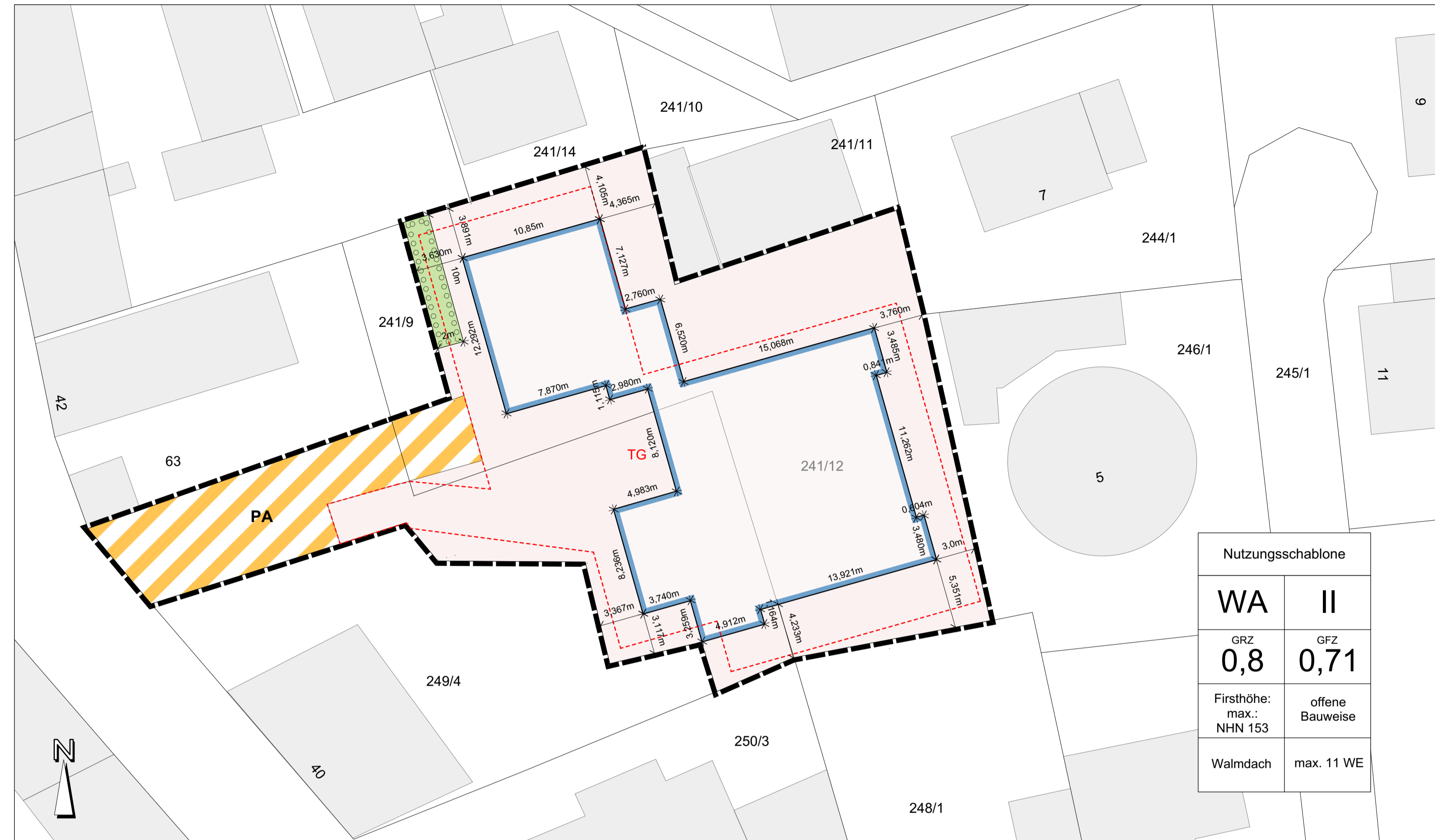


Bebauungsplan "Westlich An der Bleiche" gem. § 12 i. V. m. § 13a BauGB

Kallstadt



Nutzungsschablone	
WA	II
GRZ 0,8	GFZ 0,71
Firsthöhe: max.: NHN 153	offene Bauweise
Walmdach	max. 11 WE

