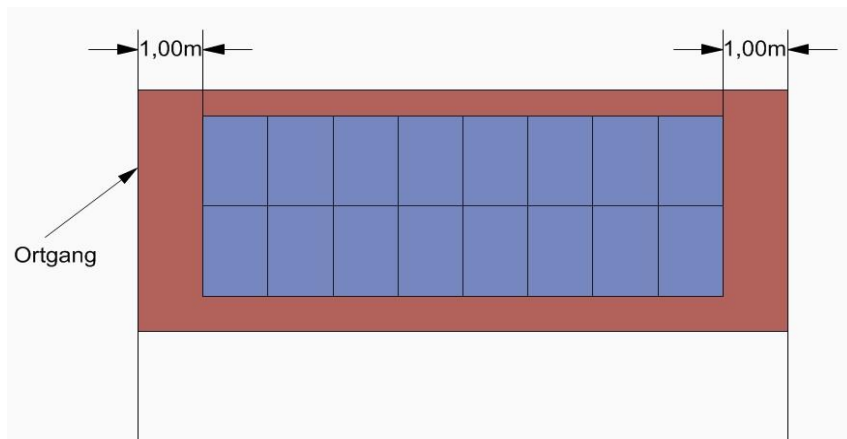
**Abbildung:** Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei straßenständigen Gebäuden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

**Gestaltungsbereich I und II:** Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die über einen Abstand von min. 3,0 m zur Straße verfügen, sind Dacheinschnitte und Dachterrassen an allen Seiten zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.



**Abbildung:** Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei rückwärtig stehenden Gebäuden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

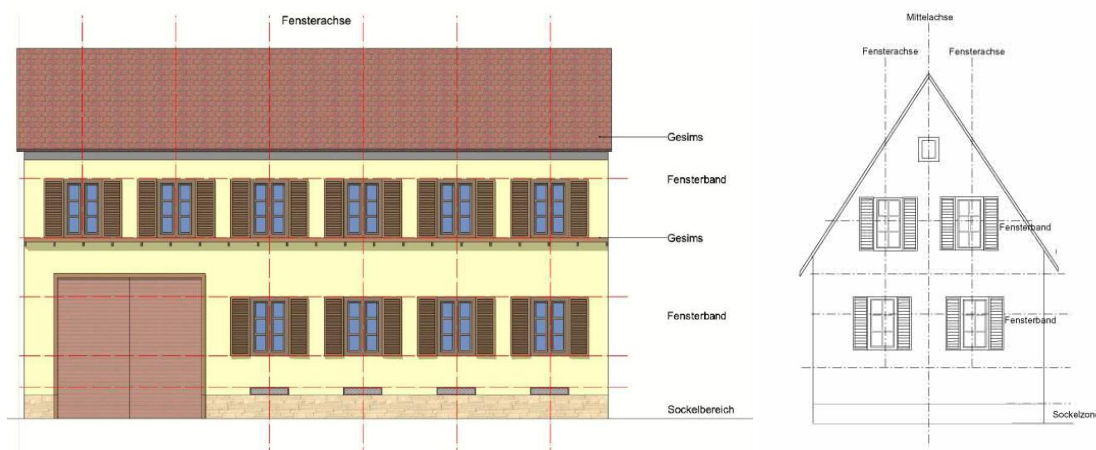
Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützter Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.



**Abbildung:** Anordnung von Solarpanelen auf dem Dach  
**Quelle:** Eigene Darstellung

## 1.2 Fassadenstil, Struktur und Proportionen

**Gestaltungsbereich I:** Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung, ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies gilt insbesondere für Fensterachsen, Horizontalgliederungen (Fensterbänder, Gesimse), bei traufständigen Gebäuden und einer zusätzlichen mittelachsensymmetrischen Gliederung bei giebelständigen Gebäuden.



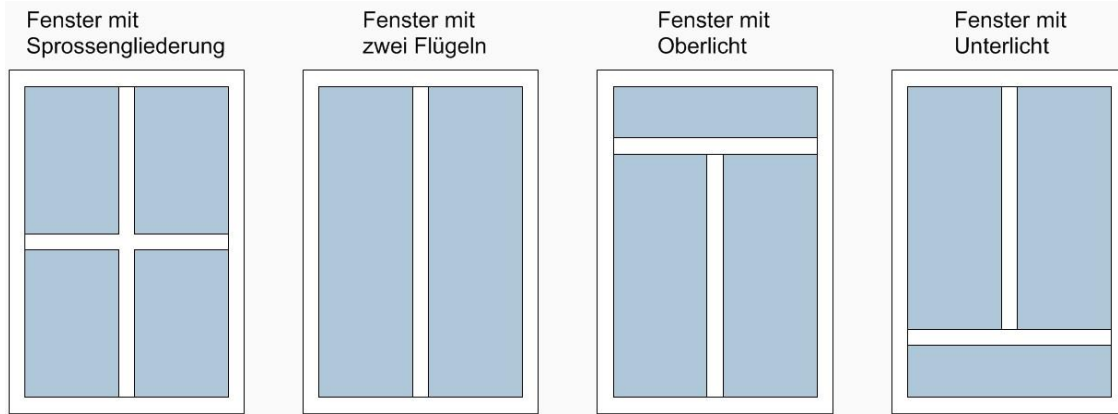
**Abbildungen:** Schema für trauf- und giebelständige Fassaden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

## 1.3 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

**Gestaltungsbereich I:** Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern und Toren, bei direkt an der Straße liegenden oder weniger als 3,0 m von der Straße entfernten Gebäuden, gilt:

Fenster, die an der zur Straße zugewandten Gebäudesseiten liegen, sind im stehenden Format auszuführen (z. B. 0,80 m Breite und 1,50 m Höhe). Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter der Fassade zurücktreten. Es sind Fenster mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster oder als Variante mit Ober- oder Unterlicht herzustellen. Die Festsetzungen gelten für die Fenster, deren Glasflächen die Größe von 1 m<sup>2</sup> überschreiten.

An der zur öffentlichen Straße zugewandten Hausfassade sind bodentiefe Fenster nicht zugelassen.



**Abbildung:** Fenstergliederungen  
**Quelle:** Eigene Darstellung

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenstern gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Bei Fachwerkhäusern sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprünglichen Pfostenabstände abzustimmen.
- Die Verwendung von Glasbausteinen, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbar sind, ist unzulässig.
- Klapppläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.
- Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

**Gestaltungsbereich II:** Fenster- und Türöffnungen sind hochrechteckig auszuführen.

#### 1.4 Fassadenmaterial und -farbgebung

(1) Für **Gestaltungsbereich I** gilt:

##### 1.1 Farbgebung:

Die Farbtöne sind so auszuwählen, dass sie dem historischen Charakter der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

1,2 Außenwände von Wohngebäuden sind glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm), zu verputzen, es sei denn, dass Wände und Sockel regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante aufweisen.

1.3 Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüberliegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

1.4 Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

1.5 Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk der Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

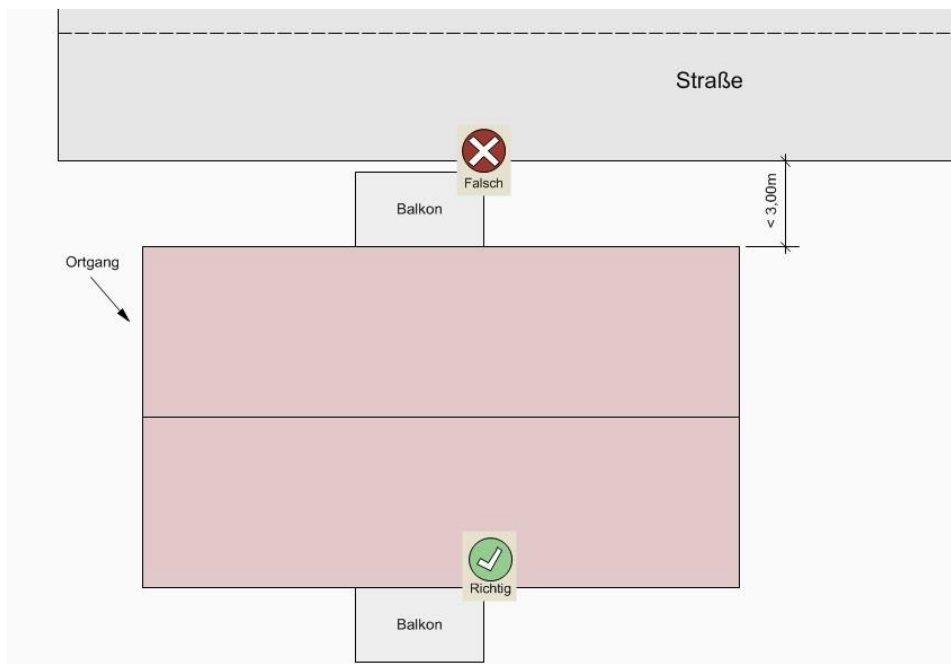
1.6 Unzulässig sind an den Außenwänden Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten.

(2) Für **Gestaltungsbereich II** gelten folgende Bestimmungen:

2.1 Fassadenfarben sind im Farbspektrum der Erd-, Beige-, oder Gelbpalette, sowie zarten Pastelltönen zu halten. Nicht zulässig sind reine Bunttöne und reines Weiß.

