VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

Satzung über den Bebauungsplan
„Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“

Fassung vom 28.08.2019

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153),

Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz
in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland Pfalz
in der Fassung vom 23. März 1978

jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.05.2009
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30/2009	vom 23.07.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.08.2009 bis 14.09.2009
Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 35/2009	vom 27.08.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	vom 18.08.2009 bis 18.09.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am 19.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 19/2018	vom 10.05.2018
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.05.2018 bis 18.06.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 18.05.2018 bis 18.06.2018
Beschluss über die Abwägung und Änderung des Entwurfs sowie der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 17.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt Nr. 18/2019	vom 02.05.2019
Erneute Offenlage mit Text und Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 10.05.2019 bis 24.05.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 10.05.2019 bis 24.05.2019
Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 28.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am ……

Satzungsbeschluss
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den am 10.05.2019 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.08.2019 den Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Anlagen der Satzung
Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 05.04.2018 wird angefügt ohne Bestandteil der Satzung zu sein.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am 28.08.2019 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Billigheim-Ingenheim, den …….

Dietmar Pfister
Ortsbürgermeister

Inkrafttreten
Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „„Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“,“ auf den Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Klingener Weg" liegen, seine Gültigkeit.

Billigheim-Ingenheim, den …….

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.

Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Die öffentliche Stellplatzanlage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe gemäß nachfolgender Definition und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Firsthöhen
Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 11,00 m nicht überschreiten.
Firsthöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut.

Traufhöhen
Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,20 m nicht überschreiten.
Traufhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhe gilt die Höhe der Hinterkante der erschließenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken wird die maßgebliche Grundstücksseite in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen zwischen der Baugrenze und der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Zum öffentlichen Straßenraum ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 3 m x 3 m und einem maximalen Volumen von 20 cbm zulässig. Sie sind immer auf der von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksseite zu errichten. Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf je Grundstück 18 qm nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

6 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Billigheim-Ingenheim entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

8 Grünordnung

8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Allgemeines

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten heimischen Arten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu ersetzen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baum-

pflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Anfahrschutz
Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

Einzelpflanzgebot pro Baugrundstück
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist aufzurunden.

Stellplatzbegrünung (A 1)
Auf den stellplatzbegleitenden Grünflächen (A 1) sind gemäß den Darstellungen im Grünordnungsplan (Anlage) hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten bzw. Sorten sind der Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu entnehmen. □

8.2 Pflanzbindungen(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Allgemeines
Die Gehölze, die im Maßnahmenplan (Anlage) mit Pflanzbindung dargestellt sind, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu ersetzen.

Kandelgraben (B 1)
Die uferbegleitenden Gehölze zwischen Kandelgraben und Regenrückhaltebecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für den geplanten Über- bzw. Ablauf sind jeweils Lücken bis zu 5 m zulässig.

Graben im Westen (B 2)
Die grabentypische Vegetation am Graben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze aus Schilf, Bachhochstauden und Ufergehölzen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgleich für Bienen und Wespen Für den Ausgleich für Wildbienen und Wespen sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Niststrukturen, Nahrungsflächen):
Regenrückhaltebecken (M 1) Im Rahmen der Anlage des Regenrückhaltebeckens ist als obere Bodenschicht nährstoffarmes Bodensubstrat aufzubringen. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für kräuterreiche Wiesen anzusäen (Tabelle siehe 8.5)
Hochbeet (M 2) Im Bereich des Parkplatzes ist die Grünfläche inmitten des Parkplatzes als Hochbeet von mindestens 30 cm Höhe anzulegen. Die Baumpflanzungen können darin integriert werden. Das Beet ist als offene Bodenfläche, d. h. ohne Ansaat und ohne Bodendecker zu belassen bzw. dauerhaft zu erhalten (Tabelle siehe 8.5)

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünflächen auszugestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge

Offene Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit dauerhaft Wasser durchlässigen Belägen herzustellen.

