

## Ortsgemeinde Mehlingen



# BEBAUUNGSPLAN „MITTELSTRASSE 3 - 5“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -  
- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 976/ Stand: November 2017*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
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.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), die mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237) geändert worden ist.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

erstellt durch:

**WSW & PARTNER GMBH**

**HERTELSBRUNNENRING 20**

**67657 KAISERSLAUTERN**

**PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. CHRISTOPH BÖKENBRINK**

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO wird für den Bereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl ist dem Eintrag der zugeordneten Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird innerhalb des Baugebietes WA auf 0,8 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 LBauO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

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

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

#### **1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**

##### **Bezugspunkt Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB = unterer Bezugspunkt) eine Höhendifferenz von 0,4 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten:

## **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

Innerhalb des Bebauungsplanes sind, wie in der Nutzungsschablone festgesetzt, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### **1.4.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen werden gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, u.ä. sind innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Standorte für die Abfallsammlung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird einen Standort für die Gemeinschaftsanlagen von Abfallsammelstelle mit "GAs" festgesetzt. Auf den sonstigen Grundstücksflächen sind Standorte für die Abfallsammlung unzulässig.

Die Anlagen sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

### **1.4.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Garagen müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m vor der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ansonsten müssen Garagen, Stellplätze und offene Carports zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Stellplätze und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

## **1.5 Festsetzungen von mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

### **Geh- Fahr- und Leitungsrecht GLF-A, GLF-B**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (GFLr-A) wird zugunsten der Anlieger und der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Träger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (GFLr-B) wird zugunsten der Allgemeinheit zuständigen Träger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## **1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.6.1 Pflanzenauswahl**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe Pflanzenlisten). Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft).

Die Anlage der privaten Vegetationsflächen ist jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) vorzunehmen.

### **1.6.2 Private Freiflächen**

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist gärtnerisch anzulegen. Je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.



### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

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

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeldach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 8° bis 40° zulässig.

Gebäude mit Flachdächern (0° bis 8° Neigung) sind zulässig, wenn die Dachflächen intensiv oder extensiv (Mindestsubstrataufbau 8 cm) begrünt werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Attika die festgesetzte Traufhöhe (6,0 m) nicht überschreiten.

##### **3.1.2 Einfriedungen**

An den Grenzen zur festgesetzten Verkehrsfläche und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße (Vorgartenbereich) sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

##### **3.1.3 Mülltonnenplätze**

Mülltonnenstandplätze, die von öffentlichen Straßen eingesehen werden können, sind durch Bepflanzung einzugrünen oder durch bauliche Elemente visuell abzuschirmen.

#### **3.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

## Hinweise

### Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

### Archäologische Funde

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit Direktion Landesarchäologie rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### Radonprognose

#### **Ggf. im Verfahren zu konkretisieren / ändern**

*Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten wie im Plangebiet haben gezeigt, dass ist mit niedrigem – mäßigem Radonpotenzial (bis 40 kBq/m<sup>3</sup> zu rechnen ist.*

*Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig werden.*

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu berücksichtigen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

#### ***Ggf. im Verfahren zu konkretisieren / ändern***

*Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Löschwassermenge können 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Entnahme erfolgt über die in den öffentlichen Straßen bestehenden bzw. zu errichtenden Unterflurhydranten. Nach DVGW Arbeitsblatt 405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt, wobei der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.*

*Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr anzuwenden.*

*Die Brandschutzdienststelle bittet bei der Ausführung des Bebauungsplans um Berücksichtigung der Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen -TRVV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks.*

### **Artenschutz**

#### **Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen**

Die ausführenden Baufirmen sind bei Abbruch und Rodungsarbeiten über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Eidechsen) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B.

Eidechsenarten) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

## **Infrastruktur**

### **Versorgungsleitungen**

Im direkten Umfeld von Versorgungsleitungen ist nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 ein Schutzstreifen von 4,00 m Breite (beidseitig 2,00m ab Achse) einzuhalten. Darüber hinaus muss der Schutzstreifen zum Zweck von Reparaturen sowie Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jeder Zeit zugänglich sein und daher darf die Leitung nicht überbaut werden.

Gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 sind bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

### **Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen**

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung sollten die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

### **Regenerative Energie**

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

### **Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände**

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden.

Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Mehlingen am ..... die örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurde diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mehlingen, den.....

.....  
Ortsbürgermeisterin Monika Rettig

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelstraße 3 - 5" der Gemeinde Mehlingen. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Mehlingen, den.....