## 1.5 Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge

Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge sind an der Straße zugewandten Seite, der direkt an der Straße stehenden Gebäuden und Gebäuden, die weniger als 3,0 m von der Straße entfernt sind unzulässig.



**Abbildung:** Zulässige Balkonanbringung an straßenständigen Gebäuden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

## 1.6 Freileitungen und Antennen

Satellitenschüsseln und Parabolantennen sind an Fassaden nicht zugelassen und müssen auf Dächern von an der Straße stehenden Gebäuden mindestens 5,0 m entfernt vom Ortsgang (Giebelkante) sein.

## 1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Fassaden und auf Dächern zulässig. Dabei sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m<sup>2</sup> Fläche genehmigungspflichtig.

Unzulässig sind:

- Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Betrieb
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht

## **8 Einfriedungen**

Einfriedungen müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Einfriedungen dürfen nur als Holz-Staketenzaun, Holz-Lattenzaun mit Senkrechtverlattung oder als Maschendrahtzaun aus verzinktem Material, bzw. mit grüner Kunststoffummantelung ausgeführt werden. Trockenmauern mit Kleintierdurchlässen und schmiedeeiserne Lösungen, sowie Stabgitterzäune sind ebenfalls zulässig.
- Gabionen und Kunststoffzäune sind direkt an der Straßenfront unzulässig.
- Die Höhe der seitlichen Einfriedungen bei abweichender Bauweise darf 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen gegenüber der Straße sind als hohe Mauern aus Sicht-Natursandsteinmauern oder verputzte Mauern bis 2,0 Meter Höhe zulässig.

### **1.9 Kies- und Schotterflächen**

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

### **1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 nicht gefangene Stellplätze je Einfamilienhaus oder je Wohneinheit (bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück herzustellen sind.

## **C HINWEISE**

### **DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL**

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.

### **DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege zwecks Überwachung mitzuteilen.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht die Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

### **STRASSENAUFBRUCH / ABFALLENTSORGUNG**

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

### **SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS**

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

### **GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG**

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.



Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 28.07. 2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023 geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07 2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023 geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S.403).
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m. W. v. 28.09.2023 geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m. W. v. 14.12.2022 geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.Mai 2023 (GVBl. S. 133).

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 15.02.2022
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VG Offenbach an der Queich: 24.02.2022
3. Scoping – Verfahren, im Zeitraum vom 31.08.2022 - 23.09.2022, Beteiligungsschreiben vom 31.08.2022
4. Offenlagebeschluss: am 06.02.2023
5. Vierwöchige Auslegung (Offenlage) der Planunterlagen im Rathaus der VG Offenbach an der Queich sowie im Internet auf der Homepage der VG Offenbach an der Queich und der Internetplattform "Geoportal": 09.02.2023.  
  
Auslage offen vom 17.02.2023 bis zum 20.03.2023
6. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 08.02.2023
7. Bekanntmachung des erneuten Offenlegungsverfahrens gemäß §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 19 der VG Offenbach an der Queich: am 11.05.2023
8. Erneutes Offenlegungsverfahren gemäß §§ 4 a Abs. 3 und 3 Abs. 2 BauGB: 19.05.2023 – 02.06.2023  
  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 12.05.2023
9. Zweites erneutes Offenlegungsverfahren vom 09.10.2023 – 23.10.2023, Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.10.2023  
  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 04.10.2023
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 22.11.2023
11. Ausfertigungsvermerk:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Bornheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab \_\_\_\_\_ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877, Zimmer \_\_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

\_\_\_\_\_ in Kraft.

Bornheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

## **F BEGRÜNDUNG**

**gem. § 2a BauGB**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines</b>	22
1.1 Aufstellungsbeschluss	22
1.2 Topografie	22
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
<b>2. Erfordernis der Planung</b>	22
2.1 Planungsanlass	22
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	22
<b>3. Bebauungsplan</b>	22
3.1 Geplante Bebauung	22
3.2 Immissionen, Emissionen	23
3.3 Erschließung Verkehr	23
3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets	23
<b>4. Erforderlichkeit der Planinhalte</b>	23
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen	25
4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche	25
4.5 Stellung der baulichen Anlagen	25
4.6 Nebenanlagen	26
4.7 Flächen für Stellplätze und Garagen	26
4.8 Oberflächenentwässerung	26
4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
4.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	27
4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
<b>5. Bodenordnende Maßnahmen</b>	27
<b>6. Verfahren</b>	28

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dammheimer Straße und Neuberg“ am 15.02.2022 beschlossen.

Das Gebiet liegt in der westlichen bebauten Ortslage Bornheim, an der Hauptstraße und an der Dammheimer Straße. Z. T. stellt das östliche Teilgebiet, gekennzeichnet mit Gestaltungsbereich I den alten Ortskern dar, mit traditioneller Bauweise. Diese gehört zum Altortbereich um die evangelische Kirche, das ehemalige evangelische Schulhaus, heute Rat- und Bürgerhaus, und dem Storchenzentrum. Zum anderen Teil im Westen und Süden hat sich die Bebauung nach 1945 als Übergangs- und Neubaubereich mit neueren Baustilen und -formen entwickelt und ist mit Gestaltungsbereich II gekennzeichnet.

### **1.2 Topografie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd nach Nord und von Ost nach West leicht ansteigendes Gelände.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der überwiegende Teil als Mischbaufläche und Teilbereiche südlich der Dammheimer Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung erfolgt als Dorfgebiet und folgt den vorhandenen Mischnutzungen aus Weinbaubetrieben, Gewerbe und Wohnen. Die südlichen Flächen an der Dammheimer Straße werden als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht geändert werden.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

### **2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und zum einen die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur, nämlich der „Haus-Hof-Scheunen-Struktur“, sichergestellt werden. Zum anderen wird, angepasst an die sich veränderten Strukturen (Gewerbebranche), und die städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung am Ortseingang der Hauptstraße von Westen entwickelt.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dammheimer Straße und Neuberg“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan bezweckt, historische Gestaltqualitäten innerhalb des Plangebietes zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sollen die Klima- und Umweltaspekte sowie der Artenschutz besonders in die Planung einbezogen werden. Das Gebiet wird im Bestand von Haus-Hof-Bauweise charakterisiert.

Für die in der Entstehung neueren Bereiche an Haupt- und Dammheimer Straße werden gleiche Zielabsichten vorgenommen, hinsichtlich der Gestaltung werden die Vorgaben auf den Bestand und dessen direkte Umgebung angepasst.

## **3. BEBAUUNGSPLAN**

### **3.1 Geplante Bebauung**

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht im Gestaltungsbereich I die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur vor. Überwiegend wird die Haus-Hof-Bauweise entlang den HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN als halboffene Bauweise (abweichende Bauweise) vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich wird eine geschlossene Bauweise auf

Grund der Scheunenreihen mit einer zur Haupteerschließungsstraße traufständigen Bebauung vorgesehen. Die Traufe der Wohngebäude wird als Höchstmaß festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenentwicklung zu erzielen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Gestaltungsbereich II, der als Bestand offene und halboffene (abweichende) Bauweise, aber auch eine Gewerbebrache und unbebaute Grundstücke erfasst, werden an die bestehende Bebauung ebenfalls Vorgaben zur geordneten Nutzung entwickelt. Entlang der Hauptstraße soll dabei auch der Ortseingang von Westen gestaltet werden.

Dort wird auch der "OD"-Punkt nach Westen verschoben, um eine Zufahrt für die südlich gelagerten Grundstücksflächen zu ermöglichen. Dort und in den südlichen Flächen an der Dammheimer Straße wird vom Charakter ein Übergang von Altortbebauung zur Bauweise im südlichen Baugebiet "Hinter den Gärten - Weppengewanne" geschaffen.

Der Bebauungsplan soll dabei auch eine Umstrukturierung einer Gewerbebrache, einer ehemaligen Parkett-Fabrik zu Wohn- und Kleingewerbe, Handel und Dienstleistung ermöglichen.

### **3.2 Immissionen, Emissionen**

Als potenzielle Emittenten sind bei der Planung besonders die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer saisonalen Ausprägung sowie kleine Handwerksbetriebe erkannt worden. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes soll die dorftypische Gemengelage gesichert und erhalten werden. Nach Süden wird eine Anpassung an die Wohnbebauung des südlichen Baugebietes angestrebt.

### **3.3 Erschließung Verkehr**

Das Gebiet ist durch die bestehende, von Südwest nach Nordost verlaufende Straße erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert und wird von der Planung nicht berührt. Entlang den neu zu bebauenden Flächen an der Hauptstraße und an der Dammheimer Straße soll jeweils auf der Südseite der jeweiligen Erschließungsstraße die Fläche für die Einrichtung eines Fuß- und Gehweges ausgewiesen. Zum einen soll die Verkehrssicherheit der Verkehrsteilnehmer dadurch erhöht werden, insbesondere in der Dammheimer Straße. Dort führt der Schulweg der Bornheimer Schulkinder in den benachbarten Ortsteil Landau-Dammheim.

In der Hauptstraße soll durch den Einbau von Grün-Verkehrinseln die Fahrbahn alternierend eingengt werden (Rest-Fahrbahnbreite ca. 3,75 m), um ein- und ausfahrenden Verkehr zu bremsen.

