

GEMEINDE B O R N H E I M

**BEBAUUNGSPLAN
"STEINSTEGGEWANNE"
1. Änderung**

BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 BauGB i. V. mit § 88 (6) LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

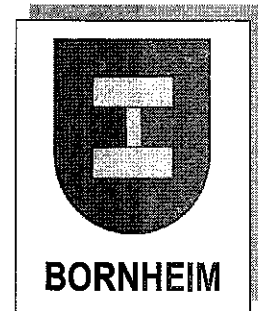
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
Planzeichnung
Schriftliche Festsetzungen
- 2. Örtliche Bauvorschriften (LBauO)**
Hinweise
- 3. Beigefügter Teil zum Bebauungsplan**
Begründung



• **Architekten**
= Erschließung

**ROMMELSTR. 1
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 46 47 14 - 0
FAX 0721 / 46 47 14 - 29
info@proell-architekten.de**

08.Mai 2008



**Bebauungsplan
„Steinsteggewanne“
1. Änderung**

TEIL 1

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)



In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 BauNVO)

Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig mit max. 4 Betten bei Errichtung von max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen nicht mitzurechnen.

1.3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind (auf der Zufahrtsseite) mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Garagen, die parallel zu Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von 0,5 m einhalten, der zu begrünen ist. Stellplätze sind auch auf den Vorflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) bis zu einer Länge von 50% der Grundstücksbreite, gerechnet einschließlich der Garagenzufahrt zulässig.

1.4 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Die Einfahrten können auch an anderen Stellen angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung



rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Wohngrundstücke sind bis auf Höhe der Straßen und Wohnwege anzuschütten. Weiterhin wird festgelegt, dass die nördlichen Grundstücke, angrenzend an die öffentliche Versickerungsfläche an die Höhenlage der Erschließungsstraße so anzugleichen sind, dass ein Gefälle von den Grundstücken zu den öffentlichen Flächen entsteht bzw. Öffnungen zu tiefer liegenden Gebäudeteilen mit einem Überflutungsschutz von 30 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche auszugestalten sind.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum – vorzugsweise ein Obstbaum anzupflanzen.

Die öffentlichen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

1.7 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf 2 je Wohngebäude begrenzt, bei Doppelhäusern auf 1 je Doppelhaushälfte.



1.8 Maßnahmen zum Schutz von Böden

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung und zur Ergänzung der Flächenversickerung sind die privaten Verkehrsflächen und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen oder das Oberflächenwasser ist in Seitenstreifen zu versickern.

1.9 Wandhöhen/ Firsthöhen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt/Hochpunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Bezugspunkt/Fußpunkt für die Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt - gemessen in Gebäudemitte (Maßangaben siehe Planzeichnung).

1.10 Wandhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.11 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².

1.12 E-Freileitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Ausbau ausgewiesenen E-Freileitung liegen, ist erst dann zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen E-Freileitung erfolgt ist.



1.13 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die zum Schutz von Verkehrslärm zu treffenden baulichen Vorkehrungen sind entsprechend der DIN 4109 und den im Plan eingetragenen Lärmpegelbereichen vorzunehmen. Hierbei wird folgendes festgesetzt:

Die rückwärtigen, von der K 42 abgewandten Seiten können jeweils um einen Lärmpegelbereich niedriger eingestuft werden. Zwischen den Gebäuden können Mauern bis zu einer Höhe von 2,3 m ab Geländeoberkante erreicht werden. Dies gilt nur für Bebauung entlang der K 42.

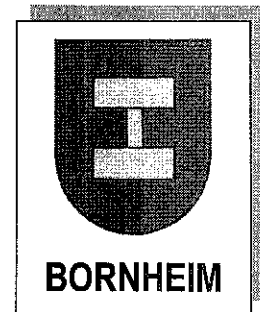
Bei der Festlegung der Schalldämm-Maße und Fensterschutzklassen nach DIN 4109 wurden die üblichen Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m sowie Fensteranteile von < 40% zugrunde gelegt. Bei Abweichungen ist der erforderliche Schallschutz nach DIN 4109 zu überprüfen und ggf. zu erhöhen.

