Bettina Kre GmbH
Landschaft · Architektur

Gemeinde Hochstadt / Pfalz
in der Verbandsgemeinde Offenbach a.d. Queich

Bebauungsplan „Am alten Dreschplatz“

nach §13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Begründung

Satzungsfassung
10.12.2015

(redaktionelle Änderungen 26.03.2016)

Kommune:

Hochstadt / Pfalz
Rathaus
Hauptstraße 75
76879 Hochstadt
Tel. 06347 / 8603

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich
FB 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Konrad-Lerch-Ring 6
76877 Offenbach / Queich
Tel. 06348 / 9687-0

Erschließungsträgergesellschaft:

ETG Südpfalz Hochstadt „Am alten Dreschplatz bR“

VR Bauland Südpfalz GmbH	&	Pfalzwerke GmbH
Waffenstraße 15		Kurfürstenstrasse 44
76829 Landau		67061 Ludwigshafen
Tel. 06341 / 5560-1811		Tel. 0621 / 585-2459

Planung / Auftragnehmer:

Bettina Krell GmbH
Unterdorfstr. 37
76889 Oberotterbach
Tel. 06342 / 9230-181

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele 4

2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

3 Bestandssituation

4 Übergeordnete Planungen – Einbindung
- 4.1 Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar
- 4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach a.d. Queich

5 Städtebaulicher Entwurf

6 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.1 Art der Baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der Baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
- 6.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.6 Versorgungsanlagen- und Leitungen, Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- 6.7. Umgang mit Niederschlagswasser
- 6.8 Pflanzgebote
- 6.9 Abgrenzung von Straßenflächen

7 Örtliche Bauvorschriften
- 7.1 Dachgestaltung
- 7.2 Einfriedungen
- 7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze
- 7.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücke

8 Hinweise und Rahmenbedingungen

9 Artenschutz – Umweltbelange

10 Kenngrößen und Bodenordnung

11 Verfahren

12 Rechtsgrundlagen

1 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Hochstadt hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Gründe hierfür liegen in der Eigenentwicklung, der Nähe zum Mittelzentrum Landau und der Gemeinde Offenbach sowie an der verkehrsgünstigen Lage mit einer direkten Anbindung an die B272.

An die Gemeinde sind vermehrt einheimische Bauwillige herangetreten mit der Bitte neue Wohnbauflächen zu schaffen. Hochstadt hat nun die Möglichkeit innerorts eine bisher unbebaute, ungeordnete Fläche als Fläche für Wohnbebauung auszuweisen. Das Gebiet wurde auf Baulandpotenziale untersucht. Die künftige bauliche und sonstige Nutzung in diesem Gebiet soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden. Dabei sieht der Bebauungsplan die Einbeziehung des Spielplatzes und eines Teils des Lindenweges vor.

Ziel ist es, die Fläche in die umgebenden Wohnbebauung sowie in die angrenzenden dörflichen Struktur zu integrieren. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Ziel ist es ebenso, die im Ortskern liegende Baulandpotenzialfläche (Wingert, Gartenland, Spielplatz) einer ihrer Lage entsprechenden Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Bedarf an Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in der Ortsgemeinde zu decken. Es sollen 10 Baugrundstücke hergestellt werden.

Aus fachlicher Sicht wird die Entwicklung dieses Gebiets begrüßt, da es sich um einen Bereich handelt, der der Innenentwicklung der Ortsgemeinde sowie der Nachverdichtung dient. Dafür können die am Ortsrand der Gemeinde gelegenen im Flächennutzungsplan als mögliche Neubaugebiete ausgewiesenen Flächen geschont werden.
Die Vorgabe für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden gemäß der gesetzlichen Vorschrift des BauGB §1a, 2: „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ wird hiermit erfüllt.

