

BEBAUUNGSPLAN

**„Im Brühl - 1. Teiländerung“ im Verfahren nach
§ 13a i. V. m. § 13 BauGB**

**Verbandsgemeinde Landau-Land
OG Ilbesheim
Beslossene Fassung**

April 2021

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)**
- PFLANZENAUSWAHLLISTE**
- HINWEISE**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- VERFAHRENSVERMERKE**
- BEGRÜNDUNG**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 585**

INHALT

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

B PFLANZENAUSWAHLLISTE

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der künftige Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Brühl“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Im Brühl“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Im Brühl“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Brühl - 1. Teiländerung“ ersetzt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Mischgebiet(MI, § 6 BauNVO)

Innerhalb des Gebiets sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Vergnügungsstätte im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bezogen auf "Niveau 0,0". Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der dem Gebäude am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die max. Traufhöhe für den Bereich B beträgt 6,00 m.
Die max. Firsthöhe für den Bereich B beträgt 10,00 m.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzelhäuser, mit einer maximalen Länge von 50 m, zulässig.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt und kennzeichnen die Gebäudeachse.

Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen. Vor den Garagen ist ein Stellplatz in der Form eines Stauraums von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf maximal 2 beschränkt.

6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZTES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Für die im Planbild gekennzeichneten Gebäudefronten sind die entsprechend Kennzeichnung angegebenen Bauschalldämm-Maße in Aufenthaltsräumen von Wohnungen erforderlich.

Für ein Verhältnis Außenwandbauteilflächen/Raumgrundflächen $\leq 1,0$ und Fensterflächenanteile $\leq 60\%$ wird für die Massivbauteile eine flächenbezogene Masse $m' \geq 380 \text{ kg/qm}$ ($R'_w \geq 52 \text{ dB}$) erforderlich. Die Fenster von Wohnräumen müssen Schalldämm-Maße von $R'_w \geq 31 \text{ dB}$ im eingebaut funktionsfähigen Zustand aufweisen.

Für Büroräume verringern sich die Schalldämmmaße der Fenster auf $R'_w \geq 26 \text{ dB}$ im eingebaut funktionsfähigen Zustand.

Durch Prüfzeugnis einer Eignungsprüfstelle sind für die Fenster jeweils um 2 dB höhere Werte, für Balkontüren um 5 dB höhere Werte nachzuweisen.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen, gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile entsprechend Tabelle 8, DIN 4109.

Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decken gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile liegt.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen bei Lärmeinwirkungen geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung

des resultierenden Schalldämm-Maßes sind demzufolge zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen in geschlossenem Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen ist deren Schalldämm-Maß und die zugehörige Bezugsfläche bei Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen, d. h. im konkreten Fall auf die Fensterfläche anzurechnen. Bei der Anwendung der Tabelle 10 der DIN 4109 muss entweder die für die Außenwand mit Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen, oder es muss die für das Fenster genannte Anforderungen mit Lüftungseinrichtungen oder Rolladenkästen eingehalten werden.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Auf dem Grundstück 2972/5 sind 3 Laubbäume (leichte Hochstämme (2xv), Stammhöhe von 180 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können Obstbäume (Stammumfang mind. 10-12 cm.) angepflanzt werden. Die Arten können der Pflanzenauswahlliste zu entnehmen.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Bereich A

1. Dach

1.1 Dachformen und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Flachdächer auf Garagen und untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

Dachneigungen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung auf 38°- 45° festgesetzt.

Um +/- 3° abweichende Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Dachmaterialien

Als Dacheindeckung sind nur rottonige Ziegel oder Dachsteine zulässig. Schwarze, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen und glasierte oder engobierte Ziegel sind unzulässig. Für Hallenbauten sind dementsprechend nur nicht glänzende, rottonige Materialien zu verwenden, wie z. B. Faserzement o. ä. Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig, sofern sie in einer Ebene mit der Dachhaut angebracht werden oder parallel zu ihr im Abstand vom max. 0,3 m liegen.

1.3 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht mehr als 0,5 m und am Ortgang bei freistehenden Giebeln maximal 0,3 m betragen. Traufverschalungen mit Ausnahme einer Traufbohle sind unzulässig. Regenrinnen sind als vorgehängte offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden.