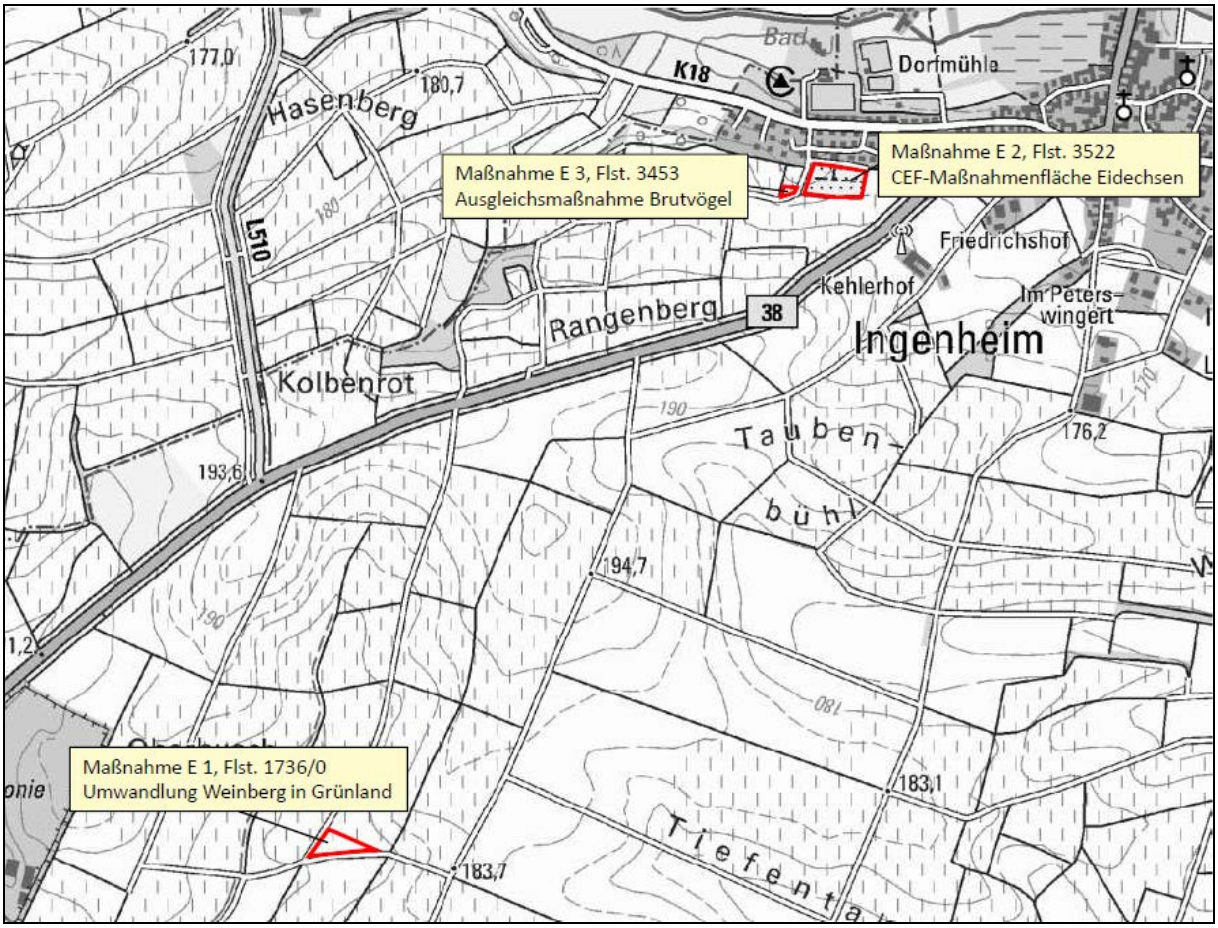
Dacheindeckung

Dacheindeckungen sowie Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und deren Legierungen sind nur zulässig, wenn diese Materialien beschichtet sind.

8.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen §§ 1a BauGB

Externe Kompensation

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ zuzuordnen:



Maßnahme E 1
Externe Kompensation
Das Flurstück Nr. 1736/0 wird derzeit als Weinberg genutzt. Eine etwa 3.220 m² umfassende Teilfläche des Flurstücks ist in Extensivgrünland umzuwandeln. Detaillierte Beschreibung und Lage sind Kapitel 3.3.1 des Umweltberichts zu entnehmen.
Durch die Umsetzung der Maßnahme entsteht eine Aufwertung von insgesamt 28.980 Wertpunkten. Hiervon werden 12.762 Wertpunkte bzw. 1.418 m² dem Vorhaben zugeordnet. (vgl. Kap.3.3.1)

Maßnahme E 2
Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen und Wildbienen
Im Bereich alten jüdischen Friedhofs (Flst.-Nr. 3522) sind Habitatstrukturen für Zauneidechsen anzulegen. Die im Baugebiet vorhandenen Zauneidechsen sind dorthin umzusiedeln. Detaillierte Angaben zur Herstellung und Pflege sind Kapitel 3.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

Maßnahme E 3
Ausgleich für Brutvögel
Für seltene Hecken- und Gebüschbrüter wird ein bestehendes Gehölz (Flst.-Nr. 3453) benachbart zum alten jüdischen Friedhof aufgewertet. Detaillierte Angaben zur Herstellung und Pflege sind Kapitel 3.3.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

8.5 Artenverwendungsliste

Artenverwendungsliste	
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.6 Lärmschutz

8.6.1 Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in dem mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