Der Ortsgemeinderat von Hochstadt hat daher am 20.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Dreschplatz“ beschlossen.Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB durchgeführt werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Am alten Dreschplatz“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hochstadt:
Vollständig: 205/2, 255/32
Teilweise: 203, 205/4, 205/5, 248
Die Fläche befindet sich östlich der Hauptstraße, südlich des Lindenweges, westlich des Eichenwegs, nördlich der Römerstraße.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.
Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

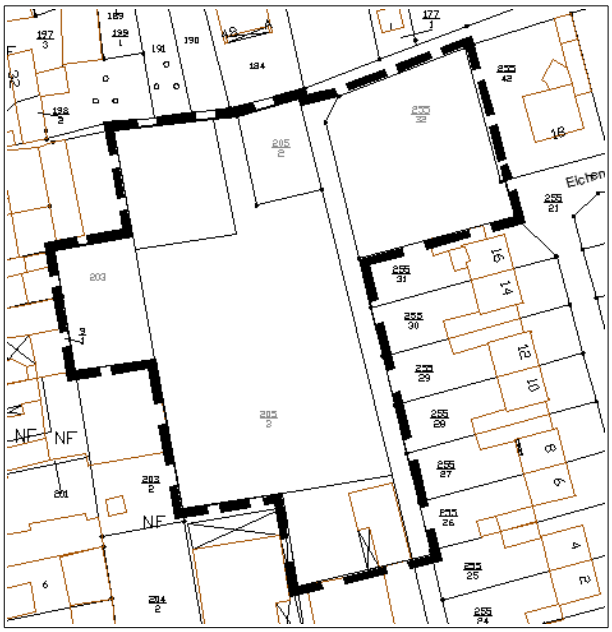

Abb. 1 : Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Abb. 2: Luftbild (unmaßstäblich)

3 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Gebietes wird von Wingertfläche eingenommen. Im nördlichen Teil, südlich des Fußweges, befinden sich Grundstücksanteile, die als Nutzgarten gebraucht werden. Hier befindet sich ein kleiner Schuppen und eine Garage. An der Südgrenze steht derzeit noch eine Lagerhalle, die abgerissen werden soll, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Der Spielplatz im Nordosten wird umsäumt von einer Hainbuchenhecke, von Hainbuchenbäumen, Buchen und einigen Koniferen (Zedern und Fichten).

Der nördlich verlaufende schmale Fußweg entlang der Ostgrenze bleibt Teil des neuen Fußweges,
der südlich entlang der Ostgrenze verlaufende Weg wird aufgelöst und den Grundstücken zugeschlagen.

Abb. 3 : Geplante Anbindung über Spielplatz

Abb. 4: Blick über Wingert nach Süden

4 Übergeordnete Planungen – Einbindung

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Gemeinde Hochstadt ist in der Raumnutzungskarte West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (15.12.2014) als Siedlungsfläche Bestand eingetragen. Die Flächen westlich, nördlich und östlich der Gemeinde sind ebenso wie die Flächen südlich der Bundesstraße als Regionaler Grünzug gekennzeichnet. Gemäß Anhang Nr. 1.1 handelt es sich bei Hochstadt um eine Kommune, deren Wohnsiedlungsentwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat.

Abb. 5: Auszug Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

Abb. 6: Auszug Erläuterungskarte (unmaßstäblich)

Hochstadt liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung.
Der Bereich des Hainbaches wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich eingeordnet und für die Arten und Biotope als Bedeutender Raum für den regionalen Biotopverbund.

4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach a.d. Queich (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche dar. Unmittelbar angrenzend im Osten wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

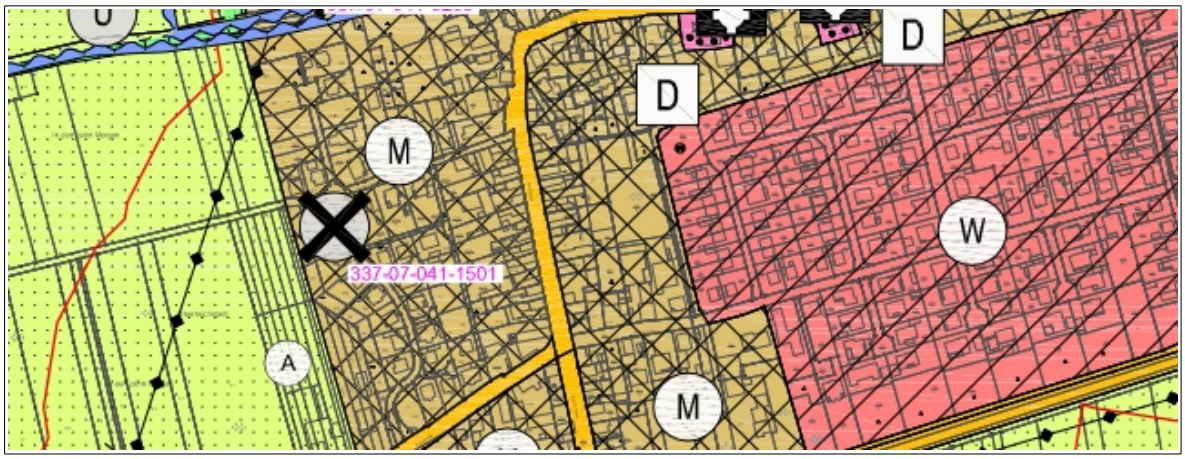

Abb. 7: Auszug FNP(unmaßstäblich)

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Zulassung von Ausnahmen ausschließlich für nicht störendes Gewerbe festgesetzt werden.

