

BEBAUUNGSPLAN

**„Friedhofstraße“ im Verfahren nach § 13a
BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

**Verbandsgemeinde Landau-Land
OG Impflingen**

September 2020

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGS-
RECHTLICHE FESTSETZUNGEN)**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
 - AUFLAGEN UND HINWEISE**
 - RECHTSGRUNDLAGEN**
 - VERFAHRENSVERMERKE**
 - BEGRÜNDUNG**
- ARTENSCHUTZPRÜFUNG**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 537**

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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

C AUFLAGEN UND HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

G ARTENSCHUTZPRÜFUNG

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,24

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

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

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 0,48

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

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

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) liegt auf der Hinterkante des Gehweges der jeweiligen angrenzenden Straße und in der

Mitte der Projektion der seitlichen Begrenzungswände des Gebäudes.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,90 m.
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrt auf das Grundstück darf nur über die Friedhofstraße im Norden des Plangebiets erfolgen. Zufahrten zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit ST, GA gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich für eingeschossige Nebenanlagen, Stellplätze und eingeschossige Garagen festgesetzt. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nicht mit einem zweiten Geschoss überbaut oder überdeckt werden.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird private Grünfläche festgesetzt.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die private Grünfläche wird mit der Fläche zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen überlagert. Die Maßnahmen und Bindungen für Bepflanzungen werden in der folgenden Festsetzung bestimmt.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen sind schützenswerte Bäume (> 50 cm Stammumfang, gesund und alterungsfähig) zu erhalten.

Wenn im Zuge der Bauarbeiten Obstbäume oder/und Robinien beseitigt werden, müssen diese auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Die Beseitigung der bestehenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume von 01.10 bis 28.02 erfolgen.

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)

1. Dach

1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldach zulässig. Auf Garagen, Nebenanlagen oder Anbauten sind flache und geneigte Dächer zulässig. Die flachen und flachgeneigte Dächer (max. 3° Gefälle) sind zu begrünen.

Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt 35° bis 45°. Bei aneinander gebauten Garagen ist jeweils die gleiche Dachneigung zu errichten.

1.2 Dachaufbauten

Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m und ihrer Kombination nur bis zu einer Gesamtbreite (Addition) bis zu 50 % der Breite zwischen den Ortgängen zulässig.

1.3 Dachmaterialien

Innerhalb des Baugebietes sind Dachmaterialien in den Farben naturrot bis rotbraun zulässig. Ausgeschlossen werden glasierte und reflektierende Dacheindeckungen.

Dachbegrünungen, insbesondere bei Nebenanlagen, sind zulässig.

2. Gestaltung der Grundstücksgrenzen

2.1 Grenzen zum öffentlichen Straßenraum

Die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum ist nur in Form von Mauern und Holzstaketenzäunen bis zu 1,0 m Höhe und/ oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

2.2 Grenzen zu den Nachbargrundstücken

Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken ist nur in Form von Mauern, Holzstaketenzäunen und Drahtgeflechtzäunen bis zu 2,0 m Höhe sowie in Form von Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) als nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

C AUFLAGEN UND HINWEISE

STATIK

Für die Böschung ist vorab ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die Standsicherheit ist jederzeit, auch während der Bauzeit, zu gewährleisten. Böschung und Stützwand dürfen nicht beschädigt werden.

BAUANTRAG

Mit dem Bauantrag muss ein Bodengutachten, welches die Standfestigkeit, insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Kellerräumen sowie potentieller Hohlgänge untersucht, eingereicht werden. Bei nicht Beachtung des Hinweises können keine Haftungsansprüche gegenüber Verbandsgemeinde, Ortsgemeinde sowie dem Planer gestellt werden.

LANDESARCHÄOLOGIE

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der 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 der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

Auflagen

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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. Punkte 1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilung 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 diese die 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 Maßnahme erforderlich.
4. Die Direktion Landesarchäologie weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

DENKMALPFLEGE

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf die von der Hauptstraße aus zugängliche Erdkeller. Obwohl diese Erdkeller dem Denkmalschutz nicht unterliegen, sind diese erhaltenswert und zu schützen.