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
0,71 Geschossflächen als Höchstgrenze (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt:

FH_{max} ... m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (als römische Ziffer)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche:
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

PA private Verkehrsfläche: Zweckbestimmung: private Anliegerstraße

TG Fläche für die Tiefgarage

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen einer frei wachsenden Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Maßlinie, Maßzahl (in Meter)

Grundstücksgrenzen

1543/5 Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 12.03.2020 |
| 2. Beschluss über die Annahme des Entwurfs | 17.12.2020 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB mit Schreiben | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 17.12.2020 |
| 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 15.01.2021 |
| 6. Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung | 19.01.2021 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 8. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 10.05.2021 |
| 9. Beschluss Durchführungsvertrag | 10.05.2021 |
| 10. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 10.05.2021 |
| 11. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am | 17.05.2021 |
| 12. Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB | 28.05.2021 |

Unterschrift Ortsbürgermeister Dr. Thomas Jaworek

Unterschrift Ortsbürgermeister Dr. Thomas Jaworek

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,71 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ist auf 153 NHN festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 11 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss (4 WE), Obergeschoss (4 WE) und Dachgeschoss (3 WE), festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Anliegerverkehr ist die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt.

4.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Tiefgarage)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Tiefgaragen nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches (rot-gestrichelte Linie - TG) zulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

Die Beseitigung des Efeus und Abriss des Schuppens darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
Sofern die Lagerhalle nach dem 28.02.2021 abgerissen wird, ist der Unteren Naturschutzbehörde das Begehungsprotokoll bzw. der Bericht des ökologischen Sachverständigen zur Überprüfung vorzulegen. Mit den Abrissarbeiten darf erst nach erfolgter Freigabe durch die Naturschutzbehörde begonnen werden. Sollten bei der erneuten Begehung Tierbesatz oder Aufzucht- und Ruhestätten von geschützten Arten festgestellt werden, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen, wird zu deren Beseitigung eine Befreiung von der Oberen Naturschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt erforderlich und ist zu beantragen.

Ausgleichsmaßnahme

Bei Abriss der Rückseite des Schuppens und der Beseitigung der Efeuhecke ist spätestens in der folgenden Pflanzzeit eine frei wachsende Hecke (Pflanzfläche: mind. 10 m x 0,6 m x 2 m; max. Pflanzabstand: 1 m; Pflanzqualität der Sträucher: mind. 60-100 cm; aus einheimischen Gehölzarten) anzulegen.

7. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

8. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN: MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Entlüftung der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, damit die angrenzenden Wohngebäude durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen nicht beeinträchtigt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

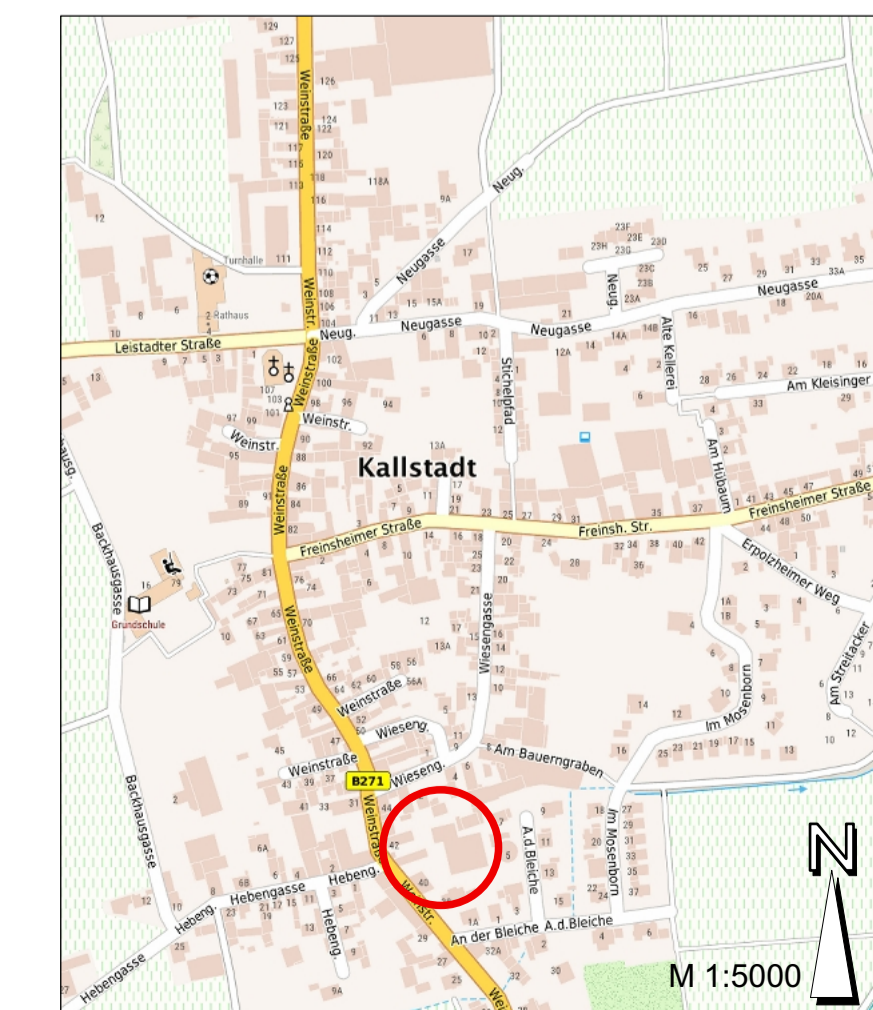
Die Dächer sind als Walmdächer auszuführen.
Für die Dachbedeckung sind nur rot-rotbraune Farben zugelassen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Kallstadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus (je Wohnung) oder je Reihenhaus (je Wohnung) oder je Mehrfamilienhaus (je Wohnung) auf dem Grundstück herzustellen sind.

LAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
e-mail: planungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber: Ferocon Bauunternehmen	
Projekt/Measures/Check: Bebauungsplan gem. § 12 i. V. m. § 13a BauGB "Westlich An der Bleiche" OG Kallstadt	
Inhalt: Rechtsplan	
Phase: Beschlossene Fassung	
Proj. Nr.: HJW/KH 05/21	Projekt Nr.: 571

B E S C H L O S S E N

ORTSGEMEINDE KALLSTADT BEBAUUNGSPLAN

„Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a
BauGB
mit textlichen Festsetzungen nach
§ 9 Abs. 1 BauGB

**Verbandsgemeinde Freinsheim
Beschlossene Fassung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Mai 2021

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 571**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a BauGB
Ortsgemeinde Kallstadt

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 HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN

D VERFAHRENSVERMERKE

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,71 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe ist auf 153 NHN festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Es sind maximal 11 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss (max. 4 WE), Obergeschoss (max. 4 WE) und Dachgeschoss (max. 3 WE), festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Anliegerverkehr ist die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt.

4.2 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Tiefgarage)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Tiefgarage nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches (rot-gestrichelte Linie - TG) zulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Verkehrsflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

Die Beseitigung des Efeus und Abriss des Schuppens darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sofern die Lagerhalle nach dem 28.02.2021 abgerissen wird, ist der Unteren Naturschutzbehörde das Begehungsprotokoll bzw. der Bericht des ökologischen Sachverständigen zur Überprüfung vorzulegen. Mit den Abrissarbeiten darf erst nach erfolgter Freigabe durch die Naturschutzbehörde begonnen werden. Sollten bei der erneuten Begehung Tierbesatz oder Aufzucht- und Ruhestätten von geschützten Arten festgestellt werden, die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen, wird zu deren Beseitigung eine Befreiung von der Oberen Naturschutzbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt erforderlich und ist zu beantragen.

Ausgleichsmaßnahme

Bei Abriss der Rückseite des Schuppens und der Beseitigung der Efeuhecke ist spätestens in der folgenden Pflanzzeit eine frei wachsende Hecke (Pflanzfläche: mind. 10 m x 0,6 m x 2 m; max. Pflanzabstand: 1 m; Pflanzqualität der Sträucher: mind. 60-100 cm; aus einheimischen Gehölzarten) anzulegen.

7. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

**8. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN: MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Entlüftung der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, damit die angrenzenden Wohngebäude durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen nicht beeinträchtigt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO)

1.1 Dachform, Gestaltung

Die Dächer sind als Walmdächer auszuführen.
Für die Dachbedeckung sind nur rot-rotbraune Farben zugelassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Kallstadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus (je Wohnung) oder je Reihenhauses (je Wohnung) oder je Mehrfamilienhaus (je Wohnung) auf dem Grundstück herzustellen sind.