„Wird im F-Plan eine gemischte Baufläche dargestellt (M), sind auf der Ebene des Bebauungsplanes unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten vorstellbar, um diese planerische Aussage zu konkretisieren….. Der Darstellung des F-Plans würde aber auch eine ausgewogene Festsetzung von WR- oder WA-Gebieten einerseits sowie GE-Gebieten andererseits gerecht, wenn sie zusammen etwa gleichwertige Wohn- und Gewerbeanteile sicherstellen……Der Bebauungsplan kann also auch ohne die exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot entsprechen.“
… „Des Weiteren sind geringfügige Verschiebungen der im F-Plan dargestellten Abgrenzungen der einzelnen Bauflächen bzw. Baugebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, indem etwa am Rand einer im F-Plan dargestellten Mischgebietsfläche im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.“ (Stadt Hamburg, Fachbereich Stadtplanung zur Erläuterung der Baulichen Nutzung, 03/2009)

„Der Flächennutzungsplan legt die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern lässt in einer Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende Darstellung Entwicklungsspielräume,die eine weitere Differenzierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben. Im Rahmen der Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind auch abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Solche Abweichungen sind jedoch nur insoweit zulässig, als sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Aufgrund der Beschränkung des FNP auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können in Bebauungsplänen jedoch auch von diesem Regelfall abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im FNP dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.“
(Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2013)

Gemäß den vorausgegangenen Erläuterungen wird das Entwicklungsgebot eingehalten; der Bebauungsplan „Am alten Dreschplatz“ wird aus dem FNP entwickelt.
Dem Vorschlag der Bauabteilung des Kreises SÜW im Wege der Berichtigung den FNP dennoch anzupassen und zu konkretisieren (WA statt M) steht dies nicht entgegen. Eine Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

5 Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf mit folgenden Zielsetzungen zugrunde:

- Erschließung eines kleinen Baugebietes mit kleinteiligen Bebauung, angepasst an die Umgebungsbebauung
- Anbindung an bestehende Erschließungsstraße in notwendiger Breite und zur Ordnung bisher ungeregelter Erschließung eines vorhandenen, nicht störenden Gewerbebetriebes (Handel).
- Umnutzung nicht mehr genutzter Flächen (Spielplatz) zu Wohnflächen

Es wird ein Wohngebiet mit insgesamt 10 Bauplätzen hergestellt. Die Größe der Bauplätze variiert in der Größe von 400 bis 530 m². Entlang der schmaleren Stichstraße sind nur Einzelhäuser zulässig, während entlang der breiteren Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser sind dagegen nicht vorgesehen, da diese nicht die gewünschte aufgelockerte Bebauungsstruktur bilden können, auch wird mit keiner großen Nachfrage nach diesem Haustyp gerechnet.

Der Entwurf begrenzt die Höhen der Gebäude in Angrenzung an den umgebenden Altbestand über maximale Trauf- und Firsthöhen. Aufgrund der innerörtlichen , aber dennoch auch etwas isolierten, Lage werden bei der Ausgestaltung der Gebäude in Bezug auf die Dachformen, Nebenanlagen sowie den Stellplätzen und Garagen vielfältige Gestaltungsspielräume eingeräumt. Die Gestaltungsfreiheit von Bauherren soll nicht allzu stark eingeschränkt werden.
Um dennoch eine städtebaulich, optisch ansprechende und geregelte Situation zu erhalten, werden Baugrenzen und Firstrichtungen parallel bzw. orthogonal zu den Straßen festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird über einen festgelegten Abstand zu den die Grundstücksgrenzen festgelegt. Nur für die nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke wird eine Bebauungstiefe vorgegeben. Diese Grundstücke weisen die größte Tiefe auf und eine zu starkes Abrücken der Gebäude von der Straße weg nach Norden soll begrenzt werden. Dies ist aus städtebaulich, gestalterischen Gründen gewünscht.