.....  
Ortsbürgermeisterin Monika Rettig

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
1.1....	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereichs .....	4
1.2....	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>BESTAND.....</b>	<b>5</b>
2.1....	Flächennutzungen und Baustruktur im Plangebiet .....	5
2.2....	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2.2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
2.2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
2.2.3	Altlasten .....	6
2.2.4	Archäologie und kulturelles Erbe.....	7
<b>3</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNG UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....</b>	<b>8</b>
4.1....	Geplante Bebauung .....	8
<b>5</b>	<b>BELANGE DES LANDSCHAFTS- UND UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>IMMISSIONEN UND EMISSIONEN .....</b>	<b>11</b>
8.1....	Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet .....	11
8.2....	Immissionen im Plangebiet.....	11
<b>9</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
9.1....	Art der baulichen Nutzung.....	11
9.2....	Maß der baulichen Nutzung .....	11
9.3....	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	12
9.4....	Verkehrsflächen .....	12
9.5....	Geh-, Fahr und Leitungsrecht .....	12
9.6....	Anpflanzungen .....	12
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>13</b>
10.1 .	Ökologische Auswirkungen.....	13
10.2 .	Verkehrliche Auswirkungen.....	13
10.3 .	Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen .....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiet mit Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	4
Abbildung 2:	Ausschnitt der Ortsgemeinde Mehlingen aus dem regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV Teilfortschreibung 2014 .....	6
Abbildung 3:	Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen FNP der VG Enkenbach- Alsenborn.....	6

Abbildung 4: Bebauungsplan (Ohne Maßstab) .....8  
Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches.....9



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Mittelstraße 3 – 5“ liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Mehlingen und damit innerhalb der bebauten Ortslage. Die Fläche des Plangebietes wurde bisher durch einen kleineren Gewerbebetrieb (Fensterbau) genutzt. Derzeit wird die Fläche nicht genutzt. Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs befinden sich im rückwärtigen und seitlichen Bereich leerstehende Gewerbehallen, zur Mittelstraße hin befinden sich zwei kleinere Wohngebäude (Mittelstraße Nr. 3 und Nr. 5). Das Plangebiet wird von Süden durch die Mittelstraße erschlossen. Die Fläche des Plangebietes ist infolge der vorausgegangenen Nutzung nahezu vollständig befestigt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Nr. 155 und Nr.156. Die Gesamtfläche beider Grundstücke umfasst ca. 2.125 m<sup>2</sup> (0,2ha).



**Abbildung 1: Lage des Plangebiet mit Abgrenzung des Geltungsbereichs**  
(Quelle Bild: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## **1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelstraße 3 - 5“ sollen durch Umnutzung von bisher gewerblich genutzten und nun brachliegenden innerörtlichen Flächen die Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern in zentraler örtlicher Lage geschaffen werden.

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. je zwei Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Wiedernutzung brachliegender ehemals bebauter Flächen kommt die Gemeinde Mehlingen der Zielvorstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ besonders entgegen.

## **2 BESTAND**

### **2.1 Flächennutzungen und Baustruktur im Plangebiet**

Der Planbereich ist zurzeit mit Lager- und Produktionshallen sowie Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Lager- und Parkplatz- und Bewegungsflächen genutzt und fast vollständig versiegelt.

Die westliche und südliche Umgebung stellt sich als typische innerörtliche Mischgebietsbebauung mit älteren zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden dar. Nördlich und östlich schließt sich aufgelockerte, überwiegend von Wohnnutzung geprägte Bebauung meist in Ein- und Zweifamilienhäusern mit relativ großen Gartenflächen an.

### **2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne wie ein Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als verbindliche Vorgaben bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Die Ortsgemeinde Mehlingen liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) mit Stand 2012. Die Fläche wird dort bereits als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“. Regionalplanerische Restriktionen sind insofern nicht vorhanden, da das Plangebiet bereits zur Siedlungsfläche gehört und kein raumbedeutsames Vorhaben darstellt.

Die Nach- und Wiedernutzung ehemals bebauter innerörtlicher Flächen entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

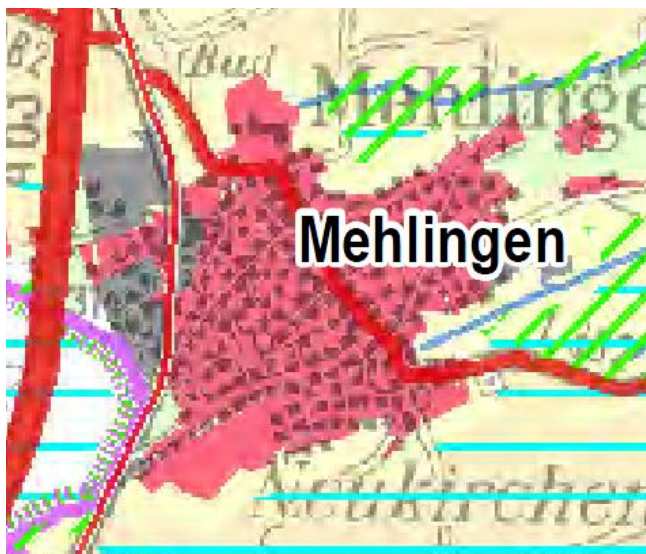


Abbildung 2: Ausschnitt der Ortsgemeinde Mehlingen aus dem regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV Teilfortschreibung 2014

(Quelle: <http://www.westfalz.de/media/rop-iv-gesamtkarte-lr>, letzter Zugriff September 2017)

### 2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im rechtskräftigen FNP der VG Enkenbach- Alsenborn

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach Alsenborn wird die zu überplanende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung der Fläche zur Errichtung von fünf Wohngebäuden widerspricht insofern nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 2.2.3 Altlasten

Altlagerungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.