### **3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Plangebiet wird mittels oberirdischer Freileitungen, die über Maste und Dachständer geführt werden, mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Gebiet ist durch eine Anbindung an den bestehenden Kanalanschluss im Straßenraum gesichert.

## **4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet „Dammheimer Straße und Neuberg“ z.T. als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Der Bereich südlich der Dammheimer Straße wird ebenfalls entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ein "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 5 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

## **Begründung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Bornheim. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2022 ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes sollen die im Ort bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden. Genauso wird man den bestehenden Strukturen südlich der Dammheimer Straße mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes gerecht und erreicht dadurch eine Verzahnung zwischen Altbebauung im Norden und Westen und der Neubebauung im südlichen Bereich.

Die Tankstellen oder die Vergnügungsstätten verursachen höheres Verkehrsaufkommen und damit unerwünschte Lärmentwicklung. Durch die Zulassung dieser Nutzungen entstehen außerdem negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf Immobilien- und Grundstückspreise. Des Weiteren würde das historische Ortsbild, welches überwiegend durch die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, beeinträchtigt werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet ist die maximale Anzahl der Geschosse sowie die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im Dorfgebiet 0,6 sowie 0,4 im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem historischen Bestand.

## **Begründung**

Die Festlegung der GRZ wird dem historischen Bestand gerecht und lässt für Umbau und Entwicklung ausreichend Spielraum, ohne die landespflegerische Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Firsthöhe von 8,50 m entspricht im Durchschnitt dem derzeitigen Ortsbild von Bornheim (historische Ortsmitte). Aus diesem Grund sollen die Gebäude im vorderen Bereich, an der Straße, nicht höher als 8,50 m gebaut werden.

Um dennoch die Erweiterungsmöglichkeiten in der historischen Ortsmitte zu ermöglichen, sollen die Gebäude im rückwärtigen Bereich (ca. 20 - 25 m hinter der Straße) höher als 8,50 m (max. 9,50 m) gebaut werden dürfen. Durch den größeren Abstand zur Straße ist der Höhenunterschied kaum erkennbar. Das historische Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Dabei ist zu beachten, dass für den Bereich "allgemeines Wohngebiet, Bereich D1 und D2" als Bezug für die Höhenlage entsprechende Bezugspunkte gelten.

Auf strikte Einhaltung der GRZ wird im gesamten Plangebiet geachtet!

Diese Festsetzung entsprechen den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre.



#### **4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Ausnahmen werden für größere Grundstücke zugelassen. Dabei dürfen ab einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>, im rückwärtigen Bereich, ein Gebäude mit mehreren Wohnungen errichtet werden. Dabei dürfen ab 300 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> maximal 3 Wohnungen und ab 401 m<sup>2</sup> maximal 4 Wohnungen errichtet werden.

##### **Begründung**

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien vorgesehen. Durch die festgesetzte maximale Wohnungsanzahl sollen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Bauweisen, orientiert am Bestand, festgesetzt. Es werden sowohl die abweichende (A) als auch die offene Bauweise (B, C, D1 und D2) festgesetzt.

Im Wesentlichen wird durch die Festsetzung der abweichenden Bebauung die Haus-Hof-Bauweise im vorderen Abschnitt und die offene Bauweise im übrigen Bereich festgesetzt. Die Haus-Hof-Bauweise als halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung entspricht den regionaltypischen Siedlungsstrukturen.

Durch die differenzierte offene Bauweise orientiert sich die Gemeinde am Bestand und der südlichen Umgebung und unterstützt die Verzahnung von Neu- und Altbebauung.

Die Straßenrandbebauung wird über eine Baulinie festgesetzt.

##### **Begründung**

Die Festsetzungen sollen eine an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption, hier das Dorferneuerungskonzept, orientierte Bebauung ermöglichen. Weiterhin soll die Umnutzung der Scheunen ermöglicht und erleichtert werden. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen und Ausrichtungen im Plan im rückwärtigen Bereich dargestellt. Die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen sollen zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beibehalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Für die Bereiche, die neu bebaut oder umstrukturiert werden, sollen Vorgaben zur verträglichen und nachhaltigen Bebauung und eine Verzahnung von Alt- und Neubebauung geschaffen werden.

#### **4.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

##### **Begründung**

Die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen sollen zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beibehalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

#### **4.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche vom 9 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### **Begründung**

Durch diese Festsetzung sollen die größeren Nebenanlagen lediglich in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Freihaltung der nicht versiegelten Flächen gewährleistet.

#### **4.7 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

##### **Begründung**

Damit wird verhindert, dass die Garagentore nicht direkt zur Straße ausgerichtet werden bzw. vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich sind.

Außerdem dürfen die Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Dadurch werden die nicht überbaubaren Flächen geschützt und für die Aufnahme vom Oberflächenwasser offengehalten.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

##### **Begründung**

Mit dieser Festsetzung werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern insbesondere die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, welche zunehmend durch Starkregenereignisse, bedingt durch Klimawandel, überlastet ist, entlastet. Somit wird die Überschwemmung des Gebiets verhindert.

#### **4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Diese betreffen hauptsächlich Rodung von Gehölzen, zeitliche Regelung der baulichen Aktivitäten, zeitliche Regelung der Abrissarbeiten, Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln, Erhalt sämtlicher Nester des Weißstorchs.

Südlich der Dammheimer Straße am westlichen Rand des Plangebietes wird eine bestehende gemeindliche Grünfläche als Streuobstwiese festgesetzt.

##### **Begründung**

Mit diesen Festsetzungen sollen die im Gebiet vorkommenden Arten geschützt werden. Die ausführliche Untersuchung und Bewertung aller Auswirkungen auf die Schutzgüter ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Maßnahmen sind als ein zwei-Stufen-System aufgebaut. Es gelten zunächst die Vermeidungsmaßnahmen, die das Töten der Arten oder das Zerstören von ihren Lebensräumen verhindern sollen.

Wenn allerdings trotz der Vermeidungsmaßnahmen die Lebensräume der Arten zerstört werden oder ein allgemeiner Artenschwund zu verzeichnen ist, müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Festsetzung der Streuobstwiese soll als Ökokonto angelegt und gesichert werden. Sie liegt am Rand des Innenbereichs und zieht sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Baugebiet "Hinter den Gärten - Weppengewanne" fort. Die Fläche soll als Grünzäsur zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich wirken und klimatische Auswirkungen auf den Planbereich sichern.

#### **4.10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Bei Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen auf den Dächern der errichteten Gebäude anzubringen.

Die Anlagen müssen mindestens 50 % der zur Verfügung stehenden Dachflächen einnehmen.

##### **Begründung**

Diese Festsetzung soll die Nutzung der erneuerbaren Energien fördern und die Abhängigkeit von den fossilen Energien mindern. Die meisten Dächer im Gebiet sind mindestens zu 50 % nach Süd-Osten ausgerichtet. Dadurch sind die Voraussetzungen für die Photovoltaikanlagen gegeben. Mit ca. 1800-2000 Sonnenstunden im Jahr können gute Erträge erzielt werden.

#### **4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und den Einfriedungen, sowie den nicht überbauten Grundstücksflächen.

Das Gebiet liegt in der westlichen bebauten Ortslage Bornheim, an der Hauptstraße und an der Dammheimer Straße. Z. T. stellt das östliche Teilgebiet, gekennzeichnet mit Gestaltungsbereich I den alten Ortskern dar, mit traditioneller Bauweise. Diese gehört zum Altortbereich um die evangelische Kirche, das ehemalige evangelische Schulhaus, heute Rat- und Bürgerhaus, und dem Storchenzentrum. Zum anderen Teil im Westen und Süden hat sich die Bebauung nach 1945 als Übergangs- und Neubaubereich mit neueren Baustilen und -formen entwickelt und ist mit Gestaltungsbereich II gekennzeichnet.

##### **Begründung**

Das Ortsbild von Bornheim wird durch die Dachlandschaft mit roten bis rotbraunen Ziegeln bestimmt. Weiterhin kennzeichnen stark gegliederte, verputzte Fassaden mit Sandsteinelementen, Fachwerkfassaden, Sichtmauerwerk mit Backstein die Ortsgestalt. Zur Erhaltung vorhandener und zur gestalterischen Einfügung neuer Bausubstanz werden gestalterische Festsetzungen im o. g. Sinne getroffen.

Durch die Eingrenzung und den Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen auf unbebauten Flächen wird den Anforderungen an Hochwasser- und Klimaschutz Rechnung getragen.

## **5. BODENORDENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind in der Regel keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich weitgehend auf den Bestand bezogen wird. Ansonsten wird prinzipiell von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt.

## 6. VERFAHREN

### Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 28.07. 2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023 geändert worden ist.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nachverdichtung von Flächen durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Hinsichtlich des Naturschutzes wird dennoch ein allgemeiner Umweltbericht für die allgemeine naturschutzfachliche Würdigung der Planung, sowie die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter beigefügt.

