

# **BEBAUUNGSPLAN**

„Scharfeneckstraße“ mit textlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4  
BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

**VG Landau-Land**

**OG Impflingen**

**Beschlossene Fassung**

**Dezember 2022**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN)**

**PFLANZLISTE**

**HINWEISE**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**VERFAHRENSVERMERKE**

**BEGRÜNDUNG**

**Planungsbüro WOLF**

**Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf**

**Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.**

**M. Sc. Kristina Hoffmann**

**B.Sc. Vanessa Scherer**

**Dipl.-Ing. Jochen Ludzay**

**Weberstraße 27**

**67655 Kaiserslautern**

**Proj.-Nr.: 592**

## TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Scharfeneckstraße“  
Ortsgemeinde Impflingen

### Inhalt

---

#### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

#### **B PFLANZLISTE**

#### **C HINWEISE**

#### **D RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **E VERFAHRENSVERMERKE**

#### **F BEGRÜNDUNG**

#### **G ANLAGEN** **LÄRMSCHUTZGUTACHEN** **GUTACHTEN ZUM ARTENSCHUTZ** **BODENGUTACHTEN** **ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

#### **H ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

---

## **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 ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 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 ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

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

1. Garagen und Stellplätzen
  2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- mitzurechnen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die Fläche um 50% überschritten werden für Garagen, Stellplätze, Terrassen, Erker und Vorsprünge.

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

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

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

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung, gemessen an der Mitte der Trauflänge des Gebäudes.

Die maximale Traufhöhe in WA1 ist auf 6,50 m und in WA 2 auf 6,00 m festgesetzt, bezogen auf den Bezugspunkt. Der Bezugspunkt liegt auf 162,16 NN.

Die maximale Firsthöhe in WA 1 beträgt 11,50 m und in WA 2 10,90 m.

##### **2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

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

#### **3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone, sind in WA 1 Doppel- und Einzelhäuser und in WA 2 nur Einfamilienhäuser zulässig.

#### **3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

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

#### **3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 16 m<sup>2</sup> zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Schutzstreifen der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung.

Im Bereich des Schutzstreifens der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung besteht Bauverbot und ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie leitungsgefährdende Maßnahmen nicht zulässig.

### **4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen und in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu gestalten. Flachdächer sind mit einer Mindestdicke von 15 cm und einer biologisch wirksamen Kräutersaatmischung extensiv zu begrünen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Verkehrsflächen nicht mitzurechnen. Garagen und Carports sind 5,50 m von öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen zurückzusetzen. Notwendige Stellplätze zur Straße und Garagen sind als nicht gefangener Stellplatz nachzuweisen.

### **5. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ als Privatstraße ausgewiesen. Diese wird nicht auf die Grundfläche der Grundstücke angerechnet.

### **6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)**

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und über einen gedrosselten Notüberlauf im öffentlichen Kanal abzuleiten.

## **7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Folgende Flächen und Maßnahmen werden festgesetzt:

### **7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Mauereidechsen müssen vor Beginn der Maßnahmen während ihrer Aktivitätszeit und vor der Eiablage (Ende Mai bis Ende Juli) abgefangen werden. Der günstigste Zeitraum ist April und Mai. Zudem muss der Eingriffsbereich eines Reptilienzauns umstellt werden, sodass ein nachträgliches Einwandern von Tieren ins Baufeld ausgeschlossen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Abrissarbeiten und Gehölzschnitte/Rodung müssen außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (1.10 -28.02.).

### **7.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Externe Ersatzmaßnahmen sind zulässig. Als externe Maßnahme werden die Tiere nach Böchingen umgesiedelt. Dort befindet sich ein Habitat für Mauereidechsen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eidechsen mit fachlicher, ökologischer Baubegleitung umgesetzt.

## **8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende oberirdische 20-KV-Mittelspannungsfreileitung ist zugunsten des Betreibers (Pfalzwerke) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens dieser 20-KV-Mittelspannungsfreileitung von insgesamt 15 m Breite (7,5 m beidseitig der Leitungsachse) sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Veränderungen des Geländeniveaus sowie leitungsgefährdende Maßnahmen sind zu unterlassen und die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Das Anpflanzen von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens muss mit dem Leitungsbetreiber abgeklärt werden und bedarf dessen Zustimmung.

