

# **BEBAUUNGSPLAN**

„Hauptstraße Mitte“ mit textlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4  
BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO

**Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich  
OG Bornheim  
Beschlossene Fassung**

November 2021

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

**Planungsbüro WOLF  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.  
Bearbeitet von  
M. Sc. Kristina Hoffmann  
B.Sc. Vanessa Scherer  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Proj.-Nr.: 565**

## **TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan „Hauptstraße Mitte“  
Ortsgemeinde 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 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.

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MD 1 und MD 2 ist auf 0,6 festgesetzt. Im MD 3 und MD 4 ist die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Garagen, der Stellplätze, der Nebenanlagen sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche 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 Geltungsbereichslinie 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)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MD 1 und MD 2 ist auf 1,2 festgesetzt. Im MD 3 und MD 4 ist die GFZ 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 Geltungsbereichslinie 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 im MD 1 und MD 3 ist auf 8,5 m festgesetzt. Im MD 2 und MD 4 ist die Firsthöhe auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Gebäude an der nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

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

Im MD 1 und MD 3 ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.  
Im MD 2 und MD 4 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **2.6 Ausnahmen von der Art und Maß der baulichen Nutzung für MD 2 und MD 4**

(§ 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 im MD 2 und MD 4 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 Dachneigung eingehalten werden.

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

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

### **3.1 Bauweise**

Im Bebauungsplan ist die abweichende (MD 1 und MD 3) und die geschlossene Bauweise (MD 2 und MD 4) festgesetzt.

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

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzanzbau.<sup>1</sup> Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. Im Bereich A (MD 1) und C (MD 3) sind nur Einzelhäuser zulässig.

**Geschlossene Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist im MD 2 und MD 4 der Scheunenreihe bzw. der ehemalige Scheunenreihe (rückwärtiger Bereich) die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

---

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

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. 3 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.

## **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. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Der Max- und Moritzplatz (Flurstück Nr. 66/2) sowie Flurstück Nr. 64 sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Verwendungszweck „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

## **6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf dem Flurstück Nr. 139/1 ist zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

## **7. 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.

## **8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Vermeidungsmaßnahmen**

**V 1: Rodungen von Gehölzen** sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen

**V 2: Bauzeitenregelung:** 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.

**V 3: Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten: Rückbauarbeiten an Gebäuden nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar erlaubt.** Die Gebäude müssen vorher auf ihre Eignung für Fledermäuse kontrolliert werden.

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 4: Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln**

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 sowie CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

**V 5: Rodungen von Gehölzen (Fledermäuse)**

Potenzielle Quartierbäume dürfen erst zwischen dem 1. November und 28. / 29. Februar nach der Aktivitätszeit der Fledermäuse gerodet werden.

**V 6: Erhalt sämtlicher Nester des Weißstorchs**

Die im Plangebiet bzw. in direkter Nähe vorhandenen Weißstorch-Nester sind im Zuge sämtlicher Bauarbeiten zu erhalten. Nester, die dennoch nicht erhalten werden können, müssen vorher ersetzt werden.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:**

**CEF 1: Ersatz verlorener Weißstorch-Nester**

Nester, die trotz der Maßnahmen 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 2: Aufhängen von Fledermauskästen**

Sollten bei den Gebäude- und Gehölzkontrollen potenzielle Strukturen für 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.

**CEF 3: Aufhängen von Nistkästen**

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:

Dohle (Schwegler Dohlennisthöhle 2CM) oder Haussperlings (Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, Nisthöhle 1 B (Durchmesser 32 mm), 1 MR Meisenresidenz).