### Verfahrenswahl

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§1 BauGB). Im konkreten Fall soll der Bereich entlang der Hauptstraße und Dammheimer Straße in der OG Bornheim städtebaulich entwickelt werden, insbesondere unter Würdigung des Hochwasserschutzes und klimaschutzrechtlicher Belange und in Verbindung mit den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zu Erleichterungen von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“, besteht die Möglichkeit, gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ zu entwickeln.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte,
- d.h. bei einer Grundfläche des Geltungsbereiches von 28.800m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,6 beträgt die Fläche 16.920 m<sup>2</sup>
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden

- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist in diesem Bebauungsplanverfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt.

Auf die Belange des Klima- und Hochwasserschutzes wurde durch eine Wasserhaushaltsbilanz und deren Vorgaben für Bodenversiegelung, Oberflächenwasserrückhaltung und Bepflanzung ( im Hinblick auf Verdunstung ) eingegangen. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 BauGB.

## **Verfahrensablauf**

Das Verfahren wird nach den §§ 2-4 BauGB vorgenommen:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 15.02.2022
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VG Offenbach an der Queich: 24.02.2022
3. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
4. Vierwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Offenbach an der Queich sowie im Internet auf der Homepage der VG Offenbach an der Queich und der Internetplattform "Geoportal": 09.02.2023.  
Auslage offen vom 17.02.2023 bis zum 20.03.2023
5. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 08.02.2023

Aufgrund von Stellungnahmen, aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Bezug auf die Wasserwirtschaft und Vorschlägen zum Klimaschutz in der Abwägung zur ersten Offenlage, wird eine zweite erneute Offenlage nach §§ 4a Abs. 3 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 09.10 bis 23.10.2023 durchgeführt.

## **G UMWELTBERICHT**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b> .....	31
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts .....	31
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	32
<b>2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	34
2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	34
2.2 Fläche.....	37
2.3 Boden.....	38
2.4 Wasser.....	38
2.5 Klima und Luft.....	39
2.6 Landschaftsbild.....	39
2.7 Mensch.....	39
2.8 Kultur und Sachgüter.....	40
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	40
<b>3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</b> .....	40
<b>4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	40
<b>5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	40
<b>6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	41

## 1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt. Im Vorfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Büro „Ökologische Leistungen Fußer“ aus Karlsruhe durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet vorhandenen Arten zu prüfen und zu bewerten.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel die historische Bauweise in Bornheim zu sichern und zu entwickeln. Des Weiteren sollen historische Gestaltqualitäten, unter Berücksichtigung der Klima- und Umweltaspekte, innerhalb des Plangebiets erhalten und entwickelt werden. Darüber hinaus sollen die im Gebiet vorhandenen Arten (Storch und Fledermaus) durch die festgesetzten Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt und vergrößert werden.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie weitere Festsetzungen getroffen, welche zum einen die historische Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise, Straßenrandbebauung, Ein- bis Zweifamilienhausstruktur, max. 2 Vollgeschosse, etc.) und zum anderen durch die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die gestalterischen Qualitäten in der historischen Ortsmitte bewahren und entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die bereits bebaute Ortslage in Bornheim aus und nimmt keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,84 ha. Das Gebiet, welches in der historischen Ortsmitte liegt, wird durch die stark befahrene Verkehrsstraße „Hauptstraße“ und die Dammheimer Straße erschlossen, welche durch das Gebiet verlaufen. Die Hauptstraße bindet den Ort im Nordwesten als Kreisstraße an das überregionale Verkehrsgerüst an, die Dammheimer Straße geht mit Ortsrand in einen Wirtschaftsweg über, der allerdings von Bornheimer Grundschüler als Zuwegung zur Grundschule im Ortsteil Landau-Dammheim genutzt wird.



Abb.: Lage des Plangebiets  
Quelle: LANIS

Die Fläche ist zu 30,67 % durch Gebäude (inkl. Nebengebäude) überbaut und zu ca. 60-70 % versiegelt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Dorfgebiet und ist dementsprechend durch Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie durch landwirtschaftliche Gebäude und weiterer nicht wesentlich störender Gewerbenutzung geprägt. Eine kleine Fläche ist eine Gewerbebrache zwischen Hauptstraße und Dammheimer Straße. Die Höhenlage des Gebiets ist bei 137-139 m über NN.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

### **Fachgesetze**

Im Folgenden werden, die für den vorliegenden Bebauungsplan zu beachtende, Fachgesetze, aufgelistet:

#### Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung - Maßnahmen der Innenentwicklung

§ 1 Abs. 6 BauGB: Zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

§ 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

#### Vogelschutzrichtlinie

Artikel 5- 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Einhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979

#### Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 BNatSchG: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung

§§ 44, 45 BNatSchG: Besonders geschützte Tiere- und Pflanzenarten

#### Wasserhaushaltsgesetz

§ 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagsversickerung

### **Fachpläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Anzuwenden sind dabei der das **Landesentwicklungsprogramm** LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz sowie der **Regionalplan** der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar. Außerdem soll der Bebauungsplan aus den Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** von der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich entwickelt werden.

### **Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Regionalplan Rhein-Neckar ist die Gemeinde Bornheim als Kommune auf „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ beschränkt. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.



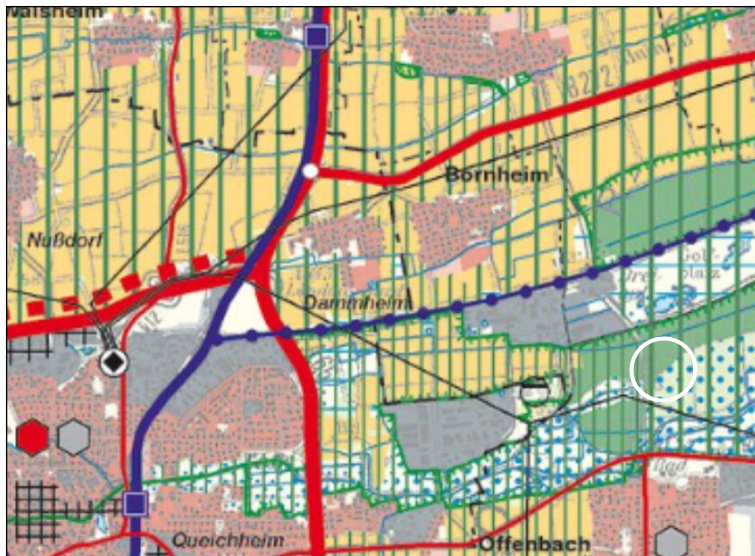


Abb.: Lage des Plangebiets  
Quelle: LANIS

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin sind keine weiteren Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung zu beachten.

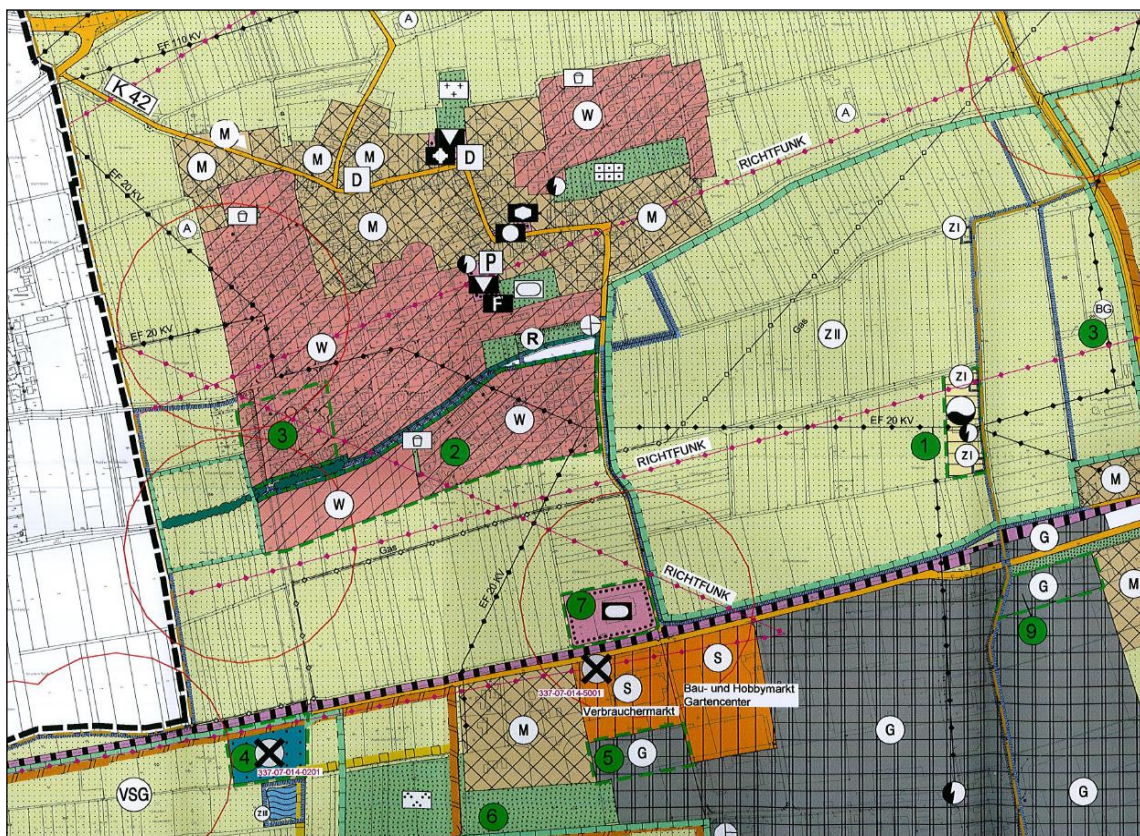


Abb.: Lage des Plangebiets  
Quelle: LANIS

## 2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der starken Versiegelung sowie aufgrund eines starken Verkehrsaufkommens sind wenige Pflanzen und Tiere im Plangebiet vorzufinden. Bei der ersten Begehung und der groben Bewertung wurde das Vorkommen von Störchen festgestellt. Weitere Säugetiere oder schützenswerte Pflanzen wurden aufgrund der fehlenden Habitat-Ausstattung im Gebiet nicht gesichtet.