Die Bebauung des Plangebietes darf erst vorgenommen werden, wenn der südlich des Plangebietes gelegene Begrenzungsbrunnen von Traktorenbetrieb auf eine elektrische Pumpe umgestellt worden ist.

Hiermit werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen ausgefertigt.

Bornheim, den _____

Lothar Bach, Ortsbürgermeister



**Bebauungsplan
„Steinsteggewanne“
1. Änderung**

TEIL 2

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO) Hinweise



2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer

Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) darf 0 – 5 ° (Flachdach) oder 20° - 45° betragen.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (30°) abgewichen werden, wenn die beteiligten Eigentümer sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 0° – 5° bzw. 20°- 45° einigen.

Bei Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn ein begrüntes Dach errichtet wird.

Ansonsten kann bei Garagen die Dachneigung auch bis auf 20° reduziert werden.

2.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe geneigter Dächer wird in den Farbtönen rot bis rot-braun festgesetzt (RAL-Farben Nr. 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3020, 3031, 8003, 8004, 8012 und 8023). Ausnahmsweise kann auch eine anthrazitfarbene Dacheindeckung (RAL-Farbe 7016) gewählt werden, wenn eine entsprechende Solarnutzung erfolgt.

2.3 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Davon ist max. 1 gefangener Stellplatz vor Garagen/Carports zulässig.

2.4 Dachgestaltung bei geneigten Dächern

Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bis zu 1/2 je Dachlänge zulässig.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.



2.5 Außenanlagen

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.

Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen nur wasserdurchlässig (z. B. Rasenpflaster) gestaltet werden (siehe auch Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden (siehe Plan-eintrag).

Hiermit werden die Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ausgefertigt.

Bornheim, den _____

Lothar Bach, Ortsbürgermeister



Hinweise

1. Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

2. Archäologische Funde

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der archäologischen Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese Arbeiten, sofern notwendig, überwacht werden können.

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 zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3. Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4. Empfehlung zur Kellerausbildung

Da insbesondere im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

5. Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.



Vor Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen zu entfernen.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden muss beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) soll bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4

AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

6. Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

7. Beleuchtung

Zulässig sind ausschließlich Quecksilber-Hochdrucklampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm.

8. Bestehende Hauptwasserleitung im Plangebiet

Im Wirtschaftsweg, der z. Zt. südlich der jetzigen Grabenstraße verläuft, befindet sich eine 300er Hauptversorgungsleitung einschließlich Steuerkabel. Es ist darauf zu achten, dass bei Baumpflanzungen die Mindestabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt GW 125 von $\geq 2,50$ m eingehalten werden, bezogen auf den horizontalen Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Rohrleitung. Veränderungen des Geländeniveaus innerhalb eines Schutzstreifens von 2,0 m beiderseits der Rohrleitung sind mit den Gruppenwasserwerken Bornheim abzustimmen.



9. **Anpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

10. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes zugunsten des Zweckverbandes Walsheimer Gruppen – Gruppenwasserwerke – in Bornheim. Die Festsetzungen in der Rechtsverordnung sind zu beachten (Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz Nr. 1 Seite 2 vom 14.01.02).

11. **Leitungsverlegung an der K 42**

Soweit Leitungen in bzw. bis zu einem Abstand von 30 m entlang der K 42 verlegt werden, bedarf es eines Nutzungsvertrages bzw. einer anbaurechtlichen Genehmigung durch das Landesamt für Straßen und Verkehr, Speyer.

12. **Abstandsvorschriften zu landwirtschaftlichen Flächen**

Pflanzmaßnahmen bzw. Einfriedigungen sind so durchzuführen, dass die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz berücksichtigt werden.

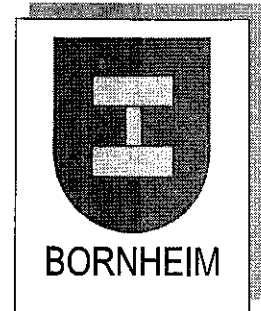
13. **Abstandsvorschriften zum Straßenraum**

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist Abschnitt 2.7.2 der RAS-Q zu berücksichtigen. Danach ist ein Abstand von mindestens 4.50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straße einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist grundsätzlich freizuhalten.

