BEBAUUNGSPLAN
„Litschenäcker - 2. Teiländerung“ im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB

Verbandsgemeinde Landau-Land
OG Walsheim
Beschlussfähige Fassung

Oktober 2020

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
-HINWEISE
- RECHTSGRUNDLAGEN
- VERFAHRENSVERMERKE
- BEGRÜNDUNG
- GEOTECHNISCHER BERICHT
- UMWELTTECHNISCHER KURZBERICHT (RADONMESSUNG)

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 557

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 HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

G GEOTECHNISCHER BERICHT

H UMWELTTECHNISCHER KURZBERICHT (RADONMESSUNG)

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der künftige Bebauungsplan „Litschenäcker, 2. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Litschenäcker“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Litschenäcker, 2. Teiländerung“ ersetzt.

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Litschenäcker“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 2. Teiländerung“ ersetzt.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“ verlieren bis auf wenige Ausnahmen ihre Gültigkeit und werden durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker, 2. Teiländerung“ ersetzt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

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

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

Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)

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

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

Die GRZ ist im Dorfgebiet wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

0,4

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

Die GFZ ist im Dorfgebiet wie folgt als Obergrenze festgesetzt:

0,5

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

Maximal ein Vollgeschoss zulässig.

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

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die Höhe ab dem Bezugspunkt der Straße bis zur äußeren Spitze des Firsts. Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m. Die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m.

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

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro eine Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

2.6 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind oder einer Genehmigung bedürfen

Die in den Plänen festgesetzten Flächen sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Im östlichen Bereich handelt es sich um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Das Sichtdreieck ist gemäß RASt06/ RAL 2012 ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten. Im südlichen Bereich (10 m nördlich und 10 m südlich des Hainbachs) handelt es sich um die Fläche gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 LWG (Gewässer 3. Ordnung), in welcher die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, einer Genehmigung bedürfen.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb, jedoch nicht in der zeichnerisch festgesetzten Bauverbotszone der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen.

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

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Dachform und Dachneigung können von denen des Hauptgebäudes abweichen. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf dem Flurstück 218/1 ist die private Verkehrsfläche für das Parken von Fahrzeugen, mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, festgesetzt.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die bestehenden Bäume auf dem Flurstück Nr. 218/1 müssen erhalten werden.

8. 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 den Grundstücken Flurstück Nr. 239/1 und 240/1 mit einer Zisterne, welche über einen gedrosselten Überlauf und einer Rohrleitung in den Hainbach verfügt, zurückzuhalten.

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 geneigten Dächern von 25° bis 45° Neigung zu versehen.

1.2 Dachaufbauten

Es sind Satteldach-, Schleppdach- und Walmdachgauben zulässig. Pro Dachfläche eines Hauses ist nur ein Gaubentyp zulässig.

Die Gauben dürfen in der Addition 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Dachmaterialien

Die Dacheideckung der Haupt- und Nebengebäuden sind in roten oder rot-braunen Tönen auszuführen.

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

2. Gestaltung von Vorgärten

2.1 Steingärten und Schotterbeete

Steingärten sowie Schotterbeete sind in den Vorgärten nicht zulässig.

3. Nicht öffentliche Verkehrsfläche

Die nicht öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 218/1 ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z. B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

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 ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

C HINWEISE

ÄRCHÄOLOGISCHE FUNDE

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

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

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

Rein vorsorglich wird durch die Direktion Landesarchäologie 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.

ALTABLAGERUNGEN

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Plangebiet ergeben, ist sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt in Verbindung zu setzen.