Ferner bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen, bezüglich der Unterführung der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art. Die 20-KV-Mittelspannungsfreileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (STVZO), nicht mehr als 4 m beträgt.

Gleiches gilt für die Nutzung von Stellplätzen. Die angegebene Höhenbeschränkungen von max. 4. m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).

## **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 mit Satteldächern (25° bis 45° Neigung) zu errichten. Gauben sind nicht zulässig. Flachdächer sind auf untergeordneten Bauteilen möglich. Dächer auf Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen sind mit einer Mindestschichtdicke von 15 cm und einer biologisch wirksamen Kräutersaatmischung extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer und Erker.

#### **1.2 Dachmaterialien**

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen.

Ausgeschlossen sind glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

#### **1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung**

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm) zu verputzen. Der Sockelbereich, der auch das ganze Erdgeschoss umfassen kann, muss sich von der Fassade absetzen. Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

Für die Fassade werden Putzoberflächen und Farben festgesetzt.

#### **1.4 Kies- und Schotterflächen, nicht überbaute Flächen, Zufahrten, Zugänge und Terrassen, Sitzplätze**

Die Gestaltung der Gärten und nicht überbauten Flächen mit Materialien wie Schotter und Kies ist unzulässig. Die nicht bebaubaren Flächen sind mit Rasen, artenreicher Wiesen und Sträuchern, sowie Bäumen zu begrünen. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind Arten gem. beigefügter Pflanzenliste zu verwenden.

Für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Terrassen und Sitzplätze sind sickerfähige Beläge wie wassergebundene Decken, Drain- und Sickerpflaster zu verwenden.

#### **1.5 Einfriedungen**

Gegen Wirtschaftswege sind Einfriedungen als Staketenzaun, lebende Hecke (auch Stabgitterzaun eingegrünt) oder als Stützmauern und Gabionen mit 50 cm Abstand zulässig. Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Die maximale Höhe beträgt 90 cm.

Höhere Einfassungen sind nur als gestaffelte Mauern, versetzt mit einem Abstand von mindestens 1,00m und einer maximalen Höhe von 0,90 m für die unterste Einfriedung, und 1,20m für die oberen Einfriedungen zulässig.

Diese Staffelung der Einfriedung ist auch gegen das östliche Nachbargrundstück einzuhalten.

## 1.6 Auffüllhöhe

Die maximale Auffüllhöhe für das Grundstücksgelände darf 161,50 m NN nicht überschreiten.

## 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 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen. Diese sind als 'nicht gefangene' Stellplätze anzuordnen.

Für die Doppelhaushälften wird 1 Stellplatz in der Privatstraße zugeordnet.

## B PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

### **Bäume:**

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Magnolien	Magnolia
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

### **Heimische Gehölze:**

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

**Ziersträucher:**

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzia	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher	Jasmin Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

\* schwach giftig bis giftig; \*\* giftig bis sehr giftig.

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.



## **C HINWEISE**

### **Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen**

Gemäß § 42 Abs. 1 LNRG müssen Einfriedungen 0,5 m von der Grenze eines Wirtschaftsweges zurückbleiben.

### **DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege zwecks Überwachung mitzuteilen.

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang erforderlicher Grabungen sind von Seiten der Bauträger/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet sich 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.

### **SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS**

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

### **OBEFLÄCHENENTWÄSSERUNG / BEWIRTSCHAFTUNG**

Für die Oberflächenentwässerungsbewirtschaftung wird empfohlen, bei zu errichtenden Stellplätzen, Wegen und Verkehrsflächen sickerfähige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (wassergebundene Decken, Sicker- und Drainpflaster usw).

## **SCHMUTZWASSER**

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

## **GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG**

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

## **NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Grundsätzlich gilt für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser die Priorität: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Beratung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln und anzupassen. 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 unbebauten 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 wiederherzustellen. 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. Weiterhin wird auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Starkregen-Infopaket für die VG Landau-Land und die Informationen gem. Link: <https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/> verwiesen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

## **GRUNDWASSER**

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

## **GEOHERMISCH NUTZUNG**

Bei Bau und Betrieb von geothermischen Erdwärmesondenanlagen wird auf die wasserwirtschaftliche und hydrogeologische Standortbeurteilung des Landesamtes für Geologie und Erdbau, Mainz hingewiesen (<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>).