Eine potenzielle Einschätzung für die einzelnen Arten wurde durch Vergleich mit einem Gutachten in der Umgebung (Bebauungsplan "Hauptstraße West"/ "Kirchstraße), durch das Büro „Ökologische Leistungen Fußer“ aus Karlsruhe untersucht und bewertet, verglichen und adäquat ausgewertet.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse bzw. Vorkommen der Arten im Gebiet erfasst und bewertet:

- Reptilien: ein Vorkommen innerhalb des Plangebiets kann nicht vollständig ausgeschlossen werden
- Vögel: Vorkommen der ubiquitären Vogelarten der Gilden der Zweig- und Höhlenbrüter (typische Kulturfolger-Arten). Vorkommen der streng geschützten Arten: lediglich der Weißstorch, mit drei Brutnachweisen im Plangebiet.
- Fledermäuse: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Fledermäuse nicht auszuschließen
- weitere Säugetiere: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist auszuschließen
- Alt- und Totholzkäfer: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Alt- und Totholzkäfer nicht gegeben
- Arten mit Gewässeranbindung: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Arten mit Gewässeranbindung nicht gegeben
- Schmetterlinge und weitere Arthropoden: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für Schmetterlinge nicht gegeben.
- Weichtiere (Schnecken und Muscheln): eine Betroffenheit ist für Schnecken und Muscheln nicht gegeben.
- Pflanzen: eine Betroffenheit kann aufgrund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen werden

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Ohne die Entwicklung des Baugebiets ist eine höhere Überbauung und Versiegelung der Grundstücke zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Landau und wachsender Nachfrage nach Wohnraum ist in Bornheim mit einem Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahrzehnten zu rechnen. Dadurch kann insbesondere der streng geschützte Weißstorch durch die Zerstörung der Nester aufgrund der Bautätigkeiten oder insgesamt ansteigender Immissionen (Lärm, Luftverunreinigungen, etc.) verdrängt werden. Ohne die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und der Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Arten- und Naturschutz ist insgesamt eine negative Entwicklung des Gebiets ohne den Bebauungsplan im Vergleich zu Entwicklung mit dem Bebauungsplan zu erwarten.

#### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist langfristig eine Besserung im Bereich der Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt zu erwarten. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche bewirken insgesamt eine positive und nachhaltige Entwicklung im Plangebiet.

### Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Um die positive Entwicklung im Gebiet zu gewährleisten und die potenziellen Beeinträchtigungen der im Gebiet vorhandenen Arten auszuschließen, wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen empfohlen, welche als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Folgende vorbeugende Maßnahmen sind verbindlich festgesetzt:

#### **V 2**

##### **Umsetzen von Reptilien (optional)**

Von den zu bebauenden Flächen, auf denen im Zuge des artenschutzrechtlichen Gutachtens und / oder bei der Kontrollkartierung (V 1) Eidechsen festgestellt wurden, müssen die vorhandenen geschützten Eidechsen umgesetzt werden. Die im Baufeld vorhandenen Tiere müssen nach der Zaunstellung (V 3) und vor Beginn der Bauarbeiten gefangen und umgesetzt werden. Die Tiere werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde auf eine zuvor hergestellte CEF-Fläche oder, bei eingewanderten Einzeltieren, hinter den Zaun umgesetzt. Der Abfang kann je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und kann bis Anfang / Mitte September durchgeführt werden.

Sollte der Abfang nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so sind weitere Abfangtermine im Spätsommer obligatorisch. Es ist zu beachten, dass adulte Zauneidechsen im Laufe des Augusts zurückgezogen leben und somit schwieriger zu fangen sind.

#### **V 3**

##### **Umsetzen von Reptilien (optional)**

Sollten bei den Kontrollkartierungen Eidechsen der geschützten Arten festgestellt werden, muss ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, um Eidechsen vor dem Einwandern in das Baufeld zu hindern. Dieser muss so verlaufen, dass die Tiere nicht in das Baufeld wandern können.

Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z. B. Rhizomfolie, LKW-Plane etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird.

Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1 m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Außenseite angebracht werden, damit Eidechsen nicht aus der Ausgleichsfläche entweichen können. Der Zaun muss regelmäßig (alle 2-4 Wochen) kontrolliert werden.

#### **V 4**

##### **Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar**

Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

In den Gehölzbereichen, in denen im Zuge der Kontrollkartierungen geschützte Eidechsen festgestellt wurden, müssen für die Rodung zusätzliche Bestimmungen eingehalten werden, um während der Rodung keine Tiere zu verletzen / töten: Entweder werden die entsprechenden Gehölze vor dem Umsetzen der Tiere händisch bis zur Wurzel gekappt und die übrigen Wurzelstöcke nach dem Umsetzen entfernt; oder die gesamte Rodung findet nach dem Umsetzen der Reptilien statt.

#### **V 5**

##### **Bauzeitenregelung (Weißstorch)**

Um eine Beeinträchtigung brütender Weißstörche durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen bauliche Aktivitäten im Bereich vorhandener Weißstorch-Nester nur zwischen Ende August und 28. / 29. Februar durchgeführt werden.

Die Maßnahmen V 6, V 7 und ggf. V 8 sind hierbei weiterhin zu beachten.

#### **V 6**

##### **Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Gebäudebrüter)**

Um eine Beeinträchtigung gebäudebrütender Vögel der streng geschützten und Rote-Liste-Arten durch die Baumaßnahmen zu verhindern, dürfen Rückbauarbeiten an Gebäuden nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar durchgeführt werden. Die Gebäude sind vorher unbedingt auf ihre Eignung für Fledermäuse zu kontrollieren (V 7), bei einer Eignung dürfen die entsprechenden Gebäude erst ab dem 1. November zurückgebaut werden (V 8).

#### **V 7**

##### **Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln (optional)**

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sowie zur Ermittlung von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, sind abzureißende oder zu sanierende Gebäude sowie zu rodende Gehölze vor der Durchführung des Eingriffs auf Eignung für Fledermäuse und Vögeln zu kontrollieren. Bei einer Eignung sind weitere Vermeidungsmaßnahmen (V 7, V 8) sowie CEF-Maßnahmen (CEF3, CEF4) zu ergreifen.

#### **V 8**

##### **Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten (Fledermäuse)**

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes von Fledermäusen sind Abrissarbeiten der für Fledermäuse geeigneten Gebäude nur zwischen 1. November und 28./29.02 durchzuführen.

#### **V 9**

##### **Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)**

Potenzielle Quartierbäume dürfen erst zwischen dem 1. November und 28. / 29. Februar nach der Aktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden, da Winterquartiere nicht zu erwarten sind. Die Bestimmungen hinsichtlich der Eidechsen ( V 3) sind ebenso zu beachten.

#### **V 10**

##### **Erhalt sämtlicher Nester des Weißstorchs**

Die im Plangebiet vorhandenen Weißstorch-Nester sind im Zuge sämtlicher Bauarbeiten zu erhalten. Nester, die dennoch nicht erhalten werden können, müssen vorher ersetzt werden (CEF2).

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:**

#### **CEF 1**

##### **Ausgleichsmaßnahme für die Eidechsen (optional)**

Vor einer möglichen Umsetzung von Reptilien muss eine Ausgleichsfläche aufgewertet werden, auf die die Tiere gesetzt werden können. Die Aufwertung erfolgt mit Totholzhaufen als Versteck- und Sonnenplätze sowie Sandlinsen zur Eiablage. Die Fläche muss aus krautiger oder grasiger Vegetation mit unterschiedlichen Deckungsbereichen bestehen.

Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen bleiben und stellen weitere Strukturen im neuen Reptilienhabitat dar.

#### **Pflege:**

Die Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahd struktur- und blütenreich entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Tiere sollen schonende Geräte (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) eingesetzt werden. Zwischen Mai und Anfang September soll dreimal jährlich gemäht werden; pro Durchgang auf ca. je einem Drittel der Fläche. Die so geschaffenen Strukturen sollen ganzjährig erkennbar sein; ggf. können zusätzliche Mahddurchgänge durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu mindestens 70 % zu entfernen; auf der Fläche verbleibendes Material wird zu einem Haufen zusammengeharkt und dient so als Sonnenplatz. Aufkommende Gehölze sind ab einer gewissen Höhe zu entfernen; es wird

eine strukturreiche Ausstattung der Fläche angestrebt. Zudem sollten Altgrasstreifen im mehrjährigen Rhythmus gemäht werden.  
Je nach Bedarf soll außerdem der Totholzhaufen durch anfallendes Totholz bzw. Sand ergänzt werden.