BODEN UND BAUGRUND

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

ERDAUSHUB/ AUFFÜLLUNGEN

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

BERGABAU/ALTBERGBAU

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass in den Geltungsbereichen der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Litschenäcker“ kein Altbergbau dokumentiert ist.
Die in Rede stehenden Gebiete befinden sich im Bereich des unter Bergaufsicht stehenden Erdölgewinnungsbetriebes „Landau“. Der Betreiber ist die Firma Wintershall AG, Erdölwerke Barnstorf, Rechterner Straße 2 in 49406 Barnstorf.
Ferner befinden sich die Plangebiete im Bereich der Bewilligungsfelder „Landau“ (Erdwärme) sowie „Landau West IV“ (Kohlenwasserstoffe).

Rechtsinhaberin der Berechtigung „Landau“ ist die Firma Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Inhaberin der Berechtigung „Landau West IV“ ist die Firma Hermann von Rautenkranz, Internationale Tiefbohr GmbH & Co. KG ITAG, Itagstraße in 29221 Celle.

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergbau vorhandenen Unterlagen befinden sich keine Bohrungen oder Leitungen im Bereich der Planungsgebiete.
Für die genaueren Planungen und Vorhaben, wird empfohlen, sich mit den vorgenannten Firmen in Verbindung zu setzten.

GRUNDWASSER

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

HOCHWASSERSCHUTZ

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 im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Hochstadt des AZV Hainbachgruppe) zuzuführen.
In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass eine regelmäßige (alle 5-10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 überprüft wurden, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betreiben wird.
Die Leistungsfähigkeit des nächsttangierten RÜB´s ist zu hinterfragen/überprüfen. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes des Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftigkeit wird ausgegangen.

NIEDERSCHLAGWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den spezifischen Randbedingungen (Topografie) unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen des Bebauungsplangebietes hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
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 reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

RADONPROGNOSE

Laut des umwelttechnischen Berichts von ICP, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich.
„Die seitens des Sachverständigenbüro ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das geplante Baufeld ergab eine mittlere Radon-222-Konzentration von ca. 11000 Bq/m³. Daher kann das Plangebiet in die Radonpotential-Klasse 1 (niedriges Radonpotential $\leq$ 40.000 Bq/m³) eingestuft werden. […] Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse sind für das geplante Bauvorhaben keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.“[1]

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung bei dem zuständigen Versorgungsträger einzufordern.

Die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers ist zu beachten.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, wird seitens des Versorgungsträgers darum gebeten, sich mit diesem - zwecks Koordinierung - rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

PFALZWERKE

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planauskunft bei den Pfalzwerken, unter www.pfalzwerke-netz.de, einzuholen.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER

Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 22-24 Landesstraßengesetz und die dort genannten Abstände (20 m Bauverbotszone).

[1] Vgl. Kapitel H: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) S. 12

Werbeanlagen in einer Entfernung von 20 m bis 40 m parallel der klassifizierten Straßen bedürfen der vorherigen Zustimmung/Genehmigung des Landesbetrieb Mobilität Speyer. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.
Das Lichtraumprofil der L 516 ist dauerhaft freizuhalten.
Die klassifizierten Straßen dürfen während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.
Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (=innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelungen bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

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. 1507)
- 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. 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Walsheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ortsgemeinderat Walsheim hat am 03.06.2020 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 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. mit § 4 Abs. 2 BauGB am 13.07.2020 eingeleitet.
Abgabefrist der Stellungnahmen war am 14.08.2020.

4. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.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 XX.XX.2020 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 Walsheim überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Walsheim, den …….

(Keller)
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. im Amtsblatt der Verbandsgemeinde ortsüblich bekanntgemacht.