**9. 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.



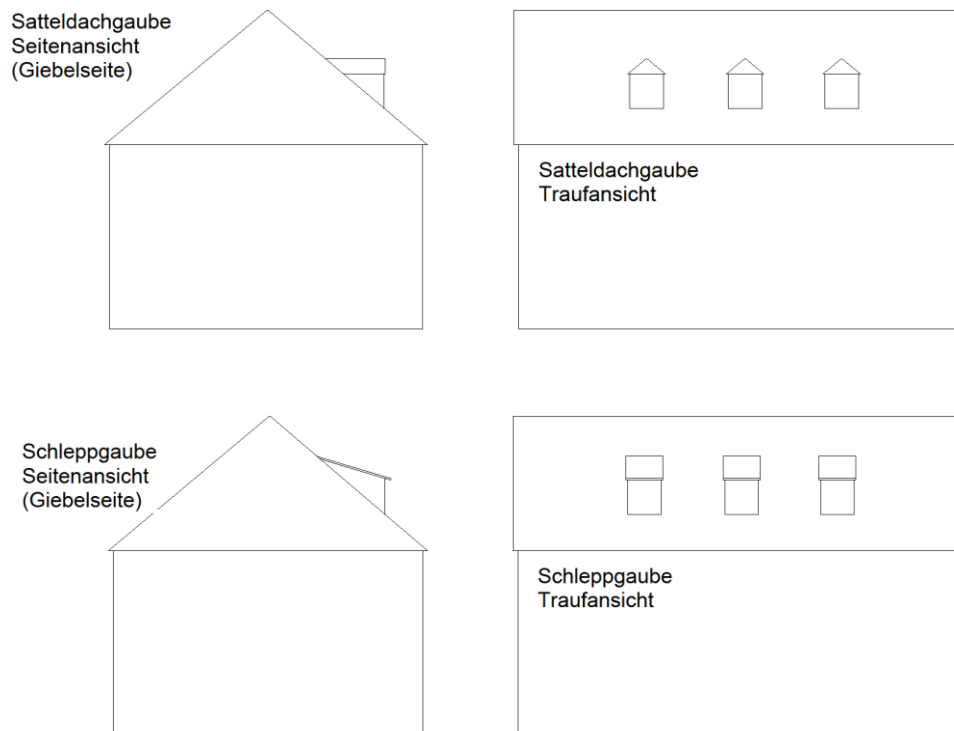
## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTFESTSETZUNGEN)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

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

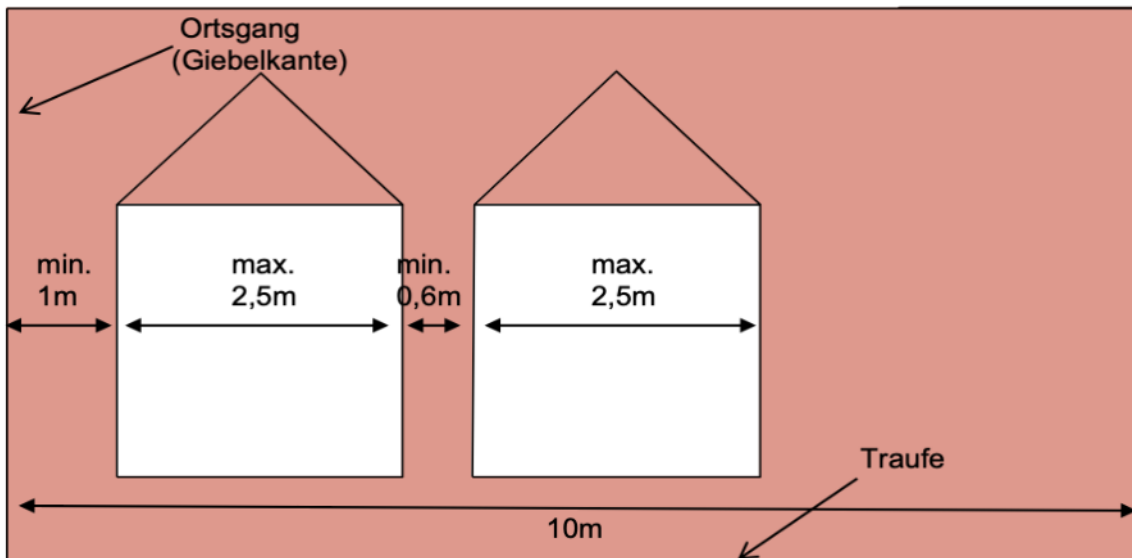
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.

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



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

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.

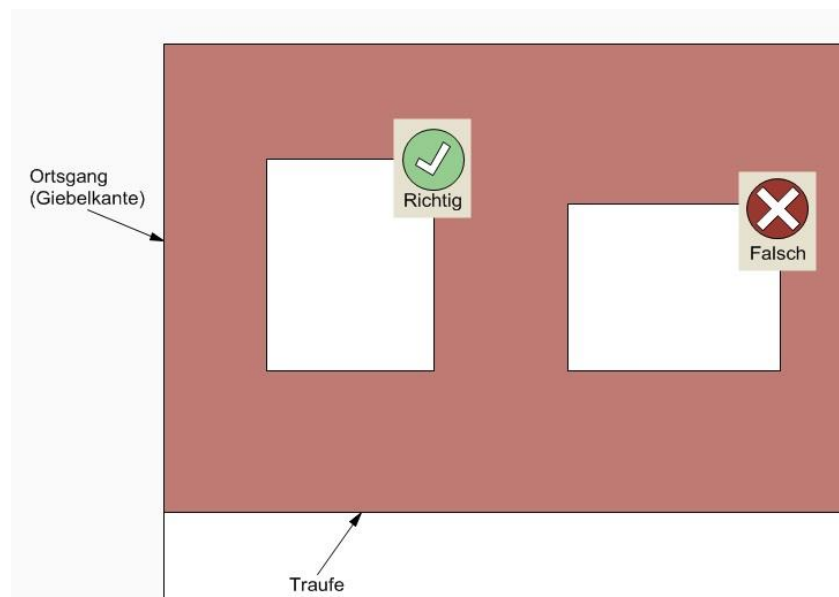


**Abbildung:** *Einzuhaltende Gaubenabstände und Gaubengrößen*  
**Quelle:** *Eigene Darstellung*

Es sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen oder gleichwertige Materialien auszuführen.