OBERFLÄCHENWASSER

Der B 38 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück mit Zisternen zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser in den Zisternen kann für die Bewässerung des Grundstücks und als Brauchwasser verwendet werden. Um eine kontinuierliche Leerung der Zisternen zu gewährleisten wird empfohlen, die nicht versiegelten Grundstücksflächen mit dem Zisternenwasser kontinuierlich zu berieseln.

Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

WASSERVER- UND ABWASSERENTSORGUNG

Das Grundstück ist derzeit bzgl. Wasserver- und Abwasserentsorgung nicht erschlossen.

SCHMUTZWASSER

Der SW-Anschluss von Grundstück 252 kann leitungsgebunden über die Friedhofstraße mit Anpassung des bestehenden Systems hergestellt werden. Die Erschließung auf dem Grundstück ist im Trennsystem herzustellen.

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Insheim) zuzuführen. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagwasserbewirtschaftung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen (u. a. alte Bierkeller unterhalb der Geländeoberfläche) und den Zielsetzungen des § 55 WHG zu betrachten. Ein Niederschlagwasserbewirtschaftungskonzept ist deshalb unter Beachtung der Vorgaben der SGD-Süd (Obere Wasserbehörde), den Verbandsgemeindewerken Landau-Land vorzulegen.

Auf die Drainagewasserleitung in der Hauptstraße wird hingewiesen.

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

STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ

Es 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.

GRUNDWASSER

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

AUFFÜLLUNG 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 neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (aufrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da der Leitungsnetz ständigen Änderungen unterliegt, muss vor Baubeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite www.pfalzwerke-netz.de zur Verfügung steht.

KOORDINATION VON ERSCHLIESSUNG- UND BAUMASSNAHMEN

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.

RADONPROGNOSE

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

Geologie und Bergbau bietet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

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 aussagekräftige 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 höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahmen 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)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Impflingen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 26.11.2019 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 25.10.2019 eingeleitet.

Abgabefrist der Stellungnahmen war am 26.11.2019.

4. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 09.09.2020 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 09.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigungsvermerk

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigt:

7. Ausfertigung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Impflingen überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Impflingen, den

(Kurz)
Ortsbürgermeister

8. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Kurz)
Ortsbürgermeister

F BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Topographie
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Geplante Bebauung
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Umweltverträglichkeit

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

- 4.1 Art der bauliche Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung baulicher Anlagen
- 4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 4.5 Grünflächen
- 4.6 Flächen und Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Impflingen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhofstraße" am 23.05.2019 beschlossen.

Das Gebiet liegt im Norden in der bebauten Ortslage Impflingen, und grenzt an dem bestehenden Friedhof in der Friedhofstraße an. Der bestehende Friedhof erstreckt sich von Nord nach Süden an der östlichen Seite des Plangebiets. Im Westen liegt die Hauptstraße B 38 (zukünftige Landesstraße), im Norden die Friedhofstraße, welche nördlich ein Wohngebiet erschließt, im Süden befindet sich eine Grünfläche, welche sich im Besitz der angrenzenden Kirche befindet.

Das komplette Plangebiet nimmt eine 1306,2 m² Fläche ein. Davon dürfen maximal bei 0,24 GRZ 24 % (313,5 m²) überbaut werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt: Schaffung neuer Wohneinheiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und die rechtliche Sicherung der Flächen (Grünflächen, nicht überbaubare Flächen, usw.).

Durch die Planung soll einer städtebaulichen und landespflegerischen Fehlentwicklung durch ungeordnete Bebauung und landschaftsplanerisch durch ungeordnete Freiflächenstrukturen entgegengewirkt werden.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von West nach Ost stark ansteigendes Gelände. Die im Westen liegende Hauptstraße (160 ü. NN) liegt 5 m tiefer als die Mitte des Plangebiets (165 ü. NN).

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt.