## **ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ**

Altablagerungen

Sollten sich Hinweise auf weitere 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 LAGATR 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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

## **NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ**

Die Umsetzung der Eidechsen ist durch fachlich geschultes Personal vorzunehmen und die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind Eingriff (Teilplan A) und externe Kompensation (Teilbereich B) entsprechend der Landeskompensationsverzeichnisverordnung im landesweiten Kataster KSP darzustellen.

## **BODEN UND BAUGRUND**

### **- allgemein**

Bei 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.

### - Radonprognose:

Für einzelne Bauvorhaben wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation des Radon Potenzials angepasst werden sollten. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem geologischen Baustellenamt RLP 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 auch 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 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);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegeben falls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention ist das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de)) zuständig.

### PFALZWERKE

Das Plangebiet liegt im Norden teilweise innerhalb des Schutzabstandes einer 20-KV-Mittelspannungsfreileitung. Daraus erfolgen Einschränkungen und Auflagen für die Bebauung und Nutzung von Freiflächen. Die Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten und mit dem Versorgungsträger sind Maßnahmen vorher abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich, neben der im Bebauungsplan festgesetzten 20-KV-Mittelspannungsfreileitung, weitere in der Planzeichnung informativ ausgewiesene oberirdische 0,4-KV-Niederspannungsfreileitungen.

Die tatsächliche Lage der 0,4-KV-Niederspannungsfreileitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis zur Sicherung / Änderung dieser 0,4-KV-Niederspannungsfreileitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes 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. Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planauskunft beim Versorgungsträger einzuholen (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>).

### Versorgungseinrichtung 20-kv-Mittelspannungsfreileitung:

Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungseinrichtung auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 331/5 Gemarkung Impflingen, wurde im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Pfalzwerke eingetragen. Diese Dienstbarkeit sieht unter anderem vor, dass im insgesamt 20 m breiten Schutzstreifen der Freileitung - von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 10,0 m gemessen, bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen (Bauverbot). Darüber hinaus beinhaltet die Dienstbarkeit einen Unterlassungsanspruch gegenüber (unter- oder oberirdischen) leitungsgefährdenden Maßnahmen.

Die tatsächliche Lage der Leitungsmittellinie und der zugehörige Schutzstreifen ergeben sich alleine aus der Örtlichkeit.

Der Schutzstreifen der Versorgungseinrichtung kann ausnahmsweise von 20 m auf 15 m reduziert werden (siehe Bedingungen).

Außerhalb des Schutzstreifens stehen aus Sicht des Versorgungsträgers keine Einschränkungen für eine Bebauung und für die Nutzung der Flächen.

### **TELEKOM / TELEKOMMUNIKATION**

- die Gemeinde bzw. der Vorhabenträger hat bei der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabel, mit verlegt werden.
- Die Telekom prüft die Voraussetzungen für eine Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet.
- Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung einer koordinierten Erschließung und Planungssicherheit möglich.
- Für den Ausbau ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen gewidmeten Verkehrswege sicherzustellen,
- der Erschließungsträger ist zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für oberirdische Schaltkästen auf privaten Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung bzgl. Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.
- Geplante Verkehrswege können nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr geändert werden.
- Die Zuteilung von Straßennamen und Hausnummern sind rechtzeitig bekannt zu geben.
- Für die rechtzeitige Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen ist dem Versorgungsträger mindestens 6 Monate vorher Kontakt aufzunehmen.

### **THÜGA / ERDGAS**

Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen sind Schutzmaßnahmen und Abstände (seitlicher Mindestabstand 2,50m) einzuhalten und die geltenden technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt GF 125 und DIN 1988 zu beachten, sowie alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze.

Sollten die Richtlinien und Verordnungen nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Kosten der Verursacher zu tragen hat.

### **WASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG**

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Eine Löschwassermessung ergab auch den Nachweis für den erforderlichen Mindestdruck gem. DVGW W405.