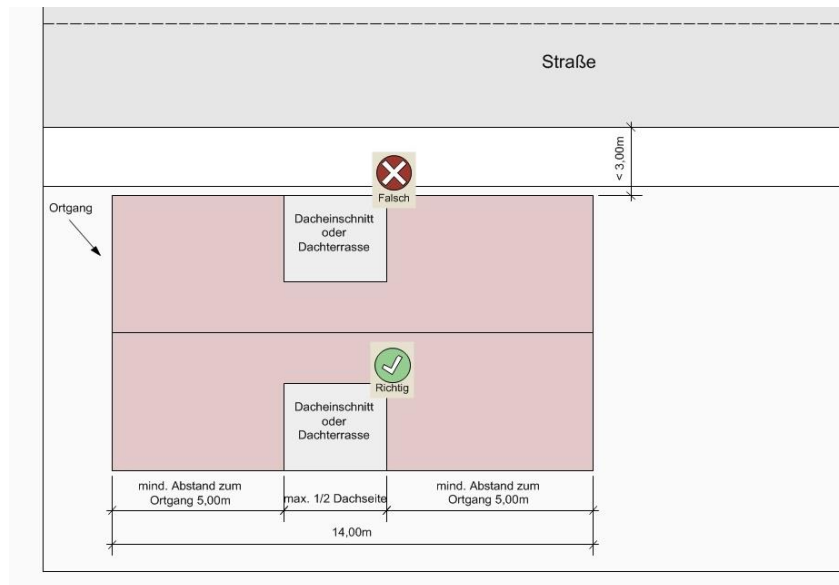
Für abweichende Dachformen und untergeordnete Dächer von Erkern oder kleinen Vorbauten können Kupferblechdeckungen zugelassen werden. Die Blecheindeckungen sollen aus glattem Stehfalz bestehen (in Abgrenzung zu gewellten Dacheindeckungen). Sonstige Blecheindeckungen und Eindeckungen aus Asbest- und Faserzementplatten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

Liegende Dachfenster sind, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbar sind, nicht zulässig. Sie dürfen nur ausnahmsweise und nur an nicht einsehbaren Dachflächen verwendet werden. Dachflächenfenster müssen ein deutlich aufrecht rechteckiges Format aufweisen.



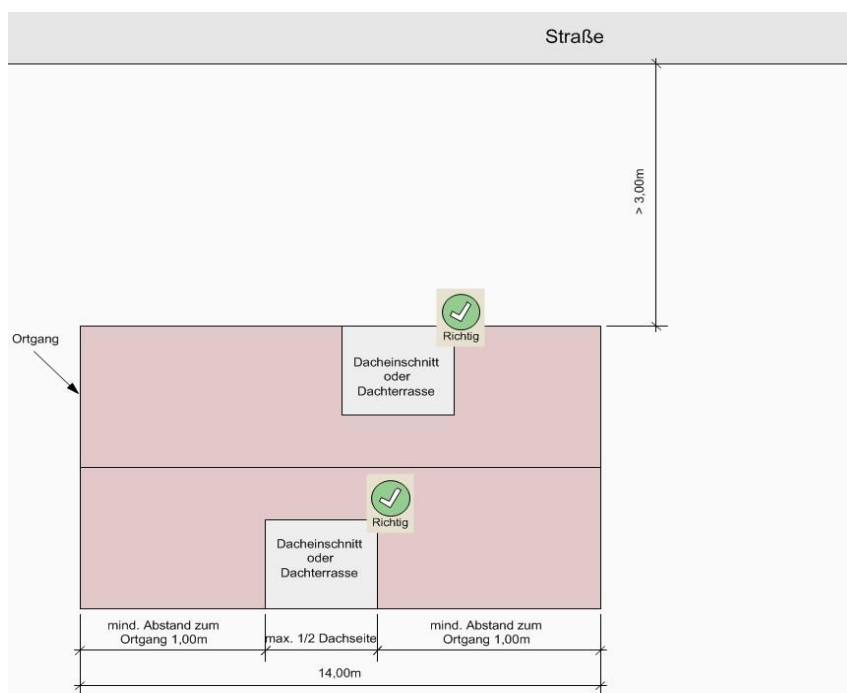
**Abbildung:** *Zulässige Dachfenster*  
**Quelle:** *Eigene Darstellung*