(Keller)
Ortsbürgermeister

F BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung 16
2. Aufstellungsbeschluss 16
3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB 16
4. Grundlagen 17
4.1 Planungsgrundlagen 17
4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich 17
4.3 Bestandssituation 18
5. Übergeordnete Planungen 18
6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 19
6.1 Geotechnischer Bericht 19
6.2 Entwässerungskonzeption 19
7. Überlagerung mit anderen Satzungen 19
8. Städtebauliches Konzept 20
8.1 Erschließung Verkehr 20
8.2 Geplante Bebauung 20
8.3 Immissionen und Emissionen 20
8.4 Ver- und Entsorgung 20
9. Landespflegerische Bewertung 20
10. Erforderlichkeit der Planinhalte 22
10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 22
10.1.1 Art der baulichen Nutzung 22
10.1.2 Maß der baulichen Nutzung 22
10.1.3 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind oder einer Genehmigung bedürfen 23
10.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen 23
10.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO 23
10.1.6 Verkehrsflächen - private Fläche für das Parken von Fahrzeugen 24
10.1.7 Grünordnerische Festsetzungen 24
10.1.8 Bindungen für Bepflanzungen 24
10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 25
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB 25

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Antragsteller der Bebauungsplanänderung möchte auf seinen Grundstücken Flurstück Nr. 240/1, 239/1 und 218/1 eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht haben. Die Grundstücksfläche auf den Flurstücken Nr. 240/1 und 239/1 soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für eine Bebauung nutzbar gemacht werden. Auf dem Flurstück Nr. 218/1 sollen eine private Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Parkplatz) und eine parkähnliche Grünfläche entstehen. Im Bebauungsplan „Litschenäcker“ sind diese Flächen als private Grünfläche ausgewiesen und können demzufolge für die gewünschte Entwicklung und Nutzung nicht beansprucht werden. Aus diesem Grund ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Walsheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2019, laut § 2 Abs. 1 BauGB, die Änderung des Bebauungsplanes „Litschenäcker“ beschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung sollen die in Kapitel 1 „Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung“ genannten Ziele umgesetzt werden.

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

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. Grundlagen

4.1 Planungsgrundlagen

Im Wesentlichen wird auf die nachfolgenden Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung zurückgegriffen:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Litschenäcker“, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit dem Bereich der Ortsgemeinde Walsheim, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Die aktuellen, digitalen Katastergrundlagen für die Ortsgemeinde, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Kartengrundlagen aus LANIS, dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Walsheim und hat eine Größe von 1567 m².

Abbildung: **Lage des Plangebiets**
Quelle: **http://map1.naturschutz.rlp.de/**

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Im Norden durch das Grundstück Flurstück Nr.: 241/1

- Im Westen durch die Ortsstraße „Litschengarten“
- Im Süden durch die Hauptstraße
- Im Osten die L 516

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann dem zugehörigen Planwerk entnommen werden.

4.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit für Kleingärten und als Wiese genutzt. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5. Übergeordnete Planungen

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 derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land sind die Flächen als Grünflächen dargestellt. Da ein Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen soll, muss dieser angepasst werden.