Für das Plangebiet ist eine Entsorgung im Trennsystem für Oberflächenwasser und Schmutzwasser vorgesehen. Unmittelbar im Plangebiet vor dem Anschluss an den Hauptkanal Scharfeneckstraße wird die Vereinigung zum Mischsystem vorgenommen.

Für die Grundstücke sind Hauskontrollschächte gem. Entwässerungssatzung vorzusehen, geeignet sind Betonschächte mit  $d = 1000$ .

Das vorliegende Entwässerungskonzept berücksichtigt die Wasserbilanz gem. DWA M 102 Teil 4.

Bei Realisierung der einzelnen Vorhaben sind mit dem Bauantrag die Nachweise über eine Wasserbilanz und die Prüfung zur Verwendung von Verdunstungseinrichtungen wie z.B. Baumrigolen einzureichen.

### **GESUNDHEITSAMT**

Bei Nutzung des Oberflächenwassers aus den Zisternen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfall farblich gekennzeichnet sein. Das Gesundheitsamt empfiehlt Ringleitungen zu verlegen, damit es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt.

### **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 8. Oktober 2022 (Art.11 G) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (Art. 4G vom 14. Juni 2021)

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 66)

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 15§ vom 31. August 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Impflingen hat in seiner Sitzung am 20.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### **2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Der Ortsgemeinderat Impflingen hat am 20.07.2022 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 04.08.2022 bis einschließlich 06.09.2022 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 04.08.2022 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 05.09.2022.

### **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 29.11.2022 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 29.11.2022 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 Impflingen überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Impflingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holger Kurz  
Ortsbürgermeister

### **7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes**

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Impflingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holger Kurz  
Ortsbürgermeister



## **1.F BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

---

#### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Lageplan und Topografie
- 1.3 Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### **2. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

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

#### **3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB**

#### **4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Anzahl der Wohneinheiten
- 4.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 4.5 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
- 4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
- 4.7 Verkehrsflächen
- 4.8 Oberflächenentwässerung
- 4.9 Flächen und Maßnahmen zum Umweltschutz
- 4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzung
- 4.12 Örtliche Bauvorschriften

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Impflingen hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scharfeneckstraße“ am 20.07.2022 beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Grundstück Flurstück Nr. 331/5.