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



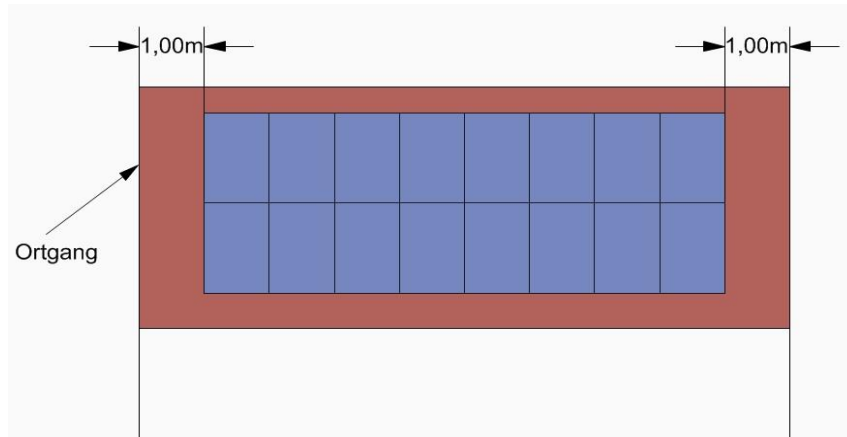
**Abbildung:** Zulässige Dacheinschnitte und Dachterrassen bei straßenständigen Gebäuden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

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

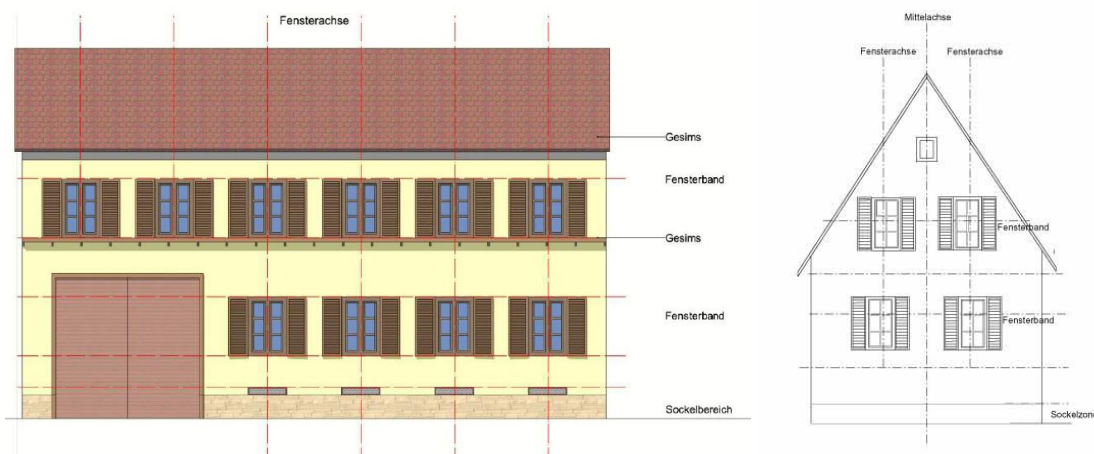
Solaranlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einem Abstand von 1,0 m zum Ortgang zulässig. Bei denkmalgeschützte Bausubstanz hat eine Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen.



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

### 1.2 Fassadenstil, Struktur und Proportionen

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.



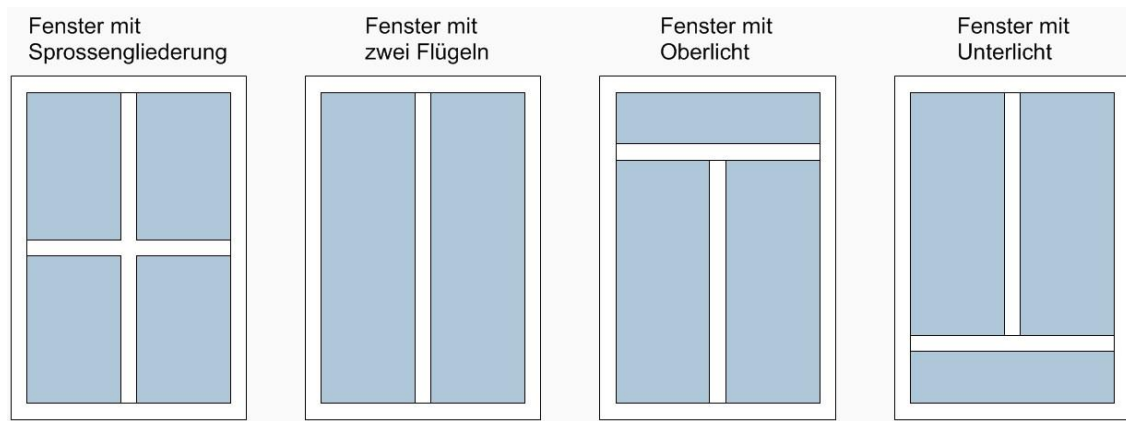
**Abbildungen:** Schema für trauf- und giebelständige Fassaden  
**Quelle:** Eigene Darstellung