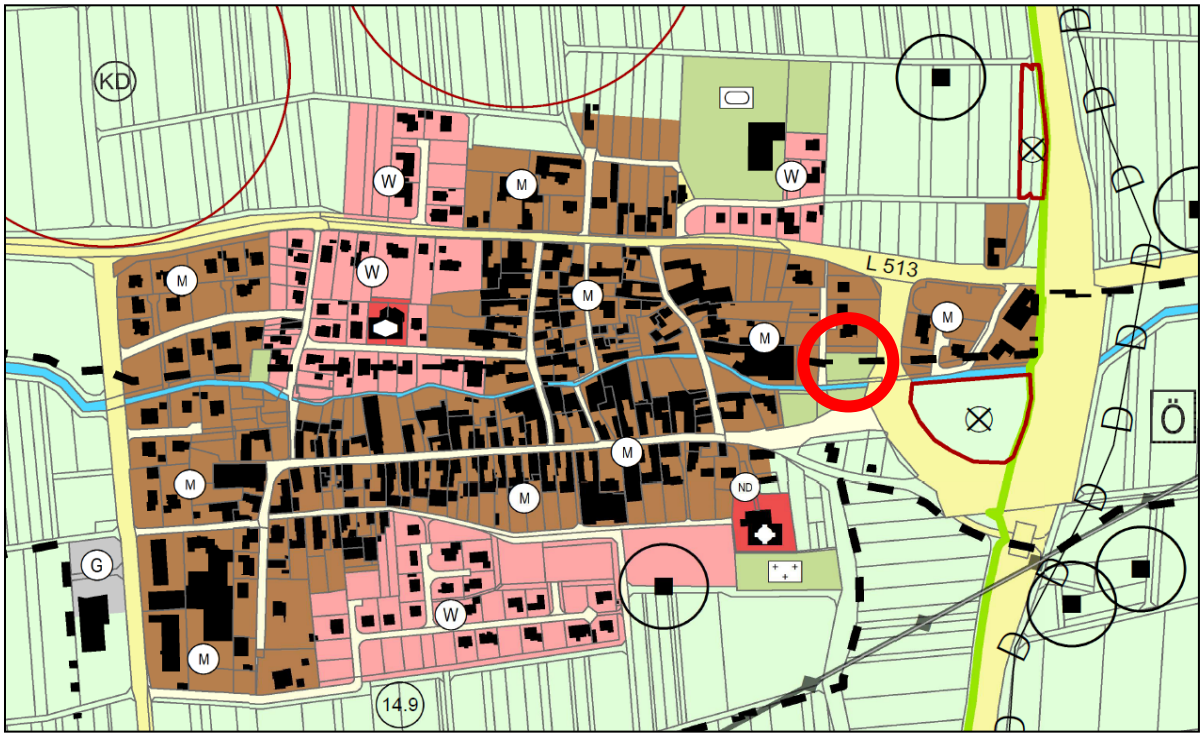

Abbildung: **Verortung des Plangebiets im Flächennutzungsplan**
Quelle: **Verbandsgemeinde Landau-Land**

6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

6.1 Geotechnischer Bericht

Das angefertigte Bodengutachten bzw. der geotechnischer Bericht sowie diente als Grundlage zur Erstellung der notwendigen Entwässerungskonzeption. In diesem wurden unter anderem Aussagen zur Sickerfähigkeit oder möglichen Radonvorkommen getroffen.

Die erstellten Unterlagen zum Boden sind als Kapitel G und H angehängt.

In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit (ab S. 26 im geotechnischen Bericht) wurde die Durchlässigkeit vom Boden mit „sehr schwach“ bewertet. „Die DWA-A 138 Regelwerk (Ausgabe April 2005) gibt eine Mindestdurchlässigkeit für gezielte Regenwasserversickerungen von $1*10^{-6}$ m/s an, demnach sind die anstehenden Lockergesteinsböden für eine Versickerung nach diesem Regelwerk überwiegend **nicht geeignet**.“[2]

Aus diesem Grund muss eine Entwässerungskonzeption erstellt werden.

Die Radonmessung ergab dagegen, dass besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich sind:
„Die seitens des Sachverständigenbüro ALTRAC Radon-Messtechnik ausgewertete Radonmessung für das geplante Baufeld ergab eine mittlere Radon-222-Konzentration von ca. 11000 Bq/m³. Daher kann das Plangebiet in die Radonpotential-Klasse 1 (niedriges Radonpotential $\leq$ 40.000 Bq/m³) eingestuft werden. […] Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse sind für das geplante Bauvorhaben keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.“[3]

6.2 Entwässerungskonzeption

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück mit einer Zisterne 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 schlagen wir vor, die nicht versiegelten Grundstücksflächen mit dem Zisternenwasser kontinuierlich zu berieseln. Das restliche Wasser wird in den Hainbach eingeleitet.

7. Überlagerung mit anderen Satzungen

Der künftige Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“. In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans „Litschenäcker“ ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ ersetzt.