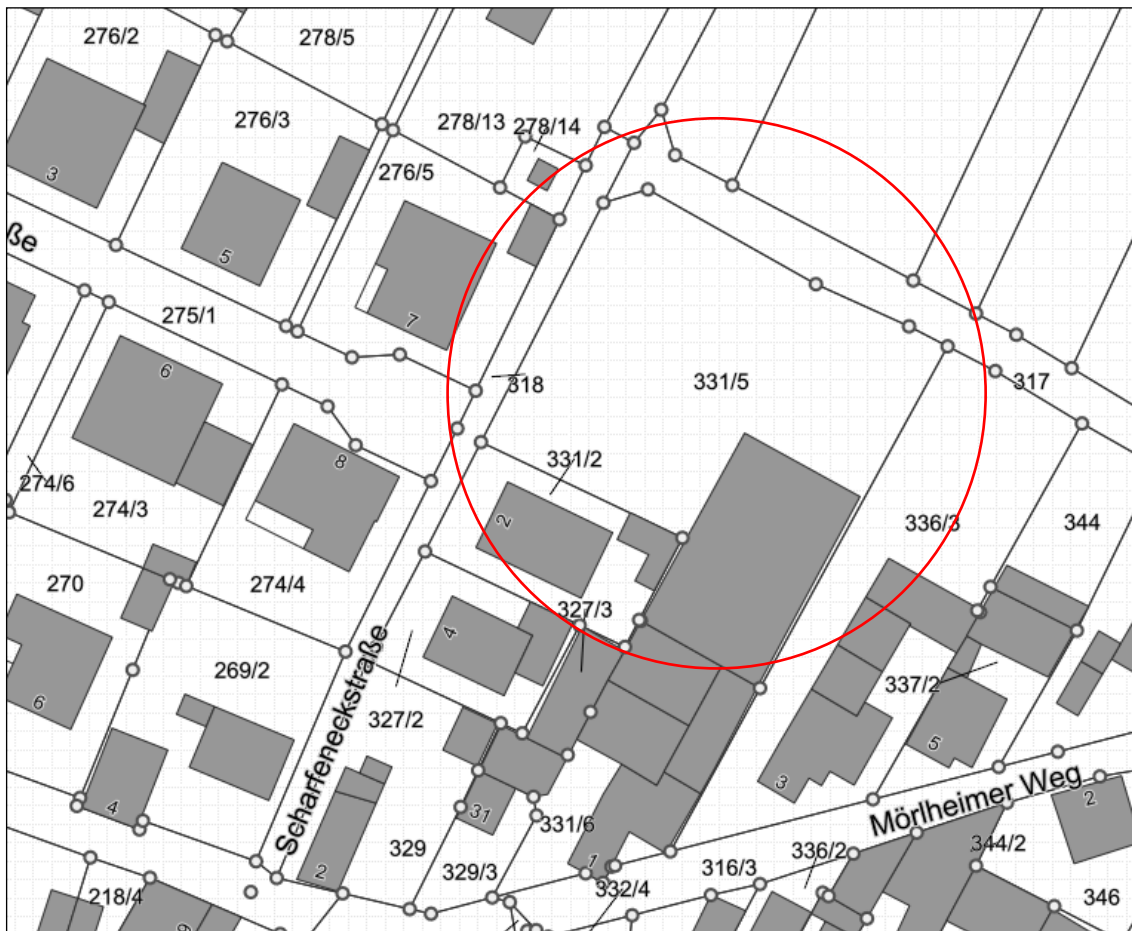


Abb.: Grundstück Flurstück Nr. 331/5  
Quelle: LANIS

### 1.2 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten der Gemeinde, am Ortsrand, an der Scharfeneckstraße. Die Scharfeneckstraße wird über die Friedhofstraße erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich eine alte landwirtschaftliche Halle, die abgerissen wird. Die restliche Fläche des Grundstücks ist unbebaut. Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd-West nach Nord-Ost leicht bis mittel abfallendes Gelände.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind - laut § 1 Abs. 4 BauGB - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin müssen diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung erfolgt als allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan wird

daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

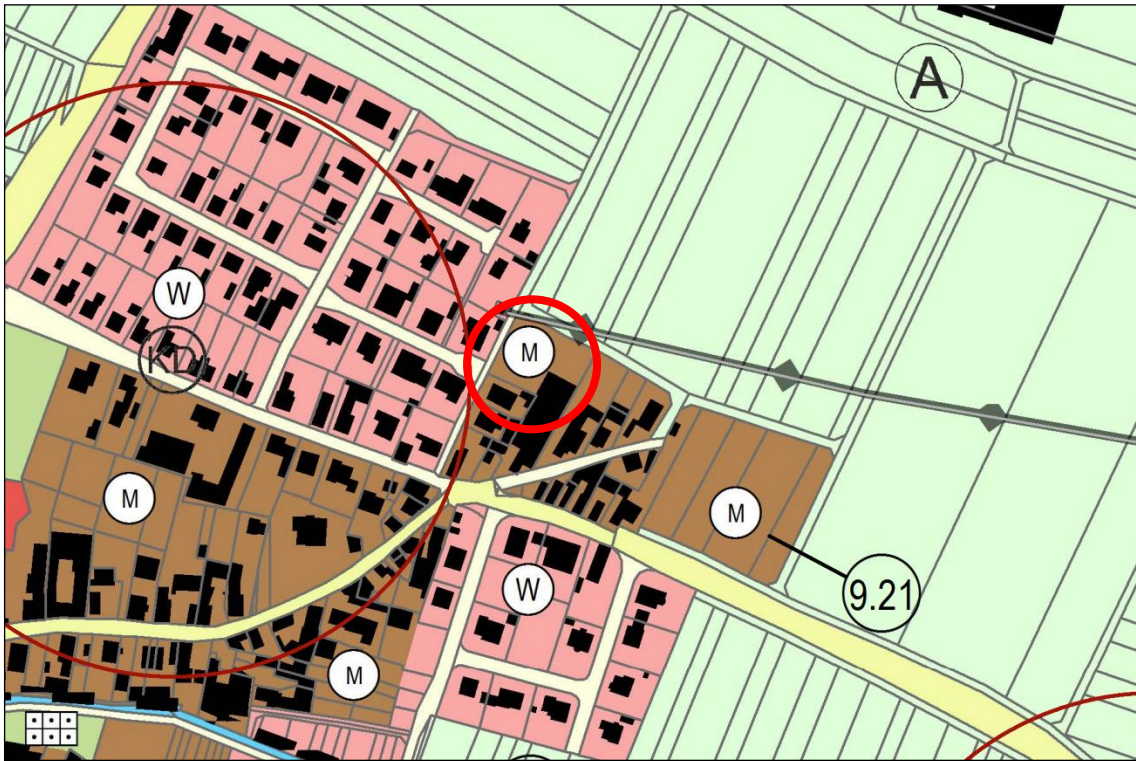


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land  
Quelle: Homepage: landau-land.de

## 2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

### 2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus zu ermöglichen, müssen einige Belange, wie z. B. die Freileitungen oder die fehlende Erschließung, berücksichtigt werden. Um eine umfassende und ausführliche Berücksichtigung aller Belange zu ermöglichen, wurde der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

### 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes „Scharfeneckstraße“ ist die Schaffung von Wohnraum ohne neue Flächen im Außenbereich zu beanspruchen. Durch den Flächenmangel ist eine Nachverdichtung unumgänglich - die Überbauung der innerörtlichen Flächen ist auch auf der Bundesebene („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) gesetzlich vorgeschrieben.

### 2.3 Lärmschutz

Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Malo, Kallstadt, vom 10.10.2022 gilt für den gewählten Immissionsort innerhalb des Plangebiets der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV. für Verkehrslärm in einem Allgemeinen Wohngebiet von:

Tags IGW = 59dB(A)

Nachts IGW= 49dB(A)

Nach dem Gutachten werden die Werte hier deutlich unterschritten.

Das Plangebiet „Scharfeneckstraße“ der Ortsgemeinde Impflingen liegt am nördlichen Ortsrand Impflingen. Es ist bestehende Bebauung im Mörlheimer Weg, der Kirchstraße und im Kirchgarten vorhanden, die näher an der Ortsumgehung B 38 liegt. Es sind keine wesentlichen Geländesprünge vorhanden, die auf eine wesentlich exponierte Lage des Plangebietes hinweisen. Das Lärmschutzgutachten zeigt die Schlussfolgerung, dass auf das Plangebiet „Scharfeneckstraße“ der Ortsgemeinde Impflingen keine höheren Verkehrsgeräusche einwirken als auf die bestehende Bebauung. Zur weiteren Absicherung der gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde eine überschlägliche Abschätzung der Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebiets vorgenommen. Weiterhin wird mit freier Schallausbreitung gerechnet, weder Hindernisse (Wälle, Häuser, etc.) noch der Geländeverlauf oder Oberfläche wird berücksichtigt. Der Immissionsort wird im Bereich des Plangebiets in 10 Meter über Gelände angeordnet. Das Ergebnis liegt somit auf der sicheren Seite und unterschreitet den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet. In der Realität ist mit einem Beurteilungspegel zu rechnen, der mindestens 3 dB unter dem Prognoseergebnis liegt.

### **3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

## **4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen werden ausgeschlossen.

#### **Begründung**

Diese Festsetzung basiert auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Grund für die Festsetzung ist das sich Einfügen der Bebauung in seine unmittelbare, besonders im Westen und

Norden von Wohnen dominierte Umgebung. Das zu überplanende Gebiet ist ebenfalls von einer Wohnnutzung dominiert.

Der Ausschluss von Tankstellen soll das Plangebiet und seine Umgebung hinsichtlich des Charakters des Wohngebietes in Randlage vor Zielverkehr und damit ausgehender Beeinträchtigungen (Schadstoffe, Lärm etc.) schützen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt. Dabei sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