### 1.3 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppen

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 zur Straße zugewandten Gebäudeseiten 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 Vari-

ante mit Ober- oder Unterlicht herzustellen. Die Festsetzung gilt für die Fenster, deren Glasflächen die Größe von 1 m<sup>2</sup> überschreitet.  
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.
- Klappläden 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.

#### 1.4 Fassadenmaterial und -farbgebung

(1) Farbgebung:

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

(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.

(3) Sockel müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

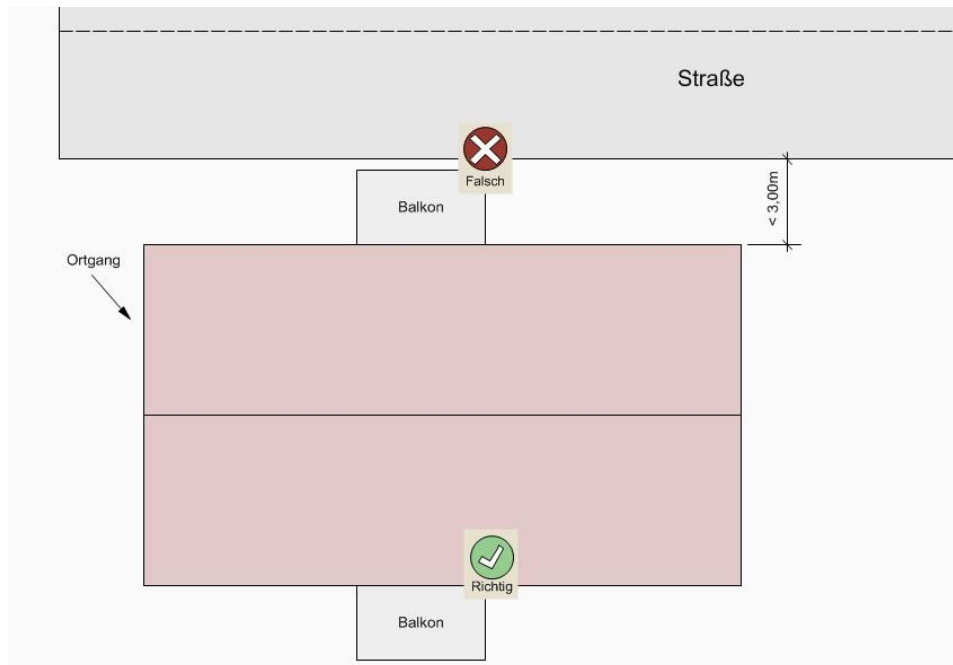
(4) Schalungen (Holz) sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

(5) Für Fenster sind Sandsteingewände, beziehungsweise bei Fachwerk der Holzrahmen mit Manschette zu erhalten.

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

### 1.5 Balkone, Loggien, Galerien und Laubengänge

(1) 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 Ortgang (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

## **1.8 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 zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit 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.

### **STRASSEN-AUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG**

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

Nicht wieder verwertbare 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S.112)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Gesetz vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 297)

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 10.12.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 1/2 der VG Offenbach an der Queich: 09.01.2020
3. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: im Amtsblatt Nr. 4/2021 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": 05.02. bis 05.03.2021 (einschl.)
5. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 05.02 bis zum 05.03.2021 (einschl.)
6. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 22.06.2021
7. Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 31 der VG Offenbach an der Queich: 05.08.2021
8. Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 13.08. bis 13.09.2021 (einschl.)
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB: 13.08. bis 27.09.2021 (einschl.)
10. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 23.11.2021