[2] Vgl. Kapitel G: Geotechnischer Bericht S. 28
[3] Vgl. Kapitel H: Umwelttechnischer Kurzbericht (Radonmessung) S. 12

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans „Litschenäcker“ werden in der Änderung vollständig gestrichen und durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ ersetzt.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Litschenäcker“ verlieren bis auf wenige Ausnahmen ihre Gültigkeit und werden durch neue Festsetzungen im Bebauungsplan „Litschenäcker - 2. Teiländerung“ ersetzt.

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen „Litschengarten“ und „Hauptstraße“ erschlossen.

8.2 Geplante Bebauung

Die bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke soll durch die Bebauungsplanänderung die Errichtung von baulichen Anlagen ermöglichen. Dabei werden zahlreiche Anforderungen und Regelungen des Baugesetzbuches berücksichtigt.

Mit dem Anlegen eines Baufensters (definiert durch Baugrenzen) geht eine geordnete, städtebauliche Entwicklung einher. Weiterhin werden keine neuen Flächen auf der „Grünen Wiese“ in Anspruch genommen und bebaut; der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit Rechnung getragen. Einer Zersiedelung wird entgegengewirkt.

8.3 Immissionen und Emissionen

Nach Umsetzung der geplanten Gebäude sind keine verstärkten Immissionen oder Emissionen zu erwarten.

8.4 Ver- und Entsorgung

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

9. Landespflegerische Bewertung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes, der sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB befindet, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und dieser sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB abgesehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Aufgrund der Lage der Grundstücke, welche an drei Seiten durch stark befahrene Verkehrsstraßen umschlossen sind, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes durch die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt besteht.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Nutzungsänderung keine Nachteile.

Schutzgut Boden
Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwar zur teilweisen Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch das Anlegen von privaten Grünflächen in Form von Nutz- und Ziergärten ergeben sich Vorteile für das Schutzgut Boden zur bisherigen Nutzung.

Schutzgut Wasser
Der Bach „Hainbach“ verläuft von Westen nach Osten zwischen den zwei Geltungsbereichen des Bebauungsplans. Bei diesem Oberflächengewässer handelt es sich um die Gewässer 3. Ordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 LWG. Durch den 10 m Abstand zu den baulichen Anlagen wurden die Belange des Schutzgutes berücksichtigt. Die Abstandsfläche wurde rechtlich durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gesichert.
Weitere Belange des Schutzgut Wassers sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft
Innerhalb des Plangebietes sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung
Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Fläche weist außerdem aufgrund der Lage an der Landesstraße L 513 sowie die Nähe zur Landesstraße L 516 keinerlei Erholungswert auf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wodurch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und somit auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

10. Erforderlichkeit der Planinhalte

10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den angrenzenden Gebieten das Plangebiet als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO fest.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen sowohl den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Walsheim als auch dem Willen des Antragstellers zur Bebauungsplanänderung. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes sollen die im Ort - im Speziellen in der Umgebung - bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Begründung

Durch Festlegung der GRZ sowie der GFZ wird versucht, den künftigen Bauherren die größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Allerdings wird durch die Festlegung auch verhindert, dass die Naturbelange (u. a. übermäßige Versiegelung) beeinträchtigt werden.

Durch Regelung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen wird den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen, wonach diese Aspekte festgelegt werden müssen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Durch die maximale Anordnung von zwei Wohneinheiten sollen zum einen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und zum anderen eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

10.1.3 Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind oder einer Genehmigung bedürfen

Die in den Plänen festgesetzten Flächen sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Im östlichen Bereich handelt es sich um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Das Sichtdreieck ist gemäß RASt06/ RAL 2012 ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten. Im südlichen Bereich (10 m nördlich und 10 m südlich des Hainbachs) handelt es sich um die Fläche gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 LWG (Gewässer 3. Ordnung), in welcher die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, einer Genehmigung bedürfen.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird zum einen die Sicherheit im öffentlichen Verkehrsraum als auch der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zu den öffentlichen Gewässern (Hainbach) rechtlich gesichert.

10.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden im Geltungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Außerdem wird die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) vorgegeben.