##### **Begründung**

Diese Festsetzung basiert ebenfalls auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Grundflächenzahl 0,4 soll auf einer 1.298,47 m<sup>2</sup> großen Baufläche (Abzug der Verkehrsfläche) die Errichtung von drei Gebäuden und den dazugehörigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit einer Gesamtfläche von ca. 587,86 m<sup>2</sup> (GRZ: 0,4), ermöglichen. Aufgrund des Bestrebens eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung und der Angabe von Orientierungswerten nach §17 BauNVO wurde die GRZ auf 0,4 festgelegt. Bei dem Gesamt- sowie den Einzelgrundstücken handelt es sich um kleine Flächen. Im Sinne einer Vorgabe des Baugesetzbuches bzgl. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und den flächenmäßigen Ansprüchen an die Standards heutigen Wohnens hat der Gemeinderat bewusst die Vorgabe getroffen, die Fläche für Nebengebäude und für die innere Verkehrserschließung nicht auf die GRZ mit anzurechnen. Die nähere Umgebung ist von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen geprägt - aus diesem Grund wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt - dadurch soll sich die Höhe der geplanten Gebäude der Umgebung und damit dem Ortsbild von Impflingen anpassen.

#### **4.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Pro Einzelhaus sind maximal eine Wohneinheit und pro Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

##### **Begründung**

Diese Festsetzung basiert ebenfalls auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird unter Berücksichtigung des zu erwartenden Individualverkehrs mit Pkw festgesetzt, um trotz maximaler Ausnutzung die negativen Auswirkungen von ein- und ausfahrendem Verkehr und Auswirkungen des ruhenden Verkehrs insbesondere in Verknüpfung mit der Stellplatzregelung für das kleine Gebiet geordnet zu entwickeln.

Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten entspricht der näheren Umgebung. Durch diese Festsetzung werden das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmemissionen begrenzt.

#### **4.4 Höhe der baulichen Anlagen.**

Die Höhe für Traufen und Firste werden festgesetzt.

##### **Begründung**

Die Vorgaben dienen der Angleichung der bestehenden Bebauung in den benachbarten Baugebieten und sollen eine harmonische Eingliederung der Neubebauung gewährleisten. Dabei wird die Nachbarschaft und die Topografie berücksichtigt.

#### **4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben.

### **Begründung**

Die Ortsränder von Impflingen und die angrenzenden Baugebiete sind von einer offenen Bauweise und Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die festgesetzten Baugrenzen bzw. das Baufenster ermöglichen die Errichtung der drei Gebäuden und den dazugehörigen Stellplätzen.

#### **4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

Stellplätze und Garagen müssen in der überbaubaren Fläche und den dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 BauGB (1) Nr. 4 errichtet werden, Nebenankönnen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Garagen und Nebengebäude können als Flachdächer ausgestaltet werden und sind extensiv zu begrünen.

Nebenanlagen werden auf die GRZ nicht angerechnet.

### **Begründung**

Das festgesetzte Baufenster ist eng zugeschnitten und ermöglicht damit die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden nicht unbedingt innerhalb der Baugrenzen.

Durch die Festsetzung der Garagen und Stellplätze soll der individuelle ruhende Verkehr geordnet werden. Die Anordnung gefangener notweniger Stellplätze soll vermieden werden.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Fläche zulässig, dabei wird der Bedarf für ein Geräte- und Abstellhäuschen etc. berücksichtigt.

Durch die Zulassung von geeigneten Dächern für Garagen und Nebengebäude soll die Angleichung an den Hauptgebäudekomplex ermöglicht werden, durch die Ausbildung als begrüntes Flachdach wird dem Kleinklima und dessen geringerer Beeinträchtigung Rechnung getragen.

Bei dem Gesamt- sowie den Einzelgrundstücken handelt es sich um kleine Flächen. Im Sinne einer Vorgabe des Baugesetzbuches bzgl. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und den flächenmäßigen Ansprüchen an die Standards heutigen Wohnens hat der Gemeinderat bewusst die Vorgabe getroffen, die Flächen für Nebengebäude nicht auf die GRZ mit anzurechnen.

#### **4.7 Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung wird als "verkehrsberuhigter Bereich" und als Privatstraße festgesetzt. Die Fläche der inneren Erschließung wird nicht auf die GRZ angerechnet.

### **Begründung**

Bei dem Gesamt- sowie den Einzelgrundstücken handelt es sich um kleine Flächen. Im Sinne einer Vorgabe des Baugesetzbuches bzgl. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und den flächenmäßigen Ansprüchen an die Standards heutigen Wohnens hat der Gemeinderat bewusst die Vorgabe getroffen, die Fläche für die innere Erschließung nicht auf die GRZ mit anzurechnen.