Zur Erschließung des Gebietes wird der vorhandene Eichenweg nach Westen verlängert. Am westlich Ende wird eine Wendehammer hergestellt. Nach Süden wird eine Stichstraße angelegt. Die Breite der Straßen beträgt 6,50 bzw. 5 m. Eine Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Flächen ist vorgesehen, so dass auf die Ausbildung von separaten Gehwegen verzichtet werden kann. Da das Gebiet keinen Anschluss an andere Straßen hat, wird es nur Anlieger- und keinen Durchgangsverkehr geben.

Der im Osten des Geltungsbereichs gelegene Fußweg wird auf eine Breite von 4,5m als Wirtschaftsweg (wassergebunden) ausgebaut um den Pfalzwerken die ungehinderte Zufahrt der nördlich des Gebietes gelegenen Trafostation zu ermöglichen.
Zur stärkeren Durchgrünung des Gebietes wird die Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes oder Obstbaumes pro Grundstück, sowie die Anpflanzung von Klettergehölzen geregelt. Es wird eine Empfehlungsliste mit geeigneten Pflanzen und Mindestgrößen beigefügt um den Grundstückeigentümern die Auswahl zu erleichtern und eine ökologisch sinnvolle Bepflanzung anzuregen.

Der städtebauliche Entwurf (Stand März 2015) diente als Besprechungsgrundlage und wurde im Laufe des Verfahrens nicht mehr weiter aktualisiert. Änderungsvorschläge (Straßenführung, Grundstückszuschnitte, Geltungsbereich) werden im Rechtsplan dargestellt.

Abb.8 Städtebauliches Konzept (Stand März 2015, unmaßstäblich)

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die östlich angrenzend, umgebende Bebauung des Gebietes ist von wohngenutzten Häusern geprägt. Nach Westen und Süden weist die Bebauung eine gemischte Nutzung (Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung) auf, wobei die Wohnnutzung dominiert. Die aktive landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke ist seit Jahren rückläufig.

Unmittelbar an der Nordgrenze des Plangebietes, Flurstück 184, besteht ein kleiner Gewerbe-, Handelsbetrieb (Vertrieb von Futter für Hunde). Die Geschäftsadresse lautet Hauptstraße 48 a. Die Erschließung ist von Norden über diverse Grundstücke vorgesehen.

Auf dem direkt gegenüberliegenden Grundstück 205/2 steht eine Garage, die als Lager für den Betrieb genutzt wird. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Gewerbebetriebes direkt gegenüber des alten Betriebes. Dieser Gewerbebetrieb ist vorrangig als Internethandel tätig und hat nur sehr eingeschränkte Ladenöffnungszeiten. Mit Gewerbelärm ist nicht zu rechnen. Die Warenanlieferung erfolgt tagsüber mit den üblichen Zustellern (DHL, usw.). Es gibt nur sehr wenig Besucherverkehr. Es gibt keine zusätzlichen Belastungen für die Anwohner.

Gemäß der Umgebungsbebauung und städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet als Wohngebiet, vornehmlich zur Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, vorgesehen werden.

Aus diesem Grund wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Bis auf die Ausnahme, wonach sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, was insbesondere zur Sicherung des bestehenden Betriebes dient, sind weitere Ausnahmen nicht zugelassen. Dieser Ausschluss resultiert auch aus den Grundstückszuschnitten, der Lage und Erschließung des Gebietes sowie der unmittelbaren Nachbarschaft im Osten zu überwiegend wohngenutzten Gebäuden. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus dem gleichen Grund nicht zugelassen.

Unzulässig sind auch Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO, weil das Gebiet mit nur 10 Grundstücken dem dringenden Wohnbedarf vorbehalten blieben soll. Betriebe dieser Art führen häufig zu Konflikten mit der Wohnnutzung. Um diese Nutzungskonflikte zu vermeiden sind die Wirtschaften hier unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird allgemein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
Die zulässige Grundflächenzahl entspricht der in Hochstadt üblichen Festsetzung in Neubaugebieten, wonach eine aufgelockerte Bebauung gewünscht ist. Dies entspricht auch der vorhandenen, östlich angrenzenden Bebauung.
Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von §19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden; der maximal zulässige Gesamtversiegelungsgrad liegt somit bei einer GRZ von 0,45.
Im Plangebiet werden bei der Ermittlung der zulässigen GRZ im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO dauerhaft wasserdurchlässig gestaltete Oberflächen nur zur Hälfte angerechnet.