Abb. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Landau-Land (2016)



Quelle: Landau-Land

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land muss deshalb im Parallelverfahren an die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet angepasst werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer baulichen Anlage gem. § 29 BauGB auf dem Flurstück Nr. 252.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhofstraße" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich und landschaftsplanerisch zu ordnen und zu entwickeln.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde ein städtebaulicher Gestaltplan erarbeitet. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden diskutiert. Aus dem städtebaulichen Konzept wurde schließlich der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung für das Gebiet ist die im Norden verlaufende Friedhofstraße. Über diese werden der Friedhof und das Wohngebiet im Norden erschlossen. Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse kann die Friedhofstraße nicht direkt an die Hauptstraße B 38 angebunden werden und wird durch die im Osten verlaufende Kirchstraße mit der Hauptstraße verbunden.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal zwei Wohnungen vor. Die Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt, um eine geordnete Höhen- und Baumassenentwicklung zu erzielen.

3.4 Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert.

Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Baugebiet im Planungsbereich ist durch eine Anbindung an den bestehenden Anschluss in der Friedhofstraße geplant.

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

3.5 Umweltverträglichkeit

Aufgrund der angrenzenden, stark befahrenen B 38 (Lärmemissionen, Luftverschmutzung, usw.) und der umliegenden Bebauung werden keine ökologischen Belange von der geplanten Nutzung berührt.

Der Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und begründet kein Baurecht für Vorhaben, für welche nach eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Damit ist das Kriterium des § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) erfüllt.

Eine Abschätzung der potentiellen Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt. FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab, dass die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen/zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen Vogelarten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden (vgl. die Artenschutzprüfung im Anhang).

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

In den Textfestsetzungen wird die Art der baulichen Anlage - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen die im Ort - im Speziellen in der Umgebung - bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Textfestsetzungen werden die maximale Grundfläche, die maximale Geschossfläche, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Bauflächenbegrenzung aufgrund der geplanten und bestehenden Nutzungen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Überdimensionierung und überhöhte Bau-massen zu erwarten wäre.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben. Außerdem wird die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung soll eine, an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung, ermöglichen. Durch die Festsetzung des Baufensters wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrt auf das Grundstück darf nur über die Friedhofstraße im Norden des Plangebiets erfolgen. Zufahrten zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit ST, GA gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich für eingeschossige Nebenanlagen, Stellplätze und eingeschossige Garagen festgesetzt. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen nicht mit einem zweiten Geschoss überbaut oder überdeckt werden.

Begründung

Diese Festsetzung soll den Versiegelungsgrad und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet möglichst gering halten. Dadurch wird insbesondere der südliche Teil des Grundstücks geschützt.

4.5 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind ca. 446 m² des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt.

Begründung

Die Grünfläche übernimmt städtebauliche und ökologische Funktionen. Hier ist insbesondere die ökologische, kleinklimatische positive Wirkung auf die Umgebung zu verzeichnen. Die festgesetzten Maßnahmen sind unter 4.6 erläutert.

4.6 Flächen und Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private Grünfläche wird mit der Fläche und Bindungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen festgesetzt.

Begründung

Die Erstellung eines Umweltberichts für das Plangebiet ist aufgrund des Innenbereichs und des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Allerdings sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Untersuchung gefordert.

Die Untersuchung ergab, dass die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen/zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen Vogelarten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigung der Zauneidechsen sowie von gehölzbrütenden Vogelarten werden durch die, in diesem Bebauungsplan getroffenen, Festsetzungen vermieden.

Durch die Bindung für die Erhaltung und Ersatz der Bäume in den Wintermonaten, falls diese beseitigt werden müssen, werden die potenziellen Brutstätten nicht beeinträchtigt.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf der Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzung liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen und Einfriedungen.

Begründung

Das Ortsbild von Impflingen im nahegelegenen Ortskern ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt, der Bestand in der Umgebung weist gute Ansätze zu einer landschaftsgerechten und -typischen Gestaltung der baulichen Anlagen auf. Diese sollen durch den Bebauungsplan aufgenommen und entwickelt werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden 2 nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung soll der öffentliche Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr entlastet werden. Das Grundstück bietet ausreichend Fläche, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Um eine geordnete Parksituation auf dem Grundstück zu gewährleisten, werden Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe 4.4) im Bebauungsplan festgesetzt.