Begründung

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

10.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Begründung

Mit dieser Regelung soll der reibungslose Verkehr im Gebiet selbst, aber auch in den umliegenden Gebieten gewährleistet werden. So wird unter anderem sichergestellt, dass keine Straßen mit Einmündungen in die bestehenden Landesstraßen angelegt werden.

10.1.6 Verkehrsflächen - private Fläche für das Parken von Fahrzeugen

Auf dem Flurstück 218/1 ist die private Verkehrsfläche für das Parken von Fahrzeugen, mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzte Verkehrsfläche für das Parken von Fahrzeugen dient der Aufnahme des ruhenden Verkehrs für das Weingut und Gästehaus H. Metzger in der Schulstraße. Diese soll gem. den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut werden. Dadurch kann im Vergleich zu einer Standardversiegelung mehr Niederschlagswasser aufgenommen und versickert werden.

10.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche wird als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese ist von jeglicher Art an Bebauung freizuhalten.

Begründung

Die Festsetzungen sollen die vorhandenen Grünflächen, die die Wohnqualität in der Gemeinde durch mikroklimatische und gestalterische Aspekte verbessern, schützen.

Durch zusätzliche Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sollen ebenfalls mikroklimatische Aspekte berücksichtigt werden.

10.1.8 Bindungen für Bepflanzungen

Die bestehenden Bäume auf dem Flurstück Nr. 218/1 müssen erhalten werden.

Begründung

Damit wird die bestehende Vegetation geschützt und die davon ausgehenden positiven Effekte auf das Mikroklima erhalten.

10. 1. 9 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken 239/1 und 240/1 mit einer Zisterne, welche über einen gedrosselten Überlauf und einer Rohrleitung in den Hainbach verfügt, zurückzuhalten.

Begründung

Siehe 6.1 und 6.2.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, Dachmaterialien, Gestaltung der Vorgärten und der nicht öffentlichen Verkehrsfläche.

Begründung

Das Ortsbild von Walsheim ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Das Siedlungsbild wird unter anderem durch eine Dachlandschaft mit rot bis rotbrauen Ziegeln, gegliederten und verputzten Fassaden mit Sandsteinelementen sowie Sichtmauerwerk mit Backstein, geprägt.

Durch Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bausubstanz ordentlich in das Gesamtgefüge einordnet und so das orts- und regionaltypische Siedlungsbild erhalten bleibt.

10.3 Örtliche Bauvorschriften

Es wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

Begründung

Damit wird gewährleistet, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind und der öffentliche Verkehrsraum von dem ruhenden Verkehr nicht überlastet wird.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

Gemäß den Regelungen des § 2a Abs. 1 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Mit Blick auf diesen Bebauungsplan werden folgende mögliche Auswirkungen näher betrachtet (siehe § 1 Abs. 6 BauGB):

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB):

Die vorliegende Planung hat unter anderem zum Ziel, dass im Plangebiet sowohl angemessene Wohnverhältnisse als auch die Sicherheit der zukünftigen Wohnbevölkerung gewährleistet sind.

Gestaltung des Ortsbildes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Um gestalterische Defizite zu vermeiden, wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 LBauO entsprechende Regelungen aufgenommen.

Zusätzlich wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 BauGB) - zu Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, zur Bauweise und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen - getroffen.

Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Änderungsplanung keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten sind. Durch Festlegung der Regelungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Neu-Versiegelung entsprechend begrenzt werden. Die Begrenzung wirkt sich positiv auf die einzelnen Schutzgüter aus.

Belange der Ver- und Entsorgung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück mit einer Zisterne zurückgehalten.
Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt. Die neu geplanten Wohngebäude und der dadurch neu, entstehende Verkehr führen allerdings nur unwesentlich zu höheren Verkehrszahlen.

G GEOTECHNISCHER BERICHT

H UMWELTTECHNISCHER KURZBERICHT (RADONMESSUNG)