## **CEF 2**

### **Ersatz verlorener Weißstorch-Nester**

Nester, die trotz der Maßnahmen V 10 nicht erhalten werden können (Abriss / Sanierung von Gebäuden), müssen ersetzt werden. Im Zuge dessen muss eine Plattform erbaut werden, welche als Grundlage für einen neuen Neststandort dient. Hierbei kann z. B. ein großer Weidenkorb (z. B. Schwegler Nistkorb, mit einem Durchmesser von 110 cm) mit Reisig als neues Nest genutzt werden.

## **CEF 3**

### **Aufhängen von Fledermauskästen (optional)**

Sollten bei den Gebäuden- und Gehölzkontrollen Fledermausquartieren festgestellt werden, sind diese im Falle eines Verlustes zu ersetzen.

Für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen für baumhöhlenbewohnende bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle anzubringen. Die Kästen sollten mindestens in einer Höhe von ca. 2-3 m und an einer störungsarmen Stelle (keine Beleuchtung) angebracht werden. Der Aus- und Einflug muss gewährleistet sein, die Kästen dürfen nicht in Richtung einer Straße angebracht werden. Geeignet sind z. B. Kästen der Firma Schwegler (2F, 2FN, 3FN, 1FN, 3FF, 1FS, 1FD, 2FS, 3FS oder vergleichbar).

## **CEF 4**

### **Aufhängen von Nistkästen (optional)**

Im Zuge der Bebauungsaufstellung kann es zum Verlust von Bestandsgebäuden sowie Höhlenbäumen kommen. Da zum jetzigen Zeitpunkt unklar ist, ob und in welcher Weise es in diesem Zug zum Verlust von Brutstätten kommt. Je verloren gegangener Brutstätte von wertgebenden Arten (Rote Liste, Vorwarnliste, streng geschützte Arten) sind 5 künstliche Nisthilfen aufzuhängen; die Art der Nisthilfe richtet sich nach der Art, welche in der verlorenen Brutstätte genistet hat. Je nach betroffener Art sind beispielsweise folgende Nistkästen zu wählen:

Haussperling

Schwegler Sperlingskoloniehaus 1 SP, Nisthöhle 1 B Ø 32 mm, 1 MR Meisen Residenz

Star

Schwegler Starenhöhle 3 S Ø 45 mm, Starenhöhle 3SV Ø 45 mm

Dohle

Schwegler Dohlen Nisthöhle 2CM

## **2.2 Fläche**

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Das Gebiet liegt im bebauten Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) und nimmt keine Fläche im Außenbereich in Anspruch.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Ohne die Entwicklung des Baugebiets sind keine Veränderungen in Bezug auf Flächenneuanspruchnahme zu erwarten. Des Weiteren ist auch nicht mit einem Rückbau und Zuordnung zum Außenbereich, aufgrund der innerörtlichen Lage, zu rechnen.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan vollkommen berücksichtigt. Durch die Überplanung der bebauten Ortslage werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dadurch wird auch das 30-Hektar-Ziel (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bis 2030 - 30 Hektar pro Tag Flächenneuinanspruchnahme) erfüllt. Aus diesem Grund ist die Wirkung des Bebauungsplanes auf „Fläche“ neutral bzw. als positiv einzustufen.

## **2.3 Boden**

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Der Boden im Plangebiet ist derzeit stark überbaut, versiegelt und verdichtet. Aufgrund der Lage in der historischen Ortsmitte, handelt es sich um Böden, die über mehrere Jahrhunderte von der Wohnnutzung geprägt wurden. Aus diesem Grund ist die ökologische Wertigkeit der Böden (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe und natürliche Bodenfruchtbarkeit) gering.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung und die fehlende Steuerung der überbaubaren Fläche ist langfristig eine Zunahme der Versiegelung und Verdichtung des Bodens zu erwarten.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Geschossflächenzahl wird der noch nicht versiegelte und überbaute Boden geschützt.

## **2.4 Wasser**

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Aus diesem Grund ist auch das Vorkommen der Arten mit Gewässeranbindung ausgeschlossen.

Des Weiteren liegen im Gebiet keine Wasser- oder Trinkwasserschutzgebiete.

Die Grundwasserlandschaft ist den „quartären und pliozänen Sedimenten“ zuzuordnen. Dabei handelt es sich um unbefestigte Sedimentgesteine unterschiedlicher Korngrößen mit einem hohen speichernutzbaren Porenvolumen von bis zu 20 %. Die Gesamthärten der Grundwässer liegen aufgrund des hohen Kalksteins in den Gesteinen bei etwa 20 °dH.

Da kein Oberflächengewässer betroffen ist, wird bei der Nullfallprognose sowie bei der Wirkung auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung lediglich das Grundwasser betrachtet.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung können leichte Veränderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss und damit einhergehenden Verminderung der Grundwasserneubildungsrate entstehen. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den zunehmenden baulichen Tätigkeiten im Gebiet ist mit mehr Versiegelung und mit einer höheren überbaubaren Grundstücksfläche zu rechnen.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen

Grundflächenzahl wird der noch nicht versiegelte Boden geschützt und für die Aufnahme des Oberflächenwassers und damit einhergehender Grundwasserneubildung freigehalten. Da das Gebiet als Dorfgebiet festgesetzt ist, ist die Gefahr, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, als gering einzustufen.

## 2.5 Klima und Luft

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Aufgrund der dichten Wohnbebauung und der Bauweise ist das Gebiet mangelhaft durchlüftet. Der hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung bieten große Flächen, die bei hohen Temperaturen sich aufheizen und die Wärme an die Umgebung abgeben. Die wenigen Grünflächen und Bäume im Gebiet können die abgegebene Wärme nicht ausgleichen. Allerdings sind die Verhältnisse nicht mit einer Stadt zu vergleichen. Obwohl im Gebiet eine hohe bauliche Dichte herrscht, ist die nähere Umgebung (Luftlinie ca. 200-400 m) nicht bebaut. Dadurch gelangt frische Luft in das Gebiet und es wird eine starke Überhitzung der Umgebung verhindert.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des Bevölkerungswachstums eine höhere bauliche Dichte und höhere Versiegelung zu erwarten. Dadurch wird die Durchlüftung gefährdet und die Erhitzung des Gebiets begünstigt.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Durch die Durchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Die Festsetzung der Photovoltaikanlagen wird jedoch langfristig das Klima insgesamt positiv beeinflussen und den hohen Temperaturen entgegenwirken. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirken.

## 2.6 Landschaftsbild

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage und fügt sich in die Landschaft ein. Es sind keine störenden Elemente (z. B. zu hohe Gebäude oder Sendemasten, etc.) vorhanden, welche die gleichmäßige Dachlandschaft stören würden.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit leichten Störungen, aufgrund fehlender, zwingend vorgeschriebener Vorgaben, des Ortsbildes zu rechnen.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird das historische Ortsbild positiv entwickelt. Durch die Festsetzungen der Firsthöhe, der Dachform, der Dachneigung und der Farbe der Dacheindeckung ist die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft festgelegt. Das gesamte Ortsbild Bornheims sowie die Landschaft um das Dorf werden somit positiv geprägt.

## 2.7 Mensch

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet weist eine mittlere Wohnumfeldqualität auf. Durch die dichte Bebauung und die stark befahrene Verkehrsstraße sind die Immissionswerte höher als in den Gebieten am Ortsrand. Da das Gebiet als Dorfgebiet eingestuft wird, ist die Empfindlichkeit gegenüber Lärm und anderen Immissionen geringer als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Zunahme der Bebauung und der Versiegelung aufgrund Bevölkerungszunahme zu rechnen. Dadurch kann es zu Qualitätsverlusten im Wohnumfeld kommen.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist keine Verschlechterung bzgl. Versiegelung und ungeordneter Überbauung zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan begründet kein stark emittierendes Gewerbe und aus diesem Grund sind keine gesundheitsschädlichen Emissionen zu erwarten.

## **2.8 Kultur und Sachgüter**

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario)

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Gebiet vorhanden.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullfallprognose)

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter kann eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung nicht erstellt werden.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter kann die Wirkung der Planung nicht ermittelt werden.

## **2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund bereits intensiver Nutzung im Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen.

Von den Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine zusätzlich wesentlichen Wechselwirkungen erwartet.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt positive Entwicklungen bei gegenseitiger Beeinflussung von Schutzgütern prognostiziert.

## **3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen im Gebiet sind als belanglos einzustufen. Durch die derzeitige intensive Nutzung und die dichte Bebauung sind durch die festgesetzten Maßnahmen langfristig positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch den besonderen Gebietscharakter (historische Ortsmitte, Haus-Hof-Bauweise) kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Frage. Die Ziele der Gemeinde, nämlich die Entwicklung und der Schutz der historischen Bauweise sowie der Schutz und die Entwicklung der im Gebiet vorkommenden Arten, können nur mit einem Bebauungsplan erreicht werden.

## **5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gegenstand der Überwachung sind nur die als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen. Da im vorliegenden Fall mit keinerlei Umweltauswirkung zu rechnen ist, entfällt auch die Anforderlichkeit zur Durchführung eines Monitorings.