Des Weiteren ist das Nachbarschaftsgesetz zu berücksichtigen.

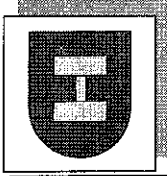
14. **Kataster**

Sämtliche Flurstücke des Plangebietes sind im Liegenschaftskataster mit dem Vermerk „Wasserschutzgebiet III“ gekennzeichnet.



Bebauungsplan
„Steinsteggewanne“
1. Änderung

TEIL 3
Begründung



Begründung

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Steinsteggewanne“ wurde am 14.06.2006 rechtskräftig. In den planungsrechtlichen Festsetzungen war unter Ziffer 1.4 Grundstückszufahrten durch die „Ausnahmeregelung“, immer bei Abweichung von den vorgegebenen Einfahrten ein Antrag an die Kreisverwaltung zu stellen. Durch die Streichung der Ausnahme, wäre die „Genehmigung“ der Befreiung durch die Kreisverwaltung – Untere Bauaufsichtsbehörde – nicht mehr erforderlich und somit einfacher zu regeln.

Weiterhin war in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer „2.1 Dächer“ eine Dachneigung von 0° bis 5° und von 30° bis 40° festgesetzt. Um mehr Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Dachneigung zu haben wurde dem Wunsch von Bauwilligen nach einer Reduzierung der Dachneigung Rechnung getragen. Danach soll eine Dachneigung schon ab 20° (vorher 30°) und bis 45° (vorher 40°) zulässig sein. Im Zuge dieser Änderung soll auch die Dachneigung für Doppelhäuser ebenfalls im Rahmen von 20° bis 45° (vorher 30° bis 40°) zulässig sein.

Der Gemeinderat von Bornheim hat deshalb die 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Ziffern „1.4 Grundstückszufahrten“ und „2.1 Dächer“ beschlossen.

Der Bebauungsplan selbst bedarf keiner Änderung.

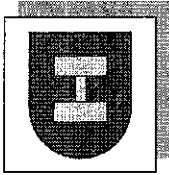
Aufgrund der geringfügigen Änderungen, welche die Grundzüge der Planung kaum tangieren, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Umfang der Änderung

2.1 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4 Grundstückszufahrten

Die Festsetzung lautete bisher folgendermaßen:

„Die im Plan eingetragenen Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.“



Durch den Wegfall der Ausnahmeregelung ändert sich die Festsetzung wie folgt:

„Die im Plan eingetragenen Einfahrten (Breite 3 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Die Einfahrten können auch an anderen Stellen angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.“

2.2 Änderung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 Dächer

Die Festsetzung lautete bisher folgendermaßen:

„Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) darf 0 – 5 ° (Flachdach) oder 30° - 40° betragen.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (30°) abgewichen werden, wenn die beteiligten Eigentümer sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 0° – 5° bzw. 30°- 40° einigen.

Bei Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn ein begrüntes Dach errichtet wird.

Ansonsten kann bei Garagen die Dachneigung auch bis auf 20° reduziert werden.“

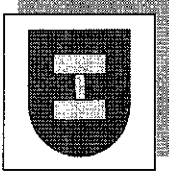
Durch die Reduzierung der Dachneigung ändert sich die Festsetzung wie folgt:

„Die Dachneigung für die Hauptgebäude (Einzel- und Doppelhäuser) darf 0 – 5 ° (Flachdach) oder 20° - 45° betragen.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (30°) abgewichen werden, wenn die beteiligten Eigentümer sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 0° – 5° bzw. 20°- 45° einigen.

Bei Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn ein begrüntes Dach errichtet wird.

Ansonsten kann bei Garagen die Dachneigung auch bis auf 20° reduziert werden.“



3. Städtebauliche Auswirkungen

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Dachneigung und der Grundstückszufahrtsregelung nur im geringen Umfang geändert.

4. Grünordnung und Naturschutz

Durch die Änderung wird die Grünordnung und der Naturschutz nicht berührt.

Eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung ergibt sich somit nicht (siehe hierzu auch den Umweltbericht).