B HINWEISE

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmäler bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. 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 zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn 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 kann. 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 darauf hingewiesen, dass 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.

DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE

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

STRASSENAUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterial Börse“ wird hingewiesen.

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.

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.

SCHMUTZWASSER

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

Im Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.

Von einer gemäß der Landesverordnung über die Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SÜVOA) erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und - Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftigkeit wird ausgegangen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den spezifischen Randbedingungen unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit der SGD Süd, regionalstelle WAB NW abzustimmen.

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

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

Es wird angeraten die Möglichkeiten zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes 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 Freinsheim 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.

AUFFÜLLUNGEN

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

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 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 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Gebiet befand sich in der Zone III des aufgehobenen Wasserschutzgebietes Bruch. Die geplante Maßnahme befindet sich aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Im Bruch“ und soll zukünftig wieder Wasserschutzgebiet werden.

Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfestoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M 20 sind in ihrer jeweiligen Form zu beachten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser soll breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen, alternativ wären auch Rigolen mit der Vorschaltung entsprechender Filter möglich.

TEMPORÄRE GRUNDWASSERABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnah-

men bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER

Die erforderlichen Sichten gemäß RAL 2012/RAST 06 müssen dauerhaft gegeben sein. Lassen sich die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtsicht nicht erreichen, so sind flankierende Maßnahmen (z. B. Haltverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, Lichtsignalanlage, Ausschluss von Fahrbeziehungen) zu erwägen.

Sollte sich die Zufahrt als Unfallhäufigkeitsstelle entwickeln, oder es verkehrlich erforderlich sein, so sind die dann notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem LBM Speyer von und zu Lasten der Gemeinde zu realisieren.

Die gesamten Kosten sind von der Gemeinde zu tragen. Der LBM Speyer ist kostenneutral zu halten.

Sollten bei der Herstellung der Privatstraße Straßenanlagen baulich verändert werden oder auf dem Straßengrundstück bauliche Maßnahmen getroffen werden, so bedarf es vorab der Zustimmung des LBM Speyer.

Die Standsicherheit der B 271 ist jederzeit zu gewährleisten.

Das Lichtprofil der B 271 ist dauerhaft freizuhalten.

Der B 271 und deren Entwässerungseinrichtungen dürfen kein zusätzliches Oberflächenwasser und kein gesammeltes Abwasser zugeführt werden.

Durch geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung (z. B. Blendung durch Verkehrsspiegel) der Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße vermieden wird.

Die B 271 darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese nach § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich vom Antragsteller auf seine Kosten zu beseitigen.

Sollten infolge der Realisierung des Bebauungsplanes Schäden an der B 271 entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Gemeinde.

Vorsorglich wird aufgrund der dem Plangebiet angrenzenden klassifizierten Straße darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Kallstadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 271 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

PFALZWERKE

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

- Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG: 0,4-kV-Niederspannungsfreileitung, Ortsnetz Kallstadt

- Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Kallstadt: 0,4-kV-Niederpannungsfreileitung (Straßenbeleuchtung).

Vor Baubeginn muss eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> - zur Verfügung steht.

SCHUTZ VON VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN/KOORDINATION VON ERSCHLIESSUNGS- UND BAUMASSNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Freileitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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

Im Bereich der 0,4-kV-Niederpannungsfreileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

GEPLANTE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet wird die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Dafür wird eine Grundfläche in der Größe ca. 25 m² benötigt, deren Lage im Plangebiet erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind.

Es ist erforderlich, dass sich der Vorhabenträger zur Abklärung der endgültigen Platzierung der Transformatorstation im Plangebiet frühzeitig mit nachstehend aufgeführtem Ansprechpartner in unserem Unternehmen in Verbindung setzt:

Pfalzwerke Netz AG

Netzbau, Ortsnetzbau Ost, Standort Maxdorf, Voltastraße 1, 67133 Maxdorf, Herr Hickl, Telefon: 06237 935 - 258, michael.hickl@pfalzwerke-netz.de.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN DER TELEKOM

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr., planauskunft.suedwest@telekom.de.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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.

C RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neu-gefasst durch Bek. v. 21.11.2017.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

D VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|------------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 12.03.2020 |
| 2. | Beschluss über die Annahme des Entwurfes | 17.12.2020 |
| 3. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB mit Schreiben | vom: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 4. | Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 17.12.2020 |
| 5. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 15.01.2021 |
| 6. | Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung | 19.01.2021 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 10.05.2021 |
| 9. | Beschluss Durchführungsvertrag | 10.05.2021 |
| 10. | Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 10.05.2021 |
| 11. | Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am | 17.05.2021 |

Unterschrift
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel

- | | | |
|-----|--|------------|
| 12. | Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB | 28.05.2021 |
|-----|--|------------|

Unterschrift
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel

ORTSGEMEINDE KALLSTADT BEBAUUNGSPLAN

„Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a
BauGB
mit textlichen Festsetzungen nach
§ 9 Abs. 1 BauGB

**Verbandsgemeinde Freinsheim
Beschlossene Fassung**

BEGRÜNDUNG



Mai 2021

**BEGRÜNDUNG
VERFAHRENSVERMERKE**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 571**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Westlich An der Bleiche“ gem. § 12 i. V. m. 13a BauGB
Ortsgemeinde Kallstadt

Inhalt

A BEGRÜNDUNG

B VERFAHRENSVERMERKE

A BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Lage und Größe des Plangebiets
- 1.3 Topographie
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.5 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Obergrenzen
- 3.3 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
- 3.4 Private Verkehrsfläche - private Anliegerstraße
- 3.5 Oberflächenentwässerung
- 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.7 Nebenanlagen
- 3.8 Entlüftung der Tiefgarage
- 3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.10 Örtliche Bauvorschriften

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

5. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kallstadt hat gemäß § 12 i. V. m. § 2 Abs. 1, BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Westlich An der Bleiche“ am 12.03.2020 beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

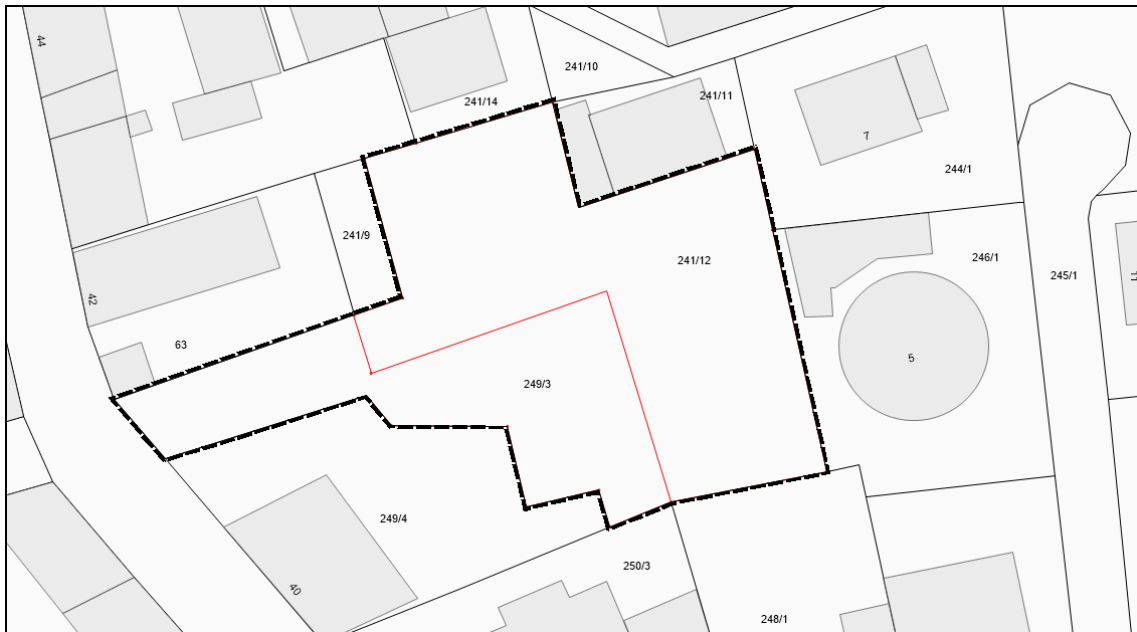


Abb.: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Quelle: Geltungsbereich: Eigene Darstellung

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet liegt südlich der Ortsmitte, in der bebauten Ortslage Kallstadt, zwischen der Weinstraße (L 271) und An der Bleiche. Das Gebiet wird von der Weinstraße, im Westen des Plangebiets, erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 1.410 m², die geplante Bebauung nimmt eine Fläche von ca. 500 m² ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Flurstücke Nr. 249/3 und 241/12.