#### **4.8 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über Zisternen abzuleiten.

##### **Begründung**

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden im Planungsgebiet (vgl. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen, MZ Expert Reports S. 16) sind diese für eine Versickerung nicht geeignet. Aus diesem Grund ist die Zurückhaltung des Oberflächenwassers notwendig. Dies geschieht durch Zisternen auf dem Grundstück und einer zentralen Zisterne in der Erschließungsanlage vor der Übergabe in das öffentliche Kanalnetz. Durch diese Festsetzung soll die Überlastung der Schmutzwasserkanäle bei Starkregenereignissen verhindert werden.

#### **4.9 Flächen und Maßnahmen zum Umweltschutz**

##### Vermeidungsmaßnahmen

Die Mauereidechsen müssen vor Beginn der Maßnahmen während ihrer Aktivitätszeit und vor der Eiablage (Ende Mai bis Ende Juli) abgefangen werden. Der günstigste Zeitraum ist April und Mai. Zudem muss der Eingriffsbereich von einem Reptilienzaun umstellt werden, sodass ein nachträgliches Einwandern von Tieren ins Baufeld ausgeschlossen werden kann. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Abrissarbeiten und Gehölzschnitte/Rodung müssen außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (1.10 - 28.02.).

##### Ausgleichsmaßnahmen

Die abgefangenen Mauereidechsen müssen in eine zuvor entsprechend hergerichtete Ausgleichsfläche verbracht werden. Die Flächengröße muss bei einer angenommenen Anzahl von acht adulten Tieren 640m<sup>2</sup> (80m<sup>2</sup> pro Tier) betragen. Die Lage, Herrichtung und Pflege der Fläche muss in einem Ausgleichskonzept definiert werden. Alternativ könnte in Erwägung gezogen werden die Aufnahmekapazität eines nahegelegenen Mauereidechsenhabitats durch Aufwertungsmaßnahmen zu erhöhen und die Tiere dorthin umzusiedeln.

##### **Begründung**

Aufgrund des Eingriffs in den Lebensraum der bestehenden Arten sowie der Gefahr des Eintritts von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, ist es notwendig Vermeidungsmaßnahmen in Form von Reptilienschutzzaunen und dem Abfang der Tiere vorzunehmen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichsflächen nötig, in denen die Tiere verbracht werden können.

#### **4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden oberirdischen Stromleitungen ist zugunsten des Betreibers (Pfalzwerke) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

##### **Begründung**



Um die Sicherung der Versorgungsleitungen im Plangebiet zu gewährleisten ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Pfalzwerke festgesetzt.

#### **4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit Satteldächern (25° bis 45° Neigung) zu errichten. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen. Ausgeschlossen werden glasierte und reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaik-Anlagen.

Gauben sind nicht zulässig.

Die flächige Gestaltung und Belegung der Gärten mit Schotter und Kies wird ausgeschlossen.

Die Höhe der Aufschüttung des Grundstücks wird in 1.6 festgesetzt mit einer maximalen Grenze von 161,5 m NN.

##### **Begründung**

Zur harmonischen Einfügung in Orts- und Landschaftsbild werden Material und Farben für die Fassaden vorgegeben. Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen werden die Schotterung und Bekiesung von Garten- und Freiflächen ausgeschlossen. Auf diese Weise sollen Auswirkungen aufs Klima verringert und eine Biodiversität verbessert werden.

Mit der Höhe der maximalen Auffüllung des Geländes soll der benachbarten Bebauung und Grundstücken eine Sicherheit bzgl. der Einwirkung durch Abböschungen und Stützwände in Verbindung mit der vorgegebenen Terrassierung der Einfriedung gegeben werden.

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften**

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen.

##### **Begründung**

Dadurch wird die Überlastung des öffentlichen Verkehrsraums und der inneren Erschließung durch ruhenden Verkehr gemildert.

## **G ANLAGEN LÄRMSCHUTZGUTACHEN GUTACHTEN ZUM ARTENSCHUTZ BODENGUTACHTEN ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

---

## **H ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Ist gem. § 10a BauGB als Anlage beigefügt.