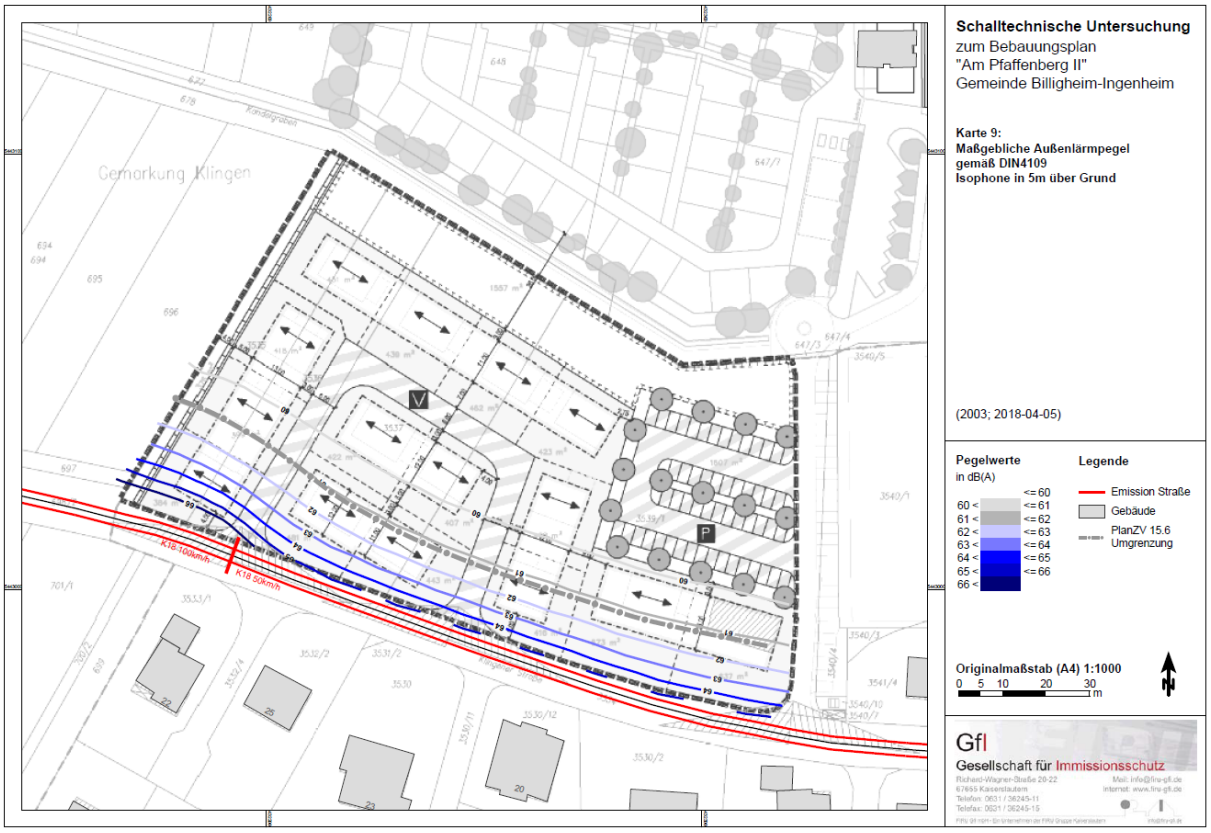
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.



8.6.2 Sportanlagenlärmeinwirkungen

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist sicherzustellen, dass an den Ost- und Nordfassaden zulässiger Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach § 2 Abs 2 Nr. 3 der 18. BImSchV vor dem betroffenen Fenster eingehalten wird.

C

Örtliche Bauvorschriften
§ 88 LBauO

1 Sockelhöhe

Es ist eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m zulässig.
Sockelhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und OK RFB (Oberkante Rohfußboden).
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Sockelhöhe gilt die Höhe der Hinterkante der erschließenden Straße, gemessen in Grundstücksmitte.

2 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Zeltdächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 40 Grad. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in den Farben schwarz, grau und rot bis rotbraun zulässig. Auffallende und glänzende Beläge sind unzulässig.

Auffallende und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3 Dachaufbauten

Es sind nur Einzelgauben zulässig, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der Gebäudeflucht nicht überschreiten darf. Die Dachflächen von Gauben sind mit den Materialien des Hauptdaches zu decken. Pro Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig.

4 Fassadengestaltung

Fassaden mit Signalfarben und reflektierende Materialien sind unzulässig (Ausnahme: Glas).

5 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung

Als Einfriedungen an den zu Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:

- geschnittene Hecke auch mit eingezogenem Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gemessen von der Straßenkante.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen

- Die seitliche Einfriedung ist von der Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen Flucht des Hauptgebäudes in ihrer Höhe der straßenseitigen Einfriedung anzupassen. Die rückwärtige Einfriedung darf eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

- Zulässige Einfriedungsarten sind:
  - Natur- und Kunststeinsockel und Pfeiler mit Metall- oder Holzausfachung
  - Metallgitterzäune
  - Hecken

6 Freizuhaltendes Sichtdreieck

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld gemäß RAS-K-1 ist dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

7 Stellplätze

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche > 40 m² sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Dabei können die Stellplätze für eine Wohneinheit auch als hintereinanderliegende Stellplätze angeordnet werden.

D

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3 .1978 (GVBI., 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es 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.