Allerdings ist bei Positivbefunden eine ökologische Baubegleitung zu empfehlen.<sup>2</sup>

## 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die historische Bauweise und Gestaltungsprinzipien in Bornheim sichern und entwickeln. Darüber hinaus sollen die im Gebiet vorhandenen Arten (Storch, Fledermaus und Eidechse) durch die festgesetzten Maßnahmen in ihrem Bestand geschützt und vergrößert werden. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, da es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden in der durchgeführten Artenschutzprüfung sorgfältig untersucht und im Bebauungsplan vollkommen berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

*Auswirkungen auf Tiere:* Aufgrund dichter Bebauung kaum Tiere, außer die im Artengutachten genannten Arten, vorhanden. Diese Arten, u. a. die Störche und die Fledermäuse, wurden genau untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt.

*Auswirkungen auf Pflanzen:* Durch die Untersuchung wurde eine Betroffenheit auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen.

*Auswirkungen auf Fläche:* Keine, da das Plangebiet keine Flächen im Außenbereich einnimmt.

*Auswirkungen auf Boden:* Es sind keine negativen Auswirkungen auf Boden zu erwarten, da der Boden bereits durch die intensive Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung über Jahrhunderte geprägt ist.

*Auswirkungen auf Wasser:* Aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf Wasser zu erwarten. Das Grundwasser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst.

*Auswirkungen auf Luft:* Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

*Auswirkungen auf Klima:* Durch die Festsetzung der Photovoltaikanlagen sind langfristig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

*Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt:* Es sind keine zusätzlichen wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

*Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete:* Werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.

*Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:* Eine Zunahme der Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen und Schadstoffe ist nicht zu erwarten. Es werden

---

<sup>2</sup> Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, S. 31.

keine zusätzlichen Verkehrsflächen und Parkplätze oder gewerbliche Nutzung im Gebiet festgesetzt.

*Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete:* Werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.

*Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:* Im Plangebiet sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden.

*Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:* Im Gebiet werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Emissionen begünstigt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bereits durch die vorhandene Müllabfuhr und Kanäle gesichert.

*Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien:* Es wurden Photovoltaikanlagen, die mindestens 50 % der Dachfläche einnehmen sollen, festgesetzt. Damit ist die Nutzung erneuerbarer Energien fest vorgeschrieben.

*Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wassers-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes:* Im Bebauungsplan wurden alle übergeordneten Pläne berücksichtigt.

*Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:* Die Luftqualität in Bornheim ist aufgrund der Ortsgröße sehr gut und wird durch emittierendes Gewerbe (hier: Landwirtschaft - Düngemittel) nicht wesentlich beeinträchtigt.

*Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, die biologische Vielfalt, Natura-2000 Gebiete, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter:* Es werden keine zusätzlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Belangen festgestellt. Durch die Festsetzungen sind eher positive Entwicklungen im Gebiet zu erwarten.

*Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind:* Aufgrund fehlender schädlicher Emissionen sind keine schweren Unfälle und Katastrophen, die von einem Betrieb ausgehen können, zu erwarten.

#### *Zusammenfassende Bewertung*

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen und den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, als umweltverträglich einzustufen.

## **H Wasserhaushaltsbilanz und Konzept zur Oberflächenentwässerung**

# Wasserhaushaltsbilanz zum B-Plan „Dammheimer Straße und Neuberg“ in der Gemeinde Bornheim

**DECKER INGENIEURE GmbH**

Am Neuen Berg 17  
66869 Kusel

Referent: Michael Decker

## Inhaltsverzeichnis

**DECKER**  
INGENIEURE

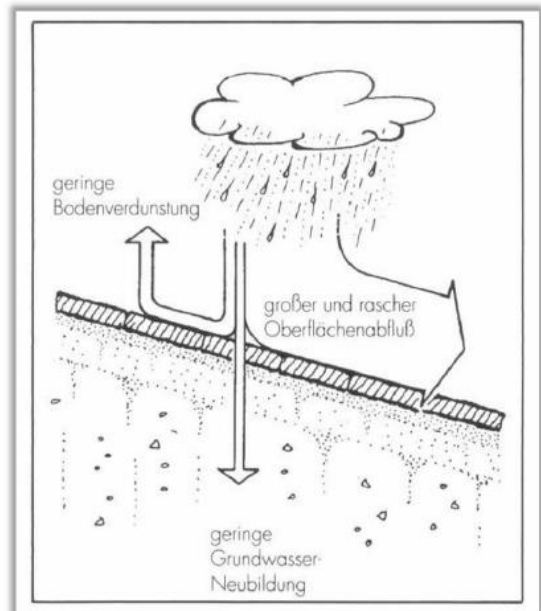
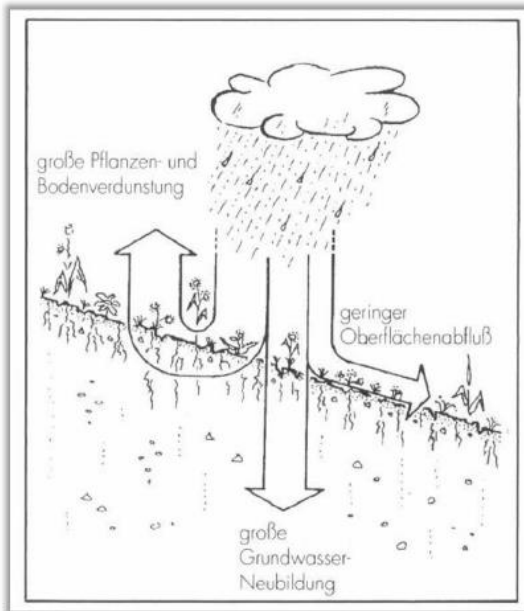
1. Allgemeines
2. Zustandsbeurteilung
3. Optimierungsvarianten
4. Weitere Vorgehensweise

# 1 Allgemeines

## 1.1 Sachverhalt – Regelwerk DWA M 102-4



### Urbanisierung Veränderter Wasserhaushalt



© Abwasserverband Vordertaunus 1993

# 1 Allgemeines

## 1.3 Leitbild DWA M 102-4



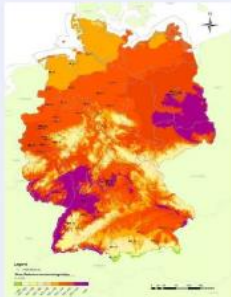
vermeiden | versickern | verdunsten | nutzen | ableiten



Niederschlag P



Abfluss R



Verdunstung ET

Wasserhaushalt: Siedlung ≈ zugehörige Kulturlandschaft

Michael Decker

Allgemeine Wasserhaushaltsgleichung

$$P = R + ET_a$$

$$P = R_D + GWN + ET_a$$

$$P = a \cdot P + g \cdot P + v \cdot P$$

$$1 = a + g + v$$



Wasserhaushalt

$$P = GWN + ET + R$$



# 1 Allgemeines

## 1.3 Maßnahmenkatalog DWA M 102 - 4



Maßnahme	Eignung zur			Regelwerk
	Minderung des Direktabflusses	Erhöhung der Grundwasserneubildung	Erhöhung der Verdunstung	
Rückbau undurchlässiger Flächen	++	++	+	
Wasserdurchlässige Flächenbefestigung	+	+	+	M VV (FGSV-Nr. 947)
Begrünung von				
- Freiflächen	++	+	++	FLL (2018c)
- Dachflächen extensiv	+	-	+	FLL (2018a)
- intensiv	++	-	++	
- Gebädefassaden	o	o	++	FLL (2018b)
Bäume, Großgehölze	o	o	++	FLL (2015b)
Niederschlagswasserversickerung				DWA-A 138
- oberirdisch	++	++	+	
- unterirdisch	++	++	-	
Regenwassernutzung				DIN 1989, alle Teile
- als Betriebswasser	++	-	-	
- für Bewässerung	+	o	++	
Offene Wasserfläche	o	-	+	
Rückhaltung ohne Dauerstau	o	-	o	DWA-A 117
ANMERKUNGEN				
++ sehr gut geeignet	+ gut geeignet	o wenig geeignet	- nicht geeignet	

Im Merkblatt DWA-M 102-4 ist ein Katalog mit Maßnahmengruppen aufgelistet. Durch eine Kombination von diesen Bewirtschaftungsmaßnahmen kann den nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Bebauung entgegen-gewirkt werden.