Das Gebiet wird im Bestand von einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zu ca. 95 % versiegelt.

Die Umgebung wird durch die Misch- und Wohnnutzung charakterisiert. Es sind viele Weingüter aufgrund der Deutschen Weinstraße ansässig. Die bauliche Dichte und der Versiegelungsgrad sind dementsprechend hoch.



Abb.: Luftbild
Quelle: Luftbild: LANIS, Geltungsbereich: Eigene Darstellung

1.3 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd-Westen nach Nord-Osten leicht abfallendes Gelände. Die topografischen Gegebenheiten haben keine relevanten Auswirkungen auf die Planung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: FNP: Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim ist der westliche Bereich als Mischbaufläche dargestellt. In diesem Bereich ist die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt. Der östliche, größere Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Folglich wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Flächennutzungsplan muss nicht an die geplante Bebauung angepasst werden.

1.5 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.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass und Planungsziel (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Das Planungsziel liegt darin, neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die baurechtliche Sicherung der geplanten Bebauung - die Einrichtung eines Gebäudes mit 11 Wohnungen - zu ermöglichen.

In Kallstadt ist die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der guten Lage (Bad Dürkheim, Grünstadt) hoch, die Flächenverfügbarkeit jedoch sehr gering. Aus diesem Grund ist die Entwicklung im Innenbereich, im Bestand, eine sinnvolle und nachhaltige Lösung.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Tankstellen sind nicht zugelassen.

Gemäß Durchführungsvertrag darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gebäudekomplex mit 11 Wohnungen errichtet werden.

Begründung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der Umgebung und dem Bestand. Außerdem entspricht diese Festsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Diese Festsetzung ist für das geplante Vorhaben gem. § 4 BauNVO geeignet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Obergrenzen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Grundfläche (GRZ), Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung sollen das Vorhaben im Bebauungsplan, welches im Durchführungsvertrag geregelt ist, zulassen.

Die geplante GRZ für die Hauptanlagen (Gebäude) liegt bei dem geplanten Vorhaben bei ca. 0,42 (inkl. Terrassen). Durch den oberirdischen Stellplatz, überdeckte Tiefgarage und Tiefgarageneinfahrt erhöht sich die GRZ auf ca. 0,8.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) für ein allgemeines Wohngebiet liegt bei 0,4 (vgl. § 17 BauNVO). Durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen darf diese um 50 % überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Bebauungsplan muss die GRZ 0,8 festgesetzt werden, weil die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht. Laut BauNVO ist die zulässige Überschreitung bis zu 50 % (max. 0,8 GRZ) möglich. Demnach dürften 259,3865 m² (50 % von 518,773 m² - Hauptgebäude) zusätzlich unterbaut werden. Die TG-Fläche außerhalb der Baugrenzen nimmt jedoch eine Fläche von 422,136 m² ein.

Die Überschreitung der GRZ ist aufgrund der Tiefgarage und der Zufahrt zu der Tiefgarage verschuldet. Für die notwendigen und die geforderten 22 Stellplätze muss aufgrund fehlender Fläche auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet werden.

Eine Nachverdichtung im Ortskern ist vom Gesetzgeber gewünscht und soll den Grundsatz - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - vorantreiben. Die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 11 Wohneinheiten beansprucht keine Flächen im Außenbereich und bewirkt geringere Flächenneuanspruchnahme. Dabei werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, weil das Gebäude ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken hat und die Besonnung und Belüftung des Gebäudes gewährleistet ist. Außerdem werden keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen sondern die bestehende Erschließung beansprucht. Aus diesen Gründen ist die Überschreitung der GRZ gerechtfertigt.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen per Baugrenze fest vorgegeben.