2 Kampfmittelbeseitigung

Das Planungsgebiet liegt teilweise im bombardierten Bereich.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

3 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4 Wandbegrünung

Es wird empfohlen, Fassadenabschnitte ohne Öffnung mit einer Fläche größer 20 qm mit geeigneten Rank – und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Auf mögliche Folgen des Negativ-Phototrophismus z.B. bei Efeu wird hingewiesen.

5 Ökologisches Bauen

Baulicher Wärmeschutz

Es wird empfohlen, hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes einen höheren Standard als den durch die gegenwärtige Energieeinsparverordnung vorgeschriebenen zu realisieren.

Verminderung der CO2-Emissionen

Zur Raumheizung und für Prozesswärme wird die Verwendung von Brennstoffen empfohlen, bei deren Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas auftreten.

Nutzung von regenerativen Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien z.B. durch Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie mit Sonnenkollektoren bzw. die Berücksichtigung der passiven Nutzung der Solarenergie im Rahmen der Gebäudekonzeption wird empfohlen.

6 Entsorgung von Niederschlagswasser

Eine dauerhafte Versickerung des Regenwassers ist nach dem vorliegenden Bodengutachten auf dem Gelände nicht möglich. Vom Ingenieurbüro TeamBau wurde deshalb eine Entwässerungstechnischer Begleitplan zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2017) ausgearbeitet, der für die Regenwasserbewirtschaftung ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebiets parallel zum Kandelgraben mit einem Rückhaltevolumen von 200 m³ vorsieht.
Die Notentlastung besteht aus einem 5 m breiten Überfall an der Böschungsoberkante zum Kandelgraben.

7 Hochwasser

Gemäß der Aussage der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße werden die Grundstücke des Neubaugebiets von den Überschwemmungsgebieten herausgenommen, da der Hochwasserschutzdamm eine höhere Einstauhöhe hat (150,70 m +NN) als die Wasserspiegellinie des HQ-Extrem (von der SGD-Süd übermittelt mit max. 149,61 m +NN).

Da das Baugebiet an die Überschwemmungsflächen angrenzt, können größere Abflüsse als das berechnete Abflussereignis zu Überschwemmungen im Planbereich führen. Diese Tatsache ist bei der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher der Verzicht auf einen Keller oder alternativ der Bau einer "Weißen Wanne" empfohlen.

8 Leitungsschutz, 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 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 Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

8 Brauchwasseranlagen

Der Bau von Brauchwasseranlagen zur Regenwasserrückhaltung ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen wird. Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

10 Baufeldbereinigung

Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind ggf. erforderliche Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

11 Radonpotential

Laut der Radonkarte für Rheinland-Pfalz befindet sich in der Nähe des Plangebietes ein Radonstreifen. Daher ist im Plan-gebiet mit lokal erhöhtem Radonpotential zu rechnen. Hierzu sind die Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbrauchschutz Rheinland-Pfalz sowie des Landesamt für Geologie und Bergbau zu Rate ziehen (http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radon-prognose.html).

Des Weiteren wird empfohlen auf der o.g. Homepage das Thema Radon – neuer Aspekt in der Bauleitplanung – zu berücksichtigen.

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchen Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz bei-tragen.
Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussägefähige Messergebnisse erzielt werden, Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten lngenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- lnterpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bau-empfehlungen.
Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen, können dem " Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

E

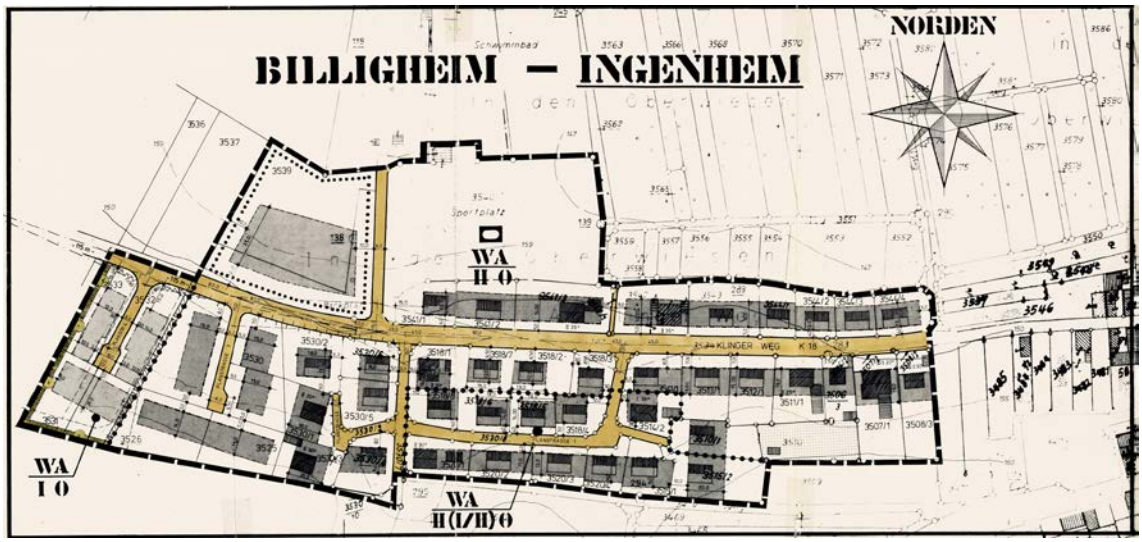
Begründung

1 Planerfordernis

Im Rahmen ihrer Funktion als Grundzentrum und Fremdenverkehrsort hat die Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim das Sport- und Freizeitangebot neugeordnet und 2009 den an dieser Stelle befindliche Campingplatz in den Bereich nördlich des Kandelgrabens verlegt.