1.4 Dachaufbauten, - einschnitte und Dachflächenfenster

Folgende Formen von Dachgauben sind zulässig: Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 1,50 m betragen. Bei Dreiecksgauben ist dieses Maß in der mittleren Höhe zu nehmen. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite aller Dachgauben (zu messen an der größten Ausdehnung der Gauben) maximal 1/2 der zugehörigen Traufenlänge betragen.

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, so sind sie in gleicher Höhe und in gleichem Material auszuführen.

Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:

- Vom Ortgang, Garten und Kehlen mindestens 1,50 m; die Abstände sind an der größten Ausdehnung zu messen

- Von der unteren Begrenzung des Dachüberstandes und vom First mindestens 0,75m. Die Abstände sind in der Vertikalen zu messen und an der größten Ausdehnung der Gaube zu nehmen.

Satteldach- und Schleppgauben haben stehende Formate einzuhalten, d. h. ihre Höhe (ohne Dachfläche oder Giebeldreieck) ist stets größer als ihre Breite.

Zwerchhäuser sind zulässig, sofern ihre Breite maximal 1/2 der Gebäudebreite einnimmt und die festgesetzten maximalen Traufhöhen eingehalten werden.

Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie harmonisch in die Gesamtgestaltung des Gebäudes integriert sind und sich in die Umgebung einfügen. Ihre Gesamtbreite darf jedoch höchstens 1/3 der zugehörigen Traufenlänge

der jeweiligen Dachseite des Gebäudes betragen. Die Höchstbreite eines Dacheinschnittes beträgt 3,50 m.

Dachflächenfenster sind im gesamten Bebauungsplangebiet bis zu einer Glasfläche von 1 m²/Einzelfenster zulässig. Von der Traufe und vom First sind ausreichende Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand der Öffnungsfläche vom Ortgang beträgt 1,5 m. Sie haben stehende Formate einzuhalten, d. h. die Höhe der Fenster ist größer als ihre Breite. Mehrere Dachflächenfenster nebeneinander müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m untereinander einhalten. Der Abstand mehrerer Dachflächenfenster zur Traufe muss stets gleich sein.

1.5 Fassadengestaltung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassade auszuführen. Sockel, Gewände u. ä. können mit Sandstein oder Materialien mit vergleichbarer Erscheinungsform hergestellt werden. Weiterhin zulässig sind heimische Werkstoffe und Bauweisen, wie z. B. Naturstein, Holzfachwerk oder senkrechte Brettschalungen. Für die Farbe der Außenfassade sind helle Farben zu verwenden. Sockelzonen können in dunkleren Farbtönen abgesetzt oder mit matten Keramikplatten in Erdfarben verkleidet werden, deren Plattengröße jedoch nicht kleiner ist als das DIN-Format des NF-Ziegelsteines. Haupt- und Nebengebäude sind im gleichen Außenmaterial herzustellen.

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen. Unzulässig sind insbesondere auch Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Fensterformate

Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben, d. h. die Höhe ihrer Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite. Größere Fensterformate sind durch Addition mehrerer stehender Formate möglich, wobei die einzelnen Fenster durch entsprechende Mauerwerkspfeiler (Breite mind. 20 cm) oder Holzstützen (Breite mind. 12 cm) deutlich voneinander abgesetzt sein müssen. Fenster mit liegendem rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet.

Wandöffnungen dürfen nicht über Eck ausgeführt werden, sondern sind durch Eckpfeiler von mindestens 30 x 30 cm zu trennen. Fenster und Türen sind im Farbton mit der Fassade abzustimmen. Für Fenster- und Türverglasungen ist nur unverspiegeltes Glas zulässig.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff oder dunkel eloxiertes Leichtmetall.

Balkone:

An der Traufseite sind nach drei Seiten offene Balkone nicht gestattet. Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch mit dem Boden oder der Dachfläche verbundene senkrechte Gliederungselemente (Stützen, Pfeiler, Rankgerüste oder dergleichen) zu gliedern.

1.6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Gebäudeerschließung, Zufahrt, Stellplatz oder Rangierfläche benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten dürfen nicht als reine Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Als Beläge für die befestigten Flächen wie Garagenzufahrten, Eingangswege, Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Pro 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Bei Pflanzung von Obstgehölzen sind traditionelle landschaftsraumtypische Sorten zu pflanzen.