Die wasserdurchlässige Gestaltung der Oberflächen begünstigt die Versickerung von Oberflächenwasser. Dies hat neben den positiven Wirkungen für die Naturpotentiale Wasser und Boden, auch einen Entlastungseffekt für die örtliche Kanalisation. Die Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind zu beachten.

Das Plangebiet ist umgeben von bestehenden Wohn- und Nebengebäuden. Die neuen Gebäude passen sich in der Höhe dem umgebenden Wohngebäuden an, weshalb eine maximale Firsthöhe festgesetzt wird. Zur Vermeidung von überhohen Wänden wird ebenso eine maximale Traufhöhe festgesetzt.
Mit diesen Festsetzungen wird die Nutzungsdichte städtebaulich verträglich gestaltet; gleichzeitig ergeben sich für den Bauherrn ausreichend Ausformungsspielräume.

Gemäß §16 BauNVO ist es zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend, wenn eine GRZ und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und Geschosszahlen kann verzichtet werden.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Diese ist geprägt durch die offene Bauweise und durch Einzel- oder Doppelhausbebauung.
Die Festsetzungen zur offenen Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser werden aus der Umgebungsbebaung abgeleitet. Zur Vermeidung einer zu kleinen Parzellierung der Grundstücke und unter Berücksichtigung der schmaleren Erschließung sind auf den südlichen 6 Grundstücken nur Einzelhäuser zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die vorgegebenen Firstrichtungen lassen eine Bebauung parallel und orthogonal zur Erschließungsstraße zu, was ebenfalls der Ausrichtung der Gebäudekörper der Umgebung zu den Straßen entspricht.

6.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Bebauungsplan sind keine besonderen Flächen für die Anlagen von Stellplätzen oder Garagen festgesetzt. Garagen, Stellplätze und Carports sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch ist mit senkrecht stehenden Garagen zur Wahrung des Straßenbildes ein Mindestabstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Damit kann auf den Zufahrten der Garagen ein zusätzlicher Stellplatz realisiert werden, was die Belastung der Erschließungsstraße mit parkenden Autos vermindert.
Diese Zufahrten sind zur Straße hin offen zu gestalten, d.h. ohne Einfriedung, damit dieser Entlastungseffekt tatsächlich zum Tragen kommt. Es ist davon auszugehen, dass der Stauraum so häufiger genutzt wird, als wenn zuerst ein Tor geöffnet werden müsste. Für Nebenanlagen gelten die Vorgaben der BauNVO.

6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung der kleinteiligen Bebauungsstruktur wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte auf 2 beschränkt.

6.6 Versorgungsanlagen- und Leitungen, Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die vorhandenen Leitungen bleiben bestehen. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass sie sich nicht über den Leitungen befinden. Für die Versorgungsträger werden Leitungsrechte eingeräumt.
Die oberirdischen Stromleitungen Leitungen werden auf notwendige Höhe gehängt.

6.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, den Verbandsgemeindewerken Offenbach und dem Erschließungsträger wurde folgender Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen:

Baugenehmigungen können erst nach Vorlage eines mit den (Ab-)-Wasserbehörden abgestimmten und genehmigten Entwässerungskonzepts, in dem eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung einschließlich des Anschlusses an den örtlichen Abwasserkanal nachgewiesen wird, erteilt werden.

Es wird empfohlen auf dem Baugrundstück je angefangenen Quadratmeter abflusswirksamer Fläche d.h. bebaute und befestigte Flächen (Pflaster, u.ä.) ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 Litern (0,03 cbm) zu schaffen. Die Rückhaltemaßnahme ist mit einem Notüberlauf an den Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße zu versehen.

6.8 Pflanzgebote

Der vorhandene Spielplatz ist von größeren Bäumen und einer Hecke umgeben, die im Rahmen der Bebauung gerodet werden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfällt aufgrund des Verfahren nach §13a BauGB. Ein möglicher Lebensraumverlust für Brutvögel aufgrund der Fällung dieser Bäume wird durch das Pflanzgebot -Anpflanzung von Bäumen- dennoch kompensiert. Ebenso werden Verluste für den Naturhaushalt im Bereich des Arten- und Biotoppotentials auf diese Weise kompensiert.