Die durch die Verlagerung frei gewordene Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die Wohnfunktion des Ortsteils Ingenheim zu stärken und dringend notwendige Wohnbaugrundstücke für die Ortsgemeinde zu schaffen. Gleichzeitig sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden, die das Stellplatzangebot auch für die Sport- und Freizeitnutzungen erweitern. Notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurden seit dem Aufstellungsbeschluss bereits umgesetzt. Die dort vorhandene Bepflanzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert werden. Darüber hinaus soll die Fläche zwischen dem Baugebiet und dem Kandelgraben als Retentionsfläche genutzt werden.
Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der östliche Plan des Bebauungsplans Flurstück Nr. 3539/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“, Bekanntmachung 21.02.1980, erneut bekanntgemacht am 19.11.1998. Die dort festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf (Festhalle) wurde nicht realisiert. Ein Bedarf an dieser Stelle ist nicht erkennbar. Der Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ ersetzt in diesem Bereich den Bebauungsplan „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“. Der Bebauungsplan „Klingener Weg, 1. Änderung und 1. Erweiterung“ tritt in diesem Bereich, der im Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg“ liegt, außer Kraft.

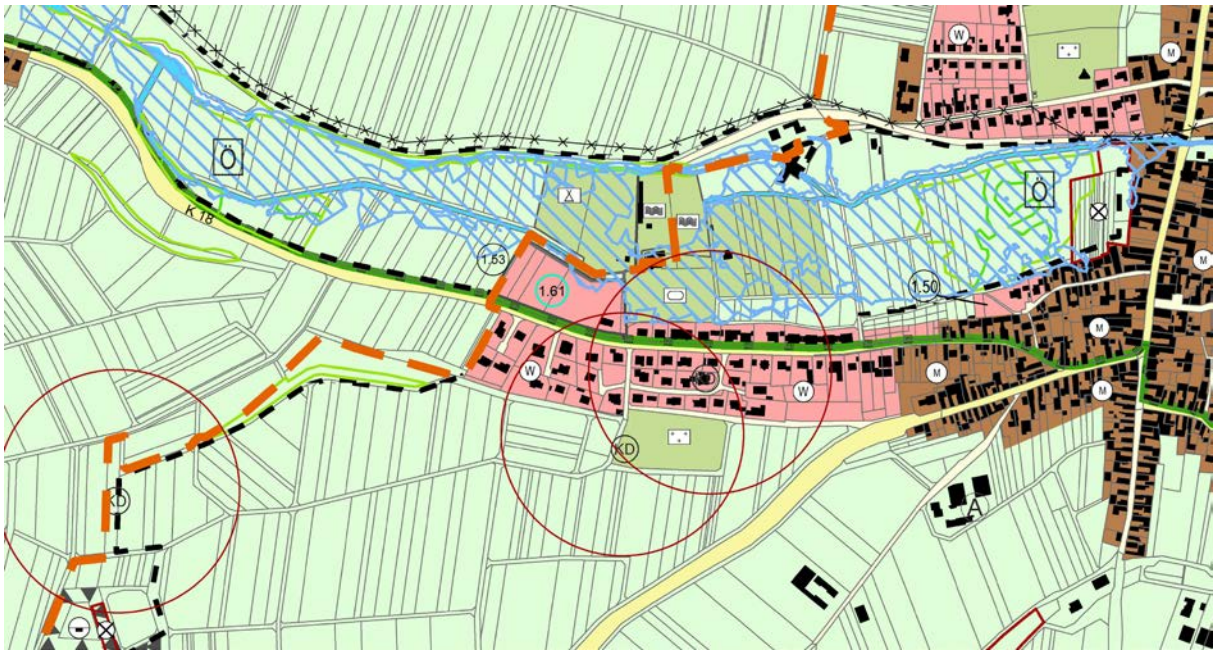


2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.232 qm incl. der Fahrbahn der Kreisstraße K 18, die entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In der 3. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 Belange der Umwelt

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan incl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung.

5 Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI mbH, Kaiserslautern vom 28. September 2016 vor.