Begründung

Die Festsetzungen sollen in erster Linie lediglich das Vorhaben zulassen, welches im Durchführungsvertrag geregelt ist. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise genau vorgegeben.

3.4 Private Verkehrsfläche - private Anliegerstraße und Tiefgarage

Um die Erschließung der Anwohner zu gewährleisten, ist die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Anliegerstraße festgesetzt. Außerdem sind Flächen für die Tiefgarage festgesetzt.

Begründung

Dadurch ist die Erschließung des Wohnkomplexes mit 11 Wohneinheiten gesichert.

Die Zu- und Ausfahrt-Situation in die Weinstraße bzw. in die private Anliegerstraße wurde bereits mit LBM Speyer abgestimmt.

Da die Zufahrt in einer Innenkurve mit schlechter Sicht in Richtung Ortsmitte und in Richtung Ungstein liegt, wird ein Verkehrsspiegel angebracht. Damit wird die Unfallgefahr auf das Minimum begrenzt.

Die Errichtung der Tiefgarage ist für die geforderten Stellplätze notwendig und bietet Platz für 21 Kraftfahrzeuge.

Die Lärmentwicklung wurde von Prof. Dr. Gordan aus Mainz analysiert und bewertet (Bericht im Anhang). Dabei wurde insbesondere die Lärmbelastung des Nachbargrundstücks Weinstraße 40 untersucht. Die Lärmbelastung wurde dabei als unerheblich bewertet.

3.5 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Verkehrsflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Begründung

Diese Festsetzung ist allgemein formuliert, damit die Fach-Ingenieure ausreichend Spielraum bei der Oberflächenentwässerungs-Planung haben.

Eine Oberflächenentwässerungs-Planung (inkl. Gebäudeentwässerung etc.) wird von einem fachkundigen Ingenieur-Büro konzipiert und - unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen sowie nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden (SGD Süd, VG-Werke) - mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

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

Im Bebauungsplan werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahme (im Falle der Beseitigung der bestehenden Efeuhecke) festgesetzt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich in einem § 34 BauGB-Gebiet befindet und die geplante Bebauung sich an die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung anpasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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.

Nichtdestrotz wurde ein Artenschutzgutachten (im Anhang) erstellt um jegliche Beeinträchtigung der Arten durch Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen auszuschließen.

An der Lagerhalle wurden keine Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern gefunden.

Lediglich die Efeuhecke soll bei Entfernung ersetzt werden.

Ansonsten sind keine zu schützende Arten auf dem Gebiet vorhanden.

„Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme ergeben sich keine Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Fortpflanzungsstätten vor Ort werden durch die Pflanzung einer neuen Hecke in ausreichender Menge ersetzt und können

nach Beendigung der Baumaßnahme wieder besiedelt werden. Eine Störung von Individuen kann durch die Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.“¹

3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung wurde von den Pfalzwerken im Rahmen der Offenlage und der Trägerbeteiligung gefordert: „Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet wird die Errichtung einer Transformatorstation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich werden. Dafür wird eine Grundfläche in der Größe ca. 25 m² benötigt, deren Lage im Plangebiet erst dann bestimmbar ist, wenn die elektrischen Belastungsschwerpunkte bekannt sind.“

3.8 Entlüftung der Tiefgarage

Für die Entlüftung der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, damit die angrenzenden Wohngebäude durch Geräusch- und Schadstoffimmissionen nicht beeinträchtigt werden.

Begründung

Aufgrund des geringen Abstands des Tiefgaragenfensters zum Nachbarhaus (ca. 1,5 m) müssen geeignete Entlüftungs-Maßnahmen getroffen werden. Die Entlüftung der Tiefgarage wird von einem Fachplaner erstellt und zusammen mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Walmdächer festgesetzt. Die Farbgebung der Dacheindeckung ist in rotrotbraunen Farben auszuführen.

Begründung

Das Ortsbild von Kallstadt ist weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Das Siedlungsbild wird unter anderem durch geneigte Dächer - dazu gehören insbesondere Walm- oder Krüppelwalmdächer - mit rot bis rotbraunen Ziegeln, geprägt. Walmdach ist eine historisch überlieferte Dachform und ist im Ort sowie entlang der Deutschen Weinstraße vorhanden.

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.