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>  | <b>23</b> |
| 1.1 <i>Aufstellungsbeschluss .....</i>  | 23        |
| 1.2 <i>Topographie.....</i>   | 23        |
| 1.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</i>   | 23        |
| <b>2. ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>  | <b>23</b> |
| 2.1 <i>Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB).....</i>   | 23        |
| 2.2 <i>Ziele und Zwecke der Planung.....</i>  | 23        |
| <b>3. BEBAUUNGSPLAN.....</b>  | <b>23</b> |
| 3.1 <i>Geplante Bebauung.....</i>   | 23        |
| 3.2 <i>Immissionen, Emissionen .....</i>  | 23        |
| 3.3 <i>Erschließung Verkehr .....</i>   | 24        |
| 3.4 <i>Versorgung und Entsorgung des Gebiets .....</i>  | 24        |
| <b>4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE.....</b>   | <b>24</b> |
| 4.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>   | 24        |
| 4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>  | 24        |
| 4.3 <i>Begrenzung der Anzahl der Wohnungen .....</i>  | 25        |
| 4.4 <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</i>   | 25        |
| 4.5 <i>Stellung der baulichen Anlagen.....</i>  | 25        |
| 4.6 <i>Nebenanlagen .....</i>   | 26        |
| 4.7 <i>Flächen für Stellplätze und Garagen.....</i>   | 26        |
| 4.8 <i>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen .....</i> | 26        |
| 4.9 <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</i>   | 27        |
| 4.10 <i>Oberflächenentwässerung .....</i>   | 27        |
| 4.11 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</i>  | 27        |
| 4.12 <i>Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....</i>  | 27        |
| 4.11 <i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</i>   | 28        |
| <b>5. BODENORDENDE MASSNAHMEN .....</b>   | <b>28</b> |

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Mitte“ am 10.12.2019 beschlossen. Das Gebiet liegt zentral in der bebauten Ortslage Bornheim, an der Hauptstraße, u. a. im alten Ortskern.

### **1.2 Topographie**

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung erfolgt als Dorfgebiet. 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 die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur, nämlich der „Haus-Hof-Scheunen-Struktur“, sichergestellt werden.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Mitte“ 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.

## **3. BEBAUUNGSPLAN**

### **3.1 Geplante Bebauung**

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur vor. Überwiegend wird die Haus-Hof-Bauweise entlang den Haupterschließungsstraßen als halboffene Bauweise (abweichende Bauweise) vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich wird eine geschlossene Bauweise auf Grund der Scheunenreihen mit einer zur Haupterschließungsstraße 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.

### **3.2 Immissionen, Emissionen**

Als potentielle 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.

### **3.3 Erschließung Verkehr**

Das Gebiet ist durch die bestehende, von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße und im Süden die „In den Weppen“- Straße erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert und wird von der Planung nicht berührt.

### **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 oberirdischen 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 „Hauptstraße Mitte“ als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 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 10.12.2019 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.

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 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.



Innerhalb des Ortskerns wird auf die strikte Einhaltung der vorgegebenen GRZ 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 und C) als auch die geschlossene (B und D) festgesetzt.

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

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 als geschlossene Bauweise und „Scheunenreihe oder Scheunenkranz“ ermöglicht 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.

#### **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 offen gehalten.

### **4.8 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

## **Begründung**

Die Gemeinde hat einen offenen Wettbewerb „Gestaltung der Ortsmitte“ in Bornheim ausgeschrieben. Dabei sind die zwei Flurstücke, zusammen mit den anderen, welche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, für die Überplanung und Neu-Konzipierung ausgewiesen.

„Der Ideenwettbewerb soll gute, innovative Ideen, zur Entwicklung inklusiver Wohn- und Gemeinschaftskonzepte (betreutes Wohnen, Wohnraum mit technischer Unterstützung, Energie- und Mobilitätsaspekte, gemeinschaftliches Wohnprojekt für Mehrgenerationenarbeit, Wohnen, leben, bürgerliches Engagement, Jugendbegegnungsstätte) hervorbringen.“<sup>2</sup>

Folgende Vorgaben werden festgelegt:

„Der Dorfmittelpunkt soll im Rahmen des Dorferneuerungskonzeptes förderfähig sein. Die geplanten Gebäude und Gestaltungsflächen sollen sich am dörflichen Charakter von Bornheim orientieren. den Festsetzungen des noch in Arbeit befindlichen B-Planes

---

<sup>2</sup> Auszug aus dem Aufruf zur Einreichung von Projektskizzen von der Ortsbürgermeisterin Frau Thomas

entsprechen. Die Bebauung ist an die bestehende Bebauung anzupassen. Die Hauptstraße ist geprägt von Haus-Hof-Bauweise, einer höchstens 2- vollgeschossigen Bebauung und einer Gestaltung der straßenständigen Gebäude. Die Ideenskizze soll mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einklang stehen.“<sup>3</sup>

#### **4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf dem Flurstück Nr. 139/1 ist zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

#### **Begründung**

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts soll die Erschließung des Gebäudes in der Hauptstraße 50a ermöglichen.