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden

- Verkehrslärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Klingener Straße (K 18),
- Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb des Campingplatzes (insbesondere durch Kfz-Zu- und Abfahrten sowie Parkbewegungen),
- Sportanlagenlärmeinwirkungen durch Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Sportplatz und den Tennisplätzen und durch Badebetrieb im Freibad inkl. der dem Sportbetrieb zuzurechnenden Pkw-Parkbewegungen auf den Stellplätzen innerhalb und außerhalb des Plangebiets

untersucht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- Verkehrslärm

Bei Bebauung entsprechend der Entwurfsplanung werden am Tag an den der K 18 zugewandten Fassaden der ersten Baureihe Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den der K 18 abgewandten Fassaden dieser Gebäude und an den dahinterliegenden Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.
Im Nachtzeitraum werden an möglichen Gebäuden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 52 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird an den der K 18 zugewandten Fassaden der Gebäude in der ersten Baureihe um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den der K 18 abgewandten Fassaden dieser Gebäude und an den dahinter liegenden Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.
Die höchsten Verkehrslärmeinwirkungen werden am Gebäude auf dem westlichsten Grundstück berechnet, da auf dem direkt südlich gelegenen Straßenabschnitt der K 18 vor dem Ortseingangsschild noch keine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h gilt.
Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag und im Nachtzeitraum an den der K 18 zugewandten Fassaden der Gebäude in der ersten Baureihe werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die aufgrund der notwendigen Straßen- und Grundstückszufahrten als passive Maßnahmen vorgesehen sind.
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteilen von Gebäuden ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen, die für den ungünstigsten Fall in 5 m über Grund für freie Schallausbreitung im Plangebiet am Tag ermittelt und sind in Karte 9 dargestellt.

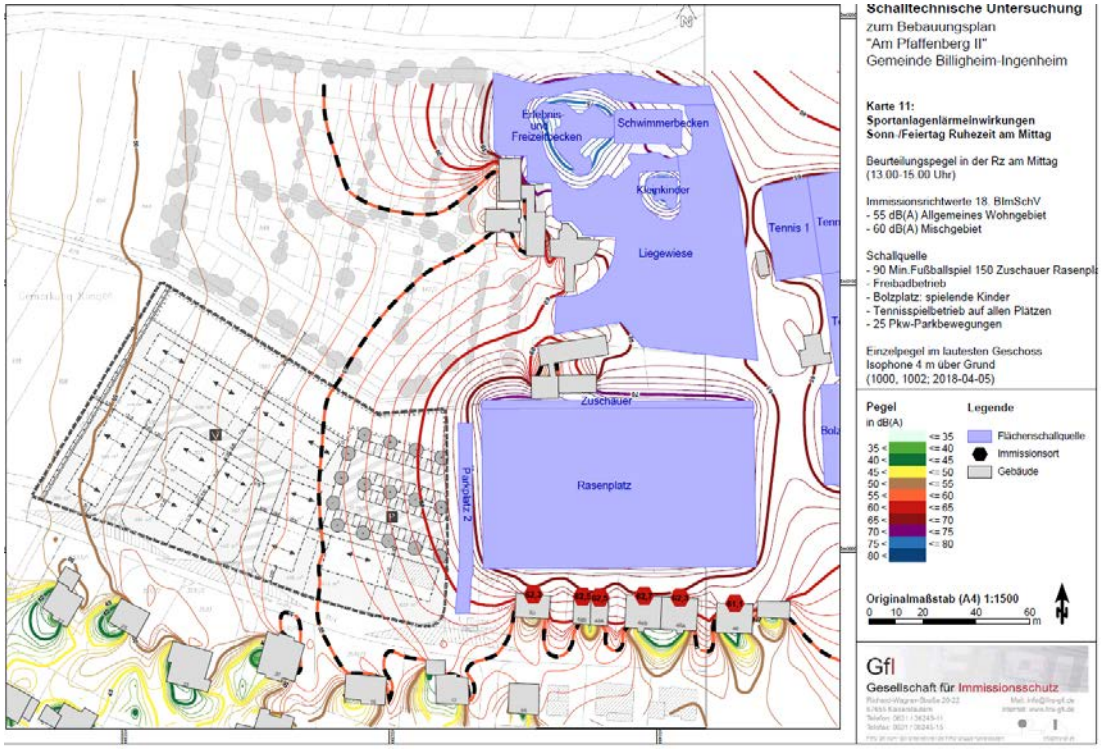
Der Abstand der Gebäude zur Fahrbahnkante der Kreisstraße wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität vergrößert. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, die von einer freien Schallausbreitung ausgehen, ändert sich dadurch nicht.

- Gewerbelärm
  Durch insgesamt 48 Parkbewegungen auf den Stellplätzen vor dem Campingplatz im Tagzeitraum werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 41 dB(A) prognostiziert.
  Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

- Sportanlagenlärm
  Innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen:
  Die Sportanlagenlärmeinwirkungen bei einem Fußballspiel mit 150 Zuschauern in der Ruhezeit am Sonn-/Feiertagmittag unterschreiten den Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse sowohl an der bestehenden Bebauung als auch innerhalb des neugeplanten Allgemeinen Wohngebiets. Unter der Voraussetzung, dass an nicht mehr als 18 Kalendertagen im Jahr Fußballspiele innerhalb der Ruhezeiten (sonntags 13.00 – 15.00 Uhr; werktags 20.00 – 22.00 Uhr) stattfinden sind im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportanlagenlärm zu erwarten.