Das Pflanzgebot zur Anpflanzung von Kletterpflanzen vermindert das Aufheizung von Wänden und verbessert so das Klimapotential. Die Bepflanzung dient auch als Lebensraum für Tierarten.

Für die Bepflanzung wird eine Pflanzenliste als Empfehlungsliste festgesetzt; Sofern für die seitliche und rückwärtige Einfriedung Hecken zur Anwendung kommen, sind Pflanzen gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Es gelten die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

6.9 Abgrenzung von Straßenflächen

Die Umsetzung der Erschließungsstraße und Wirtschaftswege kann eine Angleichung an das bestehende Gelände erfordern. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.
Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

7 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte, umgeben von Baugrundstücken, wobei die Gärten der Gebäude dem Plangebiet zugeordnet sind. Der überwiegende Teil der Gebäude besitzt Satteldächer.
Aufgrund der Insellage des Baugebietes besteht die seltene Möglichkeit auch andere Dachformen zuzulassen ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Deshalb sollen -bis auf gerundete Dachformen- die genannten zulässig sein.

7.1 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude zulässig sind: Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach sowie als Sonderformen Zeltdach und Pultdach. Zur Vermeidung von zu hohen Wänden, werden lediglich beim Pultdach zusätzliche Festsetzungen getroffen.
Um eine zu heterogene Dachlandschaft innerhalb des Gebietes zu vermeiden, werden Vorgaben zur Dachneigung getroffen. Zur Vermeidung von stark differierenden Gebäudehälften bei Doppelhäusern wird eine einheitliche Dachgestaltung festgesetzt. Werden Doppelhäuser zeitlich versetzt errichtet, ist mittels einer Baulast sicherzustellen, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht und die gleiche Dachneigung beantragt, ist eine Baulast nicht

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sind Dächer mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot, rot-braun oder grau zu decken.

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes werden Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Dimensionierung eingeschränkt.

7.2 Einfriedungen

Eine massive Abschirmung von Baugrundstücken führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes und ist daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich Art ihrer Höhe eingeschränkt.
Eine weitere Einschränkung in Bezug auf die Materialien soll zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht erfolgen.
Vor Garagen und Stellplätzen sind Einfriedungen zur Straße nicht zulässig, damit sie einfacher angefahren werden können und die Straßen von parkenden Autos entlastet werden.

7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Aufgrund der hohen Fahrzeugdichte in ländlichen Regionen sind je Wohnung zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Diese Zahl entspricht den Vorgaben der Stellplatzverordnung der Gemeinde. Zur Vermeidung von Versiegelung können gefangenen Stellplätze errichtet werden.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die städtebauliche Konzeption sieht die Ausbildung eines durchgrünten, aufgelockerten Baugebietes vor. Aus diesem Grund sind Freiflächen auf den Baugrundstücken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Ausgestaltung der Freiflächen sollten bevorzugt gebietsheimische Pflanzen ausgewählt werden, da diese den gegenüber nicht heimischen und reinen Zierpflanzen einen höheren ökologischen Wert besitzen.

8 Hinweise und Rahmenbedingungen

8.1 Umgang mit Brauchwasser

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. zur Gartenbewässerung, zuzuführen. Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten:
Vermeiden vor Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Des Weiteren sind Brauchwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden, der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Gesundheitsamt registriert die angezeigte Brauchwasseranlage und prüft diese vor Ort im Einzelfall

Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt. Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und 1989.

8.2 Altlasten und Altablagerungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei Erschließungs- und Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße umgehend zu informieren ist.

8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen – Koordination

Im Plangebiet befinden sich diverse ober- und unterirdische Versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch ausgewiesen sind, deren tatsächliche Lage sich jedoch allein über die Kontrolle an der Örtlichkeit ergibt.

Gegenüber diese Leitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten in Bezug auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung baulicher Anlagen. Die genauen Abstände bzw. Abstandempfehlungen sind unter den Hinweisen im Bebauungsplan dargelegt.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
Die Träger der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten und an der Planung zu beteiligen (Koordinationsgespräche, Ausschreibung und Ausführungszeit).