Umweltbericht nach § 2a BauGB für die vorgesehenen Änderungsbereiche

1. Kurzdarstellung des Planinhaltes und Planungsziele der Änderung

Die Änderung bezieht sich nur auf die Reduzierung der Dachneigung von bisher 30°- 40° auf 20°- 45° und auf die Grundstückszufahrtsregelung.

2. Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtliche Vorgaben

BauGB

Nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau vom 20. Juli 2004 sind für alle Aufstellungen, Ergänzungen und Änderungen von Bauleitplänen Umweltprüfungen zu erstellen. Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.01(Plan-UP-Richtlinie).

Von besonderer Bedeutung für die Umweltprüfung sind die folgenden Paragraphen des BauGB: § 1, § 1a, § 2, § 2a, § 4, § 4c, § 6, § 10, § 13 und Anlage zum § 2 (4) und § 2a.

Landesnaturenschutzgesetz

Das Vorhaben stellt gemäß § 9 keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan sind nur geringfügig. Eine qualifizierte Beurteilung des Vorhabens erübrigt sich damit.

2.2 Regionalplanerische und Bauleitplanerische Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz

Bornheim liegt im Einflussbereich der Stadt Landau, die als Mittelzentrum auch teilweise die Funktionen eines Oberzentrums übernimmt. Bornheim mit seinen ca. 1.335 Einw. hat keine zentrale Funktion. Im Regionalplan ist das Plangebiet als geplanter Siedlungsbereich für Wohnen ausgewiesen worden.

Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als Wohngebiet ausgewiesen.



2.3 Naturrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

3. Beschreibung, Ermittlung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 BauGB

Hier wird auf den bestehenden Fachbeitrag Naturschutz verwiesen, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinsteggewanne“ erarbeitet wurde. Besondere schutzbedürftige Naturfaktoren bestehen danach im Gebiet nicht.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 O-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Änderungen würden sich keine Verbesserungen oder Verschlechterungen bezüglich des Naturhaushaltes ergeben, da Art und Maß der Bebauung unverändert bleiben.

4.2 Beurteilung der geplanten Bebauung

Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet ist bereits rechtskräftig überplant und damit faktisch dem Naturhaushalt weitgehend entzogen.

Schutzgutbezogene Auswirkungen

Da im Bebauungsplan die mögliche Versiegelung mit (GRZ 0,4) angegeben wird, werden sich bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter kaum Änderungen ergeben.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

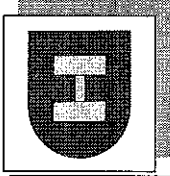
Für den Planungsraum bestehen keine Erhaltungsziele.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Zusätzliche Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung bestehen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung nicht. Dagegen ergeben sich geringe Verbesserungen im Wohnwert.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.



Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Weitere Emissionen und Abfälle bzw. Abwässer entstehen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame u. effiziente Umgang mit Energie

Diesbezüglich sind lediglich Maßnahmen der privaten Grundstückseigentümer möglich. Die gesamte Palette der Nutzung erneuerbarer Energien kann hier durchgeführt werden.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen

Bezüglich des Änderungsbereichs liegen keine Darstellungen vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

Durch die Änderungen sind keine zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bezogen auf die Schutzgüter

Es lassen sich durch die Änderung keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Belangen der vorgenannten Schutzgüter erkennen.

4.3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Landespflegerische Zielvorstellungen werden durch die Änderung kaum tangiert.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

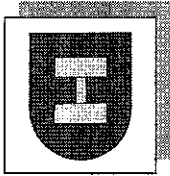
Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen entfallen, da durch das Vorhaben keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht, besteht keine Planungsalternative. Die bisherigen städtebaulichen Ziele werden kaum verändert.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben hat keine weiteren negativen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzfaktoren. Die Nutzung und damit die Beanspruchung des Bodens wird sich nicht verändern (GRZ 0,4).



5.0 Städtebauliche und landespflegerische Auswirkungen auf die Planänderung

In Bezug auf die Landespflege ergeben sich durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung kaum negative Auswirkungen. Die bisherigen städtebaulichen Ziele werden geringfügig modifiziert.

6.0 Städtebauliche Kosten

Die Erschließungskosten bleiben durch die Änderung unverändert.

7.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es entfällt daher das Monitoring.