  Werktags außerhalb der Ruhezeiten:
  Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen werktags außerhalb der Ruhezeiten in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird nur am östlichsten, dem Rasenplatz nächstgelegenen Baufenster erreicht.

Werktags in der Ruhezeit:
Lediglich am östlichsten dem Rasenplatz nächstgelegenen Baufenster wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen werktags in der Ruhezeit in Allgemeinen Wohngebieten von 50 dB(A) erreicht.



Da eine Einschränkung des Spielbetriebs aus Sicht der Gemeinde nicht umsetzbar ist und nur an wenigen Gebäuden und hier nur an den Ost- und Nordfassaden der Immissionsrichtwert erreicht wird, wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich an den Ost- und Nordfassaden zulässiger Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen.
Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach § 2 Abs 2 Nr. 3 der 18. BImSchV vor dem betroffenen Fenster eingehalten wird.

- Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlagen durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen
  Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet an den Baugrenzen Verkehrslärmeinwirkungen durch die Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes am Tag von bis zu 53 dB(A) am Tag berechnet.
  Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag in Allgemeinen Wohngebieten wird um 6 dB(A) unterschritten. Auch bei einer Verdoppelung der Pkw-Bewegungen pro Tag auf dem öffentlichen Parkplatz werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.
  Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Verkehrslärmeinwirkungen durch die Nutzung des geplanten öffentlichen Parkplatzes werden nicht erforderlich.

6 Städtebauliches Konzept

Der Bereich nördlich der Klingener Straße ist als Wohnbaufläche vorgesehen. Im östlichen Planbereich soll ein Parkplatz mit ca. 50 Parkplätzen für das Freibad und die angrenzenden Sportflächen entstehen.

Entlang des Kandelgrabens trägt ein 15 m breiter Grünstreifen zur ökologischen Aufwertung bei und wirkt außerdem als Puffer zwischen geplanter Wohnbaunutzung und den nördlich angrenzenden Freizeitnutzungen.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Klingener Straße und eine schleifenförmige, verkehrsberuhigte Planstraße.

6.2 Baustruktur

Die Bebauung muss sich einerseits in die bestehende Gebäudestruktur aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken einfügen, soll andererseits dem Gedanken der Nachverdichtung des Innenbereichs Rechnung tragen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Vorgesehen ist eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, welche die bestehenden städtebauliche Struktur der Umgebung fortsetzt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal des Campingplatzes angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird über Kanäle einem Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes zugeführt und von dort gedrosselt in den Kandelgraben eingeleitet.
Da die Niederschlagswasserrückhaltung in einem zentralen Becken erfolgt, sind Retentions-Zisternen auf den Grundstücken nicht notwendig. Allerdings sollten Zisternen für eine Brauchwassernutzung errichtet werden.
Eine Versickerung ist nach dem vorliegenden Bodengutachten von IBES Baugrundinstitute, Neustadt/Weinstraße vom 06.11.2015 nicht möglich:

Die erste Randbedingung für die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet ist die Durchlässigkeit des aufgefüllten und des anstehenden Baugrundes. Nach den Untersuchungsergebnissen liegen die Durchlässigkeiten i. d. R. unterhalb kf = 5·10-6 m/s. Der Baugrund ist damit auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 insgesamt als nicht ausreichend durchlässig zu beurteilen.

Als zweite Randbedingung muss die Sohlhöhe der Versickerungsanlage den Mindestabstand von ≥ 1 m zum MHGW gewährleisten. Bei den angenommenen Werten des MHGW bei 149,0 mNN im Nordosten und bei 150,0 mNN im Südwesten des Baugeländes wird diese Anforderung im gesamten Plangebiet nicht eingehalten.

Aus Gründen des Umweltschutzes sollen Dacheindeckungen und -installationen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen nicht verwendet werden. So können schädliche Einträge in den Boden verhindert werden.

6.4 Freiraumgestaltung und Ökologie

Ziel ist es, den Standort als attraktives Wohngebiet mit durchgrüntem Charakter zu erhalten.

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, wird angestrebt, das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser entsprechend § 2 Abs. 2 LWG auf den privaten Grundstücken zu versickern.

In § 2 Abs. 2 LWG heißt es :„Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“

Eine weitere dauerhafte Versickerung des Regenwassers ist nach dem vorliegenden Bodengutachten auf dem Gelände nicht möglich. Vom Ingenieurbüro TeamBau wurde deshalb eine Entwässerungstechnischer Begleitplan zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2017) ausgearbeitet, der für die Regenwasserbewirtschaftung ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebiets parallel zum Kandelgraben mit einem Rückhaltevolumen von 200 m³ vorsieht.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für Garagenzufahrten und private Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind.