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche so zu integrieren, dass die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

1.7 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Grundstückseinfriedungen im Bereich von Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Form von beschnittenen Hecken oder Drahtzäunen mit Hinterpflanzung bzw. als senkrechtstrukturierte Holzzäune zulässig. Zulässig sind auch Mauern in Naturstein mit aufgesetzten, senkrechtstrukturierten Holzzäunen.

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, -lamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden sofern sie eine Höhe von 1,9 m und eine Gesamtlänge von 5m nicht überschreiten.

1.8 Antennen

Parabolantennen an baulichen Anlagen müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden.

Bereich B

1.1 Dächer

In den bezeichneten Teilbereichen sind nur Satteldächer oder aus Sattel- und/oder Pultdächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Flachdächer für Garagen sind nur zulässig, sofern diese dauerhaft extensiv begrünt sind. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind nur dann zulässig, wenn diese zu mindestens 40 % dauerhaft extensiv begrünt sind. Dabei ist auf einen ausreichenden Brandschutz, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz sowie die Gewährleistung der Statik zu achten.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in einer Ebene mit der Dachhaut angebracht werden oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,3 m liegen.

1.3 Fassadengestaltung baulicher Anlagen

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen, nicht zugelassen. Unzulässig sind auch Kunststoffverkleidungen, Teerpappe sowie Verkleidungen aus Marmor- und/oder Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

1.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht als Gebäudeerschließung, Zufahrt, Stellplatz oder Rangierfläche benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder ein Obstbauhochstamm zu pflanzen. Bei Pflanzung von Obstgehölzen sind traditionelle landschaftsraumtypische Sorten zu pflanzen.

1.5 Lagerplätze

Lagerplätze sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus Laubgehölzen zu umgeben.

1.6 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen im Bereich von Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind durchgehende Heckenpflanzungen anzulegen.

Die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sind von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

B PFLANZENAUSWAHLLISTE

Faulbaum	Frangula alnus
Feldahorn	Acer campestre
Bibernellrose	Rosa spinosissima
Berberitze	Berberis vulgaris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus exelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundrose	Rosa canina
Mehlbeere	Sorbus aria
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus eurpaeus
Salweide	Salix caprea
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

C HINWEISE

DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE

Archäologische Funde

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forderung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

WASSERWIRTSCHAFT

Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Änderungsbereich nicht betroffen.

Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Im dargestellten Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Landau) zuzuführen.

In der Nähe (< 150 m) des jetzigen Vorhabens befindet sich der Kanalstauraum (KStR) Ilbesheim. Auf die Erlaubnis vom 30.08.2002 /344/30.42-33/01) wird Bezug genommen. Evtl. Geräusch- bzw. Geruchsbeeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Neubaugebiet „Im Brühl“ wird im Trennsystem entwässert.

Auf die Erlaubnis der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 11.01.1999 bzw. den Erlaubnisänderungsbescheid der SGD Süd vom 08.11.2000 (344/30.42-199/00) wird Bezug genommen. Bei einer Modifikation in Bezug auf das Einzugsgebiet ist eine Erlaubnisänderung zu beantragen.

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern **vor** Rückhalt (Retention) **vor** Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den un bebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Starkregen / Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Landau-Land und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Landau-Land wird verwiesen.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Altablagerungen

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.“

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Bergbau/Altbergbau

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Birnbachau. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch unregelmäßige Verformbarkeiten auf.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

PFALZWERKE NETZ AG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit eine 0,4-kV-Starkstromkabelleitung (Hausanschluss) der Pfalzwerke Netz AG als Bestand zu berücksichtigen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung /Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Nachstehend die Kontaktdaten zur frühzeitigen Abstimmung:

Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau Ost
Standort Landau
Oskar-von-Miller-Straße 2
76829 Landau

Herr Manger (Tel. 06341 973 – 349)

E-Mail: Christian.Manger@pfalzwerte-netz.de

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017.
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Ilbesheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ortsgemeinderat Ilbesheim hat am 17.11.2020 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 17.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.12.2020 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 22.01.2021.

4. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am 27.04.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Ilbesheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ilbesheim, den _____

Peter Jean
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ilbesheim, den _____

Peter Jean
Ortsbürgermeister