Das Gebäude 50a ist hinter dem Haus Nr. 50 in zweiter Reihe gebaut.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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.

#### **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.

#### **4.12 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.

---

<sup>3</sup> Ebenda.

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.

### **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.

#### **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.

## **G UMWELTBERICHT**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung</b> .....  | <b>29</b> |
| 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.....          | <b>29</b> |
| 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 ..... | <b>30</b> |
| <b>2. Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....  | <b>32</b> |
| 2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....  | <b>32</b> |
| 2.2 Fläche .....  | <b>35</b> |
| 2.3 Boden.....  | <b>36</b> |
| 2.4 Wasser .....  | <b>36</b> |
| 2.5 Klima und Luft .....  | <b>37</b> |
| 2.6 Landschaftsbild.....  | <b>37</b> |
| 2.7 Mensch.....   | <b>37</b> |
| 2.8 Kultur und Sachgüter .....  | <b>38</b> |
| 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....  | <b>38</b> |
| <b>3. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</b> .....  | <b>38</b> |
| <b>4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....  | <b>38</b> |
| <b>5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....   | <b>38</b> |
| <b>6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....  | <b>39</b> |

## 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 vom 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. 1,3 ha. Das Gebiet, welches in der historischen Ortsmitte liegt, wird durch die stark befahrene Verkehrsstraße „Hauptstraße“ erschlossen, welche mitten durch das Gebiet verläuft und es in den westlichen und den östlichen Bereich teilt.



Abb.: Lage des Plangebiets  
Quelle: LANIS

Die Fläche ist zu 37,67 % 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. Die Höhenlage des Gebiets ist bei 134-137 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 der Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Festsetzung Dorfgebiet im Bebauungsplan entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Weiterhin sind keine weiteren Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung zu beachten.