Weiterhin werden als Beitrag zum ökologischen Bauen Hinweise zum baulichen Wärmeschutz, zur Verminderung des CO2-Ausstoßes und zum Einsatz von regenerativen Energien gegeben.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten und Lärmbelästigungen vorzubeugen, werden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Bebauung. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sichert die Maßstäblichkeit der neuen Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Wohnbebauung.

7.3 Flächen für Privatparkierung und Nebenanlagen

Um ein attraktives Straßenbild sicherzustellen, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im sogenannten Bauwich zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine wirtschaftlichere Anordnung der Garagen zur Erschließungsstraße zu ermöglichen und unnötig lange Anfahrtswege auf den privaten Grundstücken zu vermeiden.

Nebenanlagen sind auf der straßenabgewandten Grundstücksseite zu errichten. Dadurch wird insbesondere die sensible Vorgartenzone geschützt. Um den Charakter eines gestalterisch hochwertigen Wohnquartiers zu sichern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen begrenzt.

7.4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts des planerischen Zieles, ein gestalterisch hochwertiges Wohngebiet zu verwirklichen, hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

7.5 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Einbindung in die Landschaft sind Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen getroffen. Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen.

7.6 Pflanzbindungen

Zur freien Landschaft im Westen und Norden ist das Areal durch lückige Gehölzbestände eingegrünt. Die uferbegleitenden Gehölze zwischen Kandelgraben und Regenrückhaltebecken Kandelgraben sowie die grabentypische Vegetation am Graben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze aus Schilf, Bachhochstauden und Ufergehölzen sind deshalb dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht (Punkt 11 der Begründung) entwickelt.
Für Wildbienen und Wespen werden im nördlichen Planungsgebiet im Bereich des Regenrückhaltebeckens Niststrukturen und Nahrungsflächen (offene Bodenstellen, Gras-Kraut-Flur) geschaffen. Zusätzlich wird zwischen den geplanten Parkplätzen ein nistplatzgeeignetes Hochbeet angelegt.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Dem internen Ausgleich dienen v. a. die Begrünung des Regenrückhaltebeckens und die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen im Parkplatzbereich.

Auch unter Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen bleiben auszugleichende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Sie werden durch die externen Maßnahmen E 1, E2 und E3 kompensiert (siehe Umweltbericht):

Das Flurstück Nr. 1736/0 wird derzeit als Acker genutzt. Eine etwa 3.220 m² umfassende Teilfläche des Flurstücks wird in Extensivgrünland umgewandelt.

Die im Baugebiet vorhandenen Zauneidechsen werden im Frühjahr/Sommer 2018 auf alten jüdischen Friedhof (Flst. 3522) am südwestlichen Ortsrand von Ingenheim umgesiedelt. Hierzu müssen auf bzw. am alten jüdischen Friedhof im Winter 2017/2018 entsprechende Strukturen geschaffen werden. (siehe Kap. 3.3.2 des Umweltberichts)

Für seltene Hecken- und Gebüschbrüter wird ein bestehendes Gehölz benachbart zum alten jüdischen Friedhof im Winter 2017/2018 aufgewertet (Flst. 3453) und in den Folgejahren entsprechend gepflegt (siehe Kap. 3.3.3 des Umweltberichts).

Die Maßnahmen für Zauneidechsen am alten jüdischen Friedhof sind auch positiv für Wildbienenarten.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Sockelhöhe

Die festgesetzte maximale Sockelhöhe sichert gemeinsam mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und die Verträglichkeit mit der bestehenden Baustruktur.

Dächer, Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten orientieren sich am Bestand und sichern die Einfügung der Neubauten in die umgebende Ortslage. Ziel bleibt, die klare Wirkung des Daches durch Dachaufbauten nicht zu beeinträchtigen. Die Festlegung des Materials und der Farbe der Dacheindeckung dient der Absicherung der typischen Dachlandschaft.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung des Ortsbildes und um eine Eingliederung in die bestehende Bebauung sicherzustellen, werden Fassaden in Signalfarben oder reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Einfriedungen

Ziel ist die Sicherstellung eines attraktiven Straßenraumes und eines durchgängigen Charakters des Wohngebietes.

Stellplätze

Um dem tatsächlichen Bedarf gerecht zu werden und eine übermäßige Parkierung im Straßenraum zu vermeiden sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche > 40 m² 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

9 Städtebauliche Zahlen

Gesamtgebiet	12.232 m²	100 %
darin enthalten:		
Öffentliche Straßenflächen incl. Kreisstraße	2237 m²	18 %
Parkplatz	1160 m²	9,5 %
Öffentliche Grünflächen	2379 m²	19,5 %
Nettobauland	**6456 m²**	**53 %**

Grundstücksbilanz

17 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 380 m².

10 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11 Umweltbericht