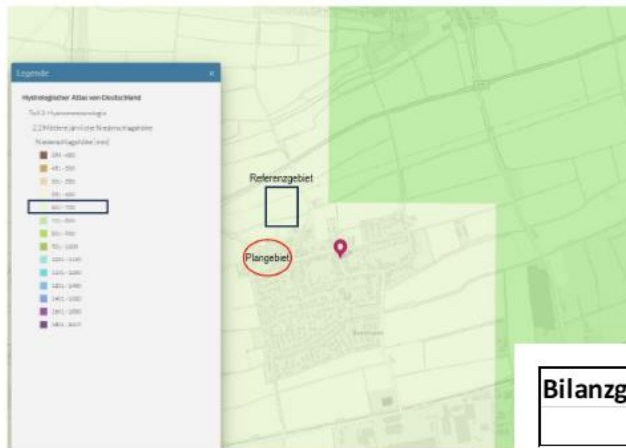
## 2 Zustandsbeurteilung

### 2.1 Referenzzustand



### Hydrologischer Atlas Deutschland

Mittlere Jährliche Niederschlagshöhe P



Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]
Niederschlag	Pkorr	601-700	700
Verdunstung	ETa	401-500	450
pot. Verdunstung	ETp	401-0	600
Grundwasserneubildung	GWN	76-150	100
Direktabfluss	RD	Aus P- GWN- ETa	150

Bilanzgröße	Kürzel	Unbebaut [mm/a]
Direktabfluss	RD	150,00
Grundwasserneubildung	GWN	100,00
Verdunstung	ETa	450,00

Michael Decker

6

## 2 Zustandsbeurteilung

### 2.2 Bestandsituation



### Siedlungsgebiet heute im Bereich Bebauungsplan



Bestehende Gebäude:	ca. 5.397 m <sup>2</sup>
Hofflächen	ca. 5.047 m <sup>2</sup>
Zufahrten	ca. 300 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	ca. 15.070 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 2.400 m <sup>2</sup>
<b>Summe Plangebiet:</b>	<b>ca. 2,82 ha</b>

Die Gemeinde Bornheim ist im Mischsystem erschlossen.

#### Vergleich der Bilanzgrößen Unbebaut und Bestand

Bilanzgröße	Kürzel	Unbebaut [mm/a]	Bestand [mm/a]	Abweichung [mm/a]	Abweichung absolut in [%]
Direktabfluss	RD	150,00	309,00	+ 209	30%
Grundwasserneubildung	GWN	100,00	112,00	-12	2%
Verdunstung	ETa	450,00	278,00	-172	-25%

Die Abweichungen des geplanten bebauten Zustands gegenüber dem unbebauten Referenzzustand sollen bei 5 – 10 Prozentpunkte liegen.

7

## 3 Optimierungsvarianten

### 3.1 Ursprungsplanung



Als Maßnahmen wurde folgenden Annahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen:

- Es wird mit einer mittleren Versickerungsleistung der anstehenden Böden von  $k_r$  mit 18 mm/h gerechnet.
- Neue Garagendächer sind zu begrünen.
- Die Ausbildung der geplanten Dachflächen erfolgt als Steildach (Ortsbildprägend).
- Für Zugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbeläge zu verbauen.
- Rückbau versiegelter Hofflächen.
- Das Anfallende Niederschlagswasser der neuen Dachflächen wird, dezentral, auf jedem Grundstück einer privaten Versickerungsmulde zu geleitet
- Die verbleibenden Grünflächen werden weiterhin als Wiesenflächen eingeplant.

Vergleicht man die Wasserbilanz im Plangebiet nach der Ursprungsplanung mit dem unbebauten Zustand ergeben sich folgende Änderungen:

Bilanzgröße	Kürzel	Unbaut [mm/a]	B-Plan Mai 2023 [mm/a]	Abweichung [mm/a]	Abweichung absolut in [%]
Direktabfluss	RD	150,00	204,00	+ 104	8%
Grundwasserneubildung	GWN	100,00	213,00	+ 113	16%
Verdunstung	ETa	450,00	283,00	-167	-24%

## 3 Optimierungsvarianten

### 3.2 Optimierungsvariante 1



Bei der Optimierungsvariante 1 wird die Ursprungsplanung beibehalten jedoch werden folgenden zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verdunstung vorgeschlagen:

- Es werden Baumanpflanzung von 1 Baum je 100m<sup>2</sup> befestigte Fläche, auf den Privatgrundstücken, vorgesehen.
- Es werden Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünflächen, auf den Privatgrundstücken vorgesehen mit einem Mindestvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche. Als Bewässerungsfläche wurden die Grünlandfläche von 5.000 m<sup>2</sup> sowie die Baumanpflanzungen angesetzt.
- Die Zisternen werden von den Niederschlagswasser der Dachflächen gespeist.

Vergleicht man die Wasserbilanz im Plangebiet nach der Optimierungsvariante 1 mit dem unbebauten Zustand ergeben sich folgende Änderungen:

Bilanzgröße	Kürzel	Unbaut [mm/a]	Var 1 [mm/a]	Abweichung [mm/a]	Abweichung absolut in [%]
Direktabfluss	RD	150,00	186,00	+ 86	5%
Grundwasserneubildung	GWN	100,00	146,00	+46	7%
Verdunstung	ETa	450,00	368,00	-82	-12%



## 3 Optimierungsvarianten

### 3.3 Optimierungsvariante 2



Bei der Optimierungsvariante 2 wird die Optimierungsvariante 1 beibehalten jedoch werden folgenden zusätzliche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgeschlagen:

- Begrünung der Gebäudefassaden. In der Wasserhaushaltsbilanz werden 25 % der Gebäudefassadenflächen als vertikale Fassadenbegrünung berücksichtigt

Vergleicht man die Wasserbilanz im Plangebiet nach der Optimierungsvariante 2 mit dem unbebauten Zustand ergeben sich folgende Änderungen:

Bilanzgröße	Kürzel	Ungebaut [mm/a]	Var 2 [mm/a]	Abweichung [mm/a]	Abweichung absolut in [%]
Direktabfluss	RD	150,00	181,00	+ 31	4%
Grundwasserneubildung	GWN	100,00	139,00	+39	6%
Verdunstung	ETa	450,00	380,00	-70	-10%

## 3 Optimierungsvarianten

### 3.4 Optimierungsvariante 3



Bei der Optimierungsvariante 3 wird die Optimierungsvariante 2 beibehalten jedoch werden folgenden zusätzliche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgeschlagen:

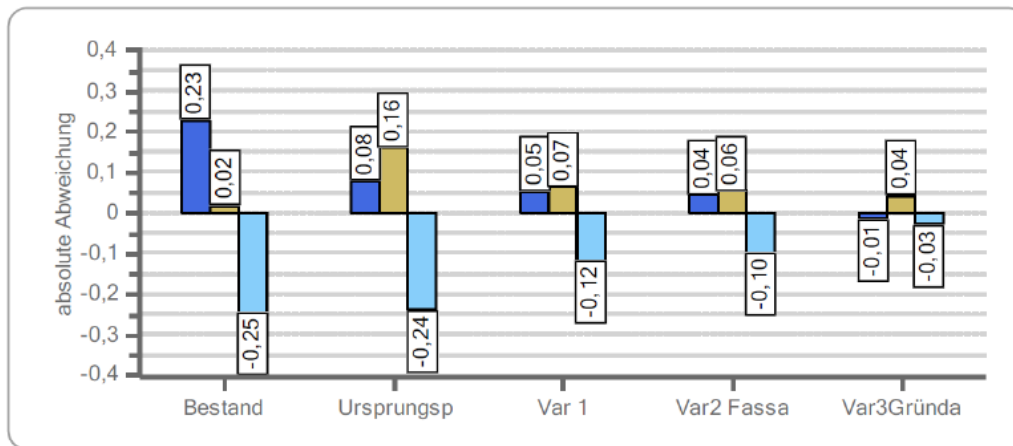
- Neue Dachflächen sollen extensiv begrünt und nicht als Steildach ausgebildet werden.

Vergleicht man die Wasserbilanz im Plangebiet nach der Optimierungsvariante 3 mit dem unbebauten Zustand ergeben sich folgende Änderungen:

Bilanzgröße	Kürzel	Ungebaut [mm/a]	Var 2 [mm/a]	Abweichung [mm/a]	Abweichung absolut in [%]
Direktabfluss	RD	150,00	140,00	+ 10	-1%
Grundwasserneubildung	GWN	100,00	129,00	+29	5%
Verdunstung	ETa	450,00	431,00	-19	-3%

## 4 Weitere Vorgehensweise

### 4.1 Variantenvergleich



## 4 Weitere Vorgehensweise

### 4.1 Auswahl der Variante



#### Optimierungsvariante 2 in den Bebauungsplan einbinden:

Neue Garagendächer bzw. Neue Nebengebäude sind zu begrünen.

Die Ausbildung der geplanten Dachflächen erfolgt als Steildach (Ortsbildprägend).

Für Zugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbeläge zu verbauen.

Rückbau versiegelter Hofflächen.

Es werden Baumanpflanzung von 1 Baum je 100m<sup>2</sup> befestigte Fläche, auf den Privatgrundstücken, vorgesehen.

Es werden Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünflächen, auf den Privatgrundstücken vorgesehen mit einem Mindestvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche. Als Bewässerungsfläche wurden die Grünlandfläche von 5.000 m<sup>2</sup> sowie die Baumanpflanzungen angesetzt.

Die Zisternen werden von den Niederschlagswasser der Dachflächen gespeist.

Durch die Herstellung von Rasenmulden zur Versickerung/Verdunstung des überschüssigen Niederschlagswasser in den bestehenden Grünflächen soll das nichtgenutzte Niederschlagswasser Zisternen bewirtschaftet werden.

Die verbleibenden Grünflächen werden weiterhin als Wiesenflächen eingepplant.

Je Gebäude ist eine Fassadenbegrünung (Kletter- oder Rankpflanzen) von ca. 30 m<sup>2</sup> vorzunehmen.

**Wasserhaushaltsbilanz  
zum Bebauungsplan  
„Dammheimer Straße und Neuberger Straße“**



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

## **I ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**