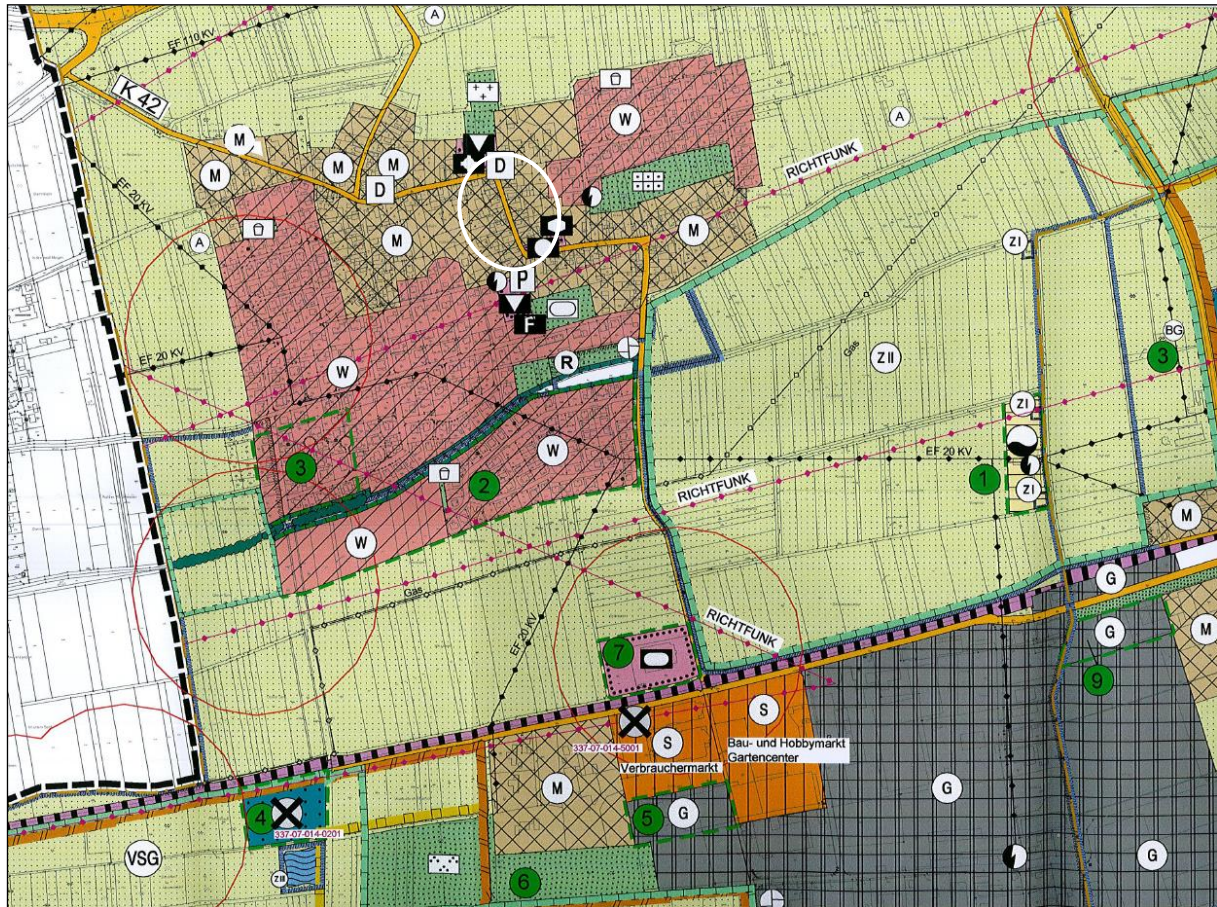


Abb.: Lage des Plangebiets  
Quelle: LANIS

## 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.

Um potenzielle Beeinträchtigungen dieser Arten und ggf. weiterer im Gebiet vorkommender Arten zu ermitteln, wurde ein Fachbüro mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Die Einschätzung und die Prüfung der Auswirkungen auf die einzelnen Arten wurden durch das Büro „Ökologische Leistungen Fußer“ aus Karlsruhe untersucht und bewertet.

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die ausführliche Untersuchung und Bewertung können dem Gutachten im Anhang entnommen werden.

Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse bzw. Vorkommen der Arten im Gebiet erfasst und bewertet:

- Europäische Vogelarten: eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für europäische Vogelarten gegeben
- Reptilien: eine Betroffenheit der Mauer- und Zauneidechse kann 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 Betroffenheit wird angenommen

### 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:

**Rodungen von Gehölzen** sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen

**Bauliche Aktivitäten:** 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. Konkret handelt es sich dabei um die Häuser mit folgenden Anschriften:

- Hinterhaus von Hauptstraße 59
- Gehölze im Garten von Hauptstraße 54
- Gebäude des Gasthauses „Lehrer Lämpel“

**Zeitliche Regelung für Abrissarbeiten: Rückbauarbeiten an Gebäuden nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar erlaubt.** Die Gebäude müssen vorher auf ihre Eignung für Fledermäuse kontrolliert werden. Bei einer Eignung dürfen die entsprechenden Gebäude erst ab dem 1. November zurückgebaut werden.

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

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 sowie CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

### **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.

### **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.

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

Die im Plangebiet bzw. in direkter Nähe vorhandenen Weißstorch-Nester sind im Zuge sämtlicher Bauarbeiten zu erhalten. Nester, die dennoch nicht erhalten werden können, müssen vorher ersetzt werden.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:**

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

Nester, die trotz der Maßnahmen 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.

#### **Aufhängen von Fledermauskästen**

Sollten bei den Gebäuden- und Gehölzkontrollen potenzielle Strukturen für 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.

#### **Aufhängen von Nistkästen**

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: Dohle (Schwegler Dohlennisthöhle 2CM oder Haussperlings (Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, Nisthöhle 1 B (Durchmesser 32 mm), 1 MR Meisenresidenz.

## **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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Flä-

chenneuinanspruchnahme) 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 unverfestigte 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 entgegen wirken. 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 störende 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 Firshöhe, 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)

In der Hauptstraße 59 steht die Hofanlage unter Denkmalschutz. Hierbei handelt es sich um einen barocken Hakenhof, aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Das Fachwerkwohnhaus ist teilweise massiv und hat ein Krüppelwalmdach.

Andere Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung sind aufgrund des Denkmalschutzes keine große Veränderungen zu erwarten. Ein denkmalgeschütztes Gebäude darf nicht abgerissen werden. Jeglicher Umbau muss von der Denkmalbehörde genehmigt werden.

### Wirkung auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind ebenfalls weder positive noch negative Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Gebäude zu erwarten.

## **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)**

Für die festgesetzten Maßnahmen wird die ökologische Baubegleitung empfohlen. Dabei sollen die Rodungs- und Abrissfristen, die Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln, die ggf. notwendigen Anbringung von Nist- und Quartierkästen, überwacht und dokumentiert werden. Des Weiteren kann die ökologische Baubegleitung die beauftragten Firmen bei der Durchführung der Maßnahmen sensibilisieren und einweisen und ggf. bestimmte Sachverhalte mit der Naturschutzbehörde abstimmen.

## 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 und Fledermaus) 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 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 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen überwiegend den Vorstellungen des Denkmalschutzes.

*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 übergeordnete 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 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Ist gem. § 10a BauGB als Anlage beigefügt.