3.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Kallstadt über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze je Einfamilienhaus (je Wohnung) oder je Reihenhauses (je Wohnung) oder je Mehrfamilienhaus (je Wohnung) auf dem Grundstück herzustellen sind.

Begründung

Aufgrund fehlender Fläche auf dem Grundstück, ist eine Tiefgarage für das Wohnhaus vorgesehen. In der Tiefgarage sind 21 Stellplätze und im Hof 1 Stellplatz geplant. Für die 11 Wohneinheiten sind folglich 22 geforderte Stellplätze verfügbar.

¹ Vgl. Artenschutzgutachten S. 6.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich in einem § 34 BauGB-Gebiet befindet und die geplante Bebauung sich an die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung anpasst, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 von vier Seiten durch dichte Bebauung 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. Außerdem befindet sich derzeit eine große landwirtschaftliche Halle auf dem Grundstück, welche für das geplante Bauvorhaben abgerissen wird. Die bestehende Efeuhecke wird bei Entfernung ersetzt.

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.

Schutzgut Wasser

Die Belange des Schutzgutes Wassers sind aufgrund fehlender Gewässer im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe 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. Das geplante Vorhaben fügt sich, aufgrund festgesetzter Firsthöhe, Baufenster und Baumasse, ein.

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.

4. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum zwischen dem 25.01.2021 und 26.02.2021 durchgeführt. Insgesamt wurden 12 Stellungnahmen abgegeben. Vier Behörden haben keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Ausdruck gebracht, weitere vier Behörden haben lediglich Hinweise abgegeben, die restlichen vier Behörden -

- SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Bauen und Umwelt
- Verbandsgemeinde Werke Freinsheim
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Zentrale Aufgaben und Finanzen

haben dagegen Bedenken geäußert.

Die SGD Süd, die Verbandsgemeindewerke Freinsheim sowie die KV Bad Dürkheim (Zentrale Aufgaben und Finanzen) sind mit der Festsetzung der Oberflächenentwässerung nicht einverstanden. Die Festsetzung sei zu ungenau bzw. mit zu undetaillierten Angaben formuliert und müsste ergänzt werden.

Diese Festsetzung ist mit Absicht allgemein formuliert, damit die Fach-Ingenieure ausreichend Spielraum bei der Oberflächenentwässerungs-Planung haben.

Eine Oberflächenentwässerungs-Planung (inkl. Gebäudeentwässerung etc.) wird von einem fachkundigen Ingenieur-Büro konzipiert und - unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen sowie nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden (SGD Süd, VG-Werke) - mit dem Bauantrag der Kreisverwaltung vorgelegt.

Die Abteilung „Zentrale Aufgaben und Finanzen“ (Kreisverwaltung) hat außerdem ein paar redaktionelle Anmerkungen zum Bebauungsplan - wie z. B. fehlende Maßbezeichnung oder die eindeutige Festsetzung der Firsthöhe - geäußert. Die Anmerkungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Abteilung „Bauen und Umwelt“ ist mit dem Bebauungsplan einverstanden. Lediglich die textliche Festsetzung „6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ soll um ein paar zusätzliche Maßnahmen ergänzt werden. Außerdem soll der Standort der textlich festgesetzten Hecke zeichnerisch festgesetzt werden. Die Stellungnahme wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Alle abgegebenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Vorentwurfs wurden in dem vorliegenden Entwurf zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

B VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|------------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 12.03.2020 |
| 2. | Beschluss über die Annahme des Entwurfes | 17.12.2020 |
| 3. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB mit Schreiben | vom: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 4. | Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung | 17.12.2020 |
| 5. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 15.01.2021 |
| 6. | Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung | 19.01.2021 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von: 25.01.2021
bis: 26.02.2021 |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 10.05.2021 |
| 9. | Beschluss Durchführungsvertrag | 10.05.2021 |
| 10. | Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 10.05.2021 |
| 11. | Ausfertigung der Bebauungsplansatzung am | 17.05.2021 |

Unterschrift
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel

- | | | |
|-----|--|------------|
| 12. | Bekanntmachung Inkrafttreten gem. § 10 BauGB | 28.05.2021 |
|-----|--|------------|

Unterschrift
Ortsbürgermeister
Dr. Thomas Jaworek

Dienstsiegel