9 Artenschutz – Umweltbelange

Die Bearbeitung von Umweltbelangen ist eng verknüpft mit der Wahl des Bebauungsplanverfahrens.
Dieser Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB:

Sobald diese Voraussetzungen vorliegen, vereinfacht sich das Verfahren in Bezug auf die Umweltbelange wie folgt:

- keine Umweltprüfung erforderlich
- Ausgleichsverpflichtung entfällt bei neu festgesetzten Grundflächen unter zwei Hektar
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), kann verzichtet werden
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Dennoch sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB so darzustellen, dass sie in der Abwägung berücksichtigt werden können.
Sollten durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, sind diese grundsätzlich zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Der überwiegende Teil der Fläche wird intensiv als Wingert genutzt, sodass in diesem Bereich gemäß Potentialabschätzung keine geschützten und seltenen Tierarten zu erwarten sind.
Die betroffenen Nutzgartenflächen werden intensiv bewirtschaftet, sodass auch hier davon auszugehen ist, dass in diesen Bereichen keine relevanten, zu schützenden Tierarten anzutreffen sind.
Auf diesen Flächen befinden sich ein kleinerer und ein mittelgroßer Walnussbaum. Nisthöhlen und Nester waren bei einer Begehung nicht zu verzeichnen.
Diese privaten Flächen werden im Frühjahr 2016 vor dem Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen erneut begangen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Der Spielplatz stellt den Bereich mit dem höchsten Lebensraumpotential dar. Diese Fläche wurde in mehreren Begehungen auf artenschutzrelevante Arten untersucht. Hier stehen vier größere Buchen,

zwei Hainbuchen, eine größerer Zeder und zwei kleinere Fichten. Die Kronen werden hin und wieder zurückgeschnitten, da sich Stromfreileitungen über der Fläche befinden. Keiner der Bäume weist Höhlen auf, sodass Höhlenbrüter auszuschließen sind. In den Kronen wurden jedoch 2 Nester festgestellt.

Der Spielplatz ist von einer geschnittenen Hainbuchenhecke umgeben. Auf der Fläche ist regelmäßig gemähter Gebrauchsrasen zu finden. Die Grünanlage wird vollständig entfernt. Die Rodung erfolgt außerhalb der Brutzeit innerhalb des zulässigen Zeitraums.
In der Umgebung des Gebietes finden sich zahlreiche Gärten, eine Grünanlage bei der Kirche, Grünflächen entlang des nördlich gelegenen Hainbaches. Brutvögel finden daher ausreichend Ersatzlebensraum außerhalb des Spielplatzes und werden nicht beeinträchtigt.
Zur Kompensation des Verlustes und zur Bereicherung des Gebietes wird festgesetzt, dass alle Grundstücke einen Laubbaum oder Obstbaum anpflanzen müssen. Durch die weitere Festsetzung zur Anpflanzung von Kletterpflanzen, wird neuer, zusätzlicher Lebensraum für Tierarten (Vögel, Insekten) hergestellt.

Ein Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich. Gleichwohl wurden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen, um das vorhandene Eingriffspotenzial, insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotope zu reduzieren, u.a. durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster zur Befestigung von Stellplätzen, der Vorgabe zur Sammlung von Oberflächenwasser in Zisternen und zur Brauchwassernutzung, verpflichtenden Baumanpflanzung und von Klettergehölzen.

Die beigefügte Pflanzliste mit vorwiegend heimischen und standortgerechte Pflanzen trägt zur Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials bei.

10 Kenngrößen und Bodenordnung

Die Flächen befinden sich zu einem überwiegenden Teil in Privatbesitz. Zur Schaffung bebaubarer Grundstücke ist daher ein Umlegungsverfahren erforderlich.

Gesamtfläche (ca.)	5.410 m2	100 %
Baufläche	4.450 m2	82 %
Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	960 m2	18 %

11 Verfahren des §13a BauGB i.V. mit §13 BauGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a (1) Nr .1 BauGB aufgestellt werden.

Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als zwei Hektar (keine Vorprüfung des Einzelfalls)
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden,
- es sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Verfahren vereinfacht sich folgendermaßen

- keine Umweltprüfung
- keine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erforderlich,
- vereinfachte förmliche Bürger- und Behördenbeteiligung
- Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt bei neu festgesetzten Grundflächen unter zwei Hektar
- redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans statt förmliche Änderung des Flächennutzungsplans (Entwicklungsgebot)
- auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), kann verzichtet werden
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden
- Öffentliche Auslegung
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung / Inkrafttreten

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PLanZV 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBL. S. 77)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31.Januar 1994 (GVBI. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 193)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien: - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193), - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (ABl. EU 2010 Nr. L 20 S. 7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. EU Nr. L 158 S. 193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)