## 2.2.4 Archäologie und kulturelles Erbe

Für den Planbereich liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über archäologische Fundstellen oder geschützte Kulturdenkmale vor. In der Denkmalliste des Landkreises Kaiserslautern sind für die Ortsgemeinde Mehlingen im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld keine Kulturdenkmale aufgeführt.

Da jedoch nur ein geringer Teil tatsächlich im Boden vorhandener prähistorischer Denkmale bekannt ist, gibt die Direktion Landesarchäologie eine Reihe von Hinweisen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Diese werden dem Bebauungsplan zur Information der Bauherren / Bauträger beigegeben.

## 3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Mittelstraße 3 - 5“ dient der Änderung einer zuvor als „Mischgebiet“ genutzten Fläche zu einer Wohnbaufläche („Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO).

Da sich der ca. 0,2 ha große Änderungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Mehlingen befindet, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Begründet wird dies wie folgt:

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Planungsziel, nämlich die Umnutzung einer Baufläche innerhalb der bebauten Ortslage von Mehlingen dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Die dazu erforderlichen und nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen werden erfüllt:

- a. Die bei Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Gesamtfläche liegt mit ca. 0,06 ha erheblich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 2,0 ha.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit des Verzichts zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie keine Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.



## 5 BELANGE DES LANDSCHAFTS- UND UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Planung zu beachten. Aktuell liegt das ursprünglich überwiegend von einem Gewerbebetrieb genutzte und vollständig versiegelte Gelände brach. Die vorhandenen Gebäude werden derzeit abgebrochen. Die Struktur und die Materialien der ehemaligen Bausubstanz haben kaum Eignung als Lebensraum für geschützte Tierarten wie insbesondere Fledermäuse oder Eidechsen. Auch hinsichtlich der Avifauna liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich besondere Betroffenheiten ergeben. Dennoch wird vorsorglich in den textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass evtl. bei Abbrucharbeiten entdeckte Fledermaus- oder Eidechsenarten zu melden und zu schützen sind, damit erforderlichenfalls eine fachgerechte Rettungsumsiedlung erfolgen kann.

Die Geländeoberfläche ist durch Einebnung und fast vollständige Befestigung anthropogen überformt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es Entsiegelungen von Flächen von ca. 850 qm. Diese Flächen sind gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und in einer Mindestdichte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Dadurch werden im Vergleich zum Ausgangszustand nicht nur Positiveffekte auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „(Klein)klima“, sondern auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie in geringem Umfang für Flora und Fauna erreicht.



**Abbildung 5: Luftbild des Änderungsbereiches**

(Quelle Bild: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de))

## 6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die im Frühjahr 2017 neu ausgebaute Mittelstraße, die in ca. 60 m Entfernung an die westlich in Nord – Südrichtung verlaufende zentrale Hauptstraße anbindet. In der Hauptstraße befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV.

Die Mittelstraße selbst weist nur sehr geringe Fahrbahnquerschnitte auf. Parken im Straßenraum ist nur vereinzelt möglich. Die Einfahrtsituation in das durch eine von der Mittelstraße rechtwinklig abzweigende Stichstraße ist beengt, reicht aber auch für LKW bzw. Feuerwehrfahrzeuge aus.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch eine Privatstraße. Da ein Wenden für zweiachsige Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraße nicht möglich ist, müssen die Müllbehälter an Abfuhrtagen bis zur Mittelstraße von den Anwohnern vorgeschoben werden. An der Mittelstraße sind im Bebauungsplan daher geeignete Stellflächen vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind je Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken zwei private Stellplätze nachzuweisen.

## **7 ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist infolge der vorausgegangenen Nutzung bereits erschlossen.

### **Wasserversorgung<sup>1</sup>**

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Stichleitung vom Abzweig aus der bestehenden Leitung in der Mittelstraße, die im Frühjahr 2017 ausgebaut wurde.

### **Schmutzwasser<sup>2</sup>**

Die Entwässerung des Gebietes kann an den Mischwasserkanal in der Mittelstraße angeschlossen werden.

### **Oberflächenwasser<sup>3</sup>**

Grundsätzlich sollte anfallendes Oberflächenwasser im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Sollte die nachgewiesenermaßen wegen z. B. ungeeignetem Untergrund nicht möglich sein, sind auf den Grundstücken Rückhaltevolumina (z. B. Zisternen) von 50 l / m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen. Diese Maßnahmen sind im Entwässerungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

### **Elektrizität**

Das Baugebiet kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

### **Medien<sup>4</sup>**

Das Baugebiet kann über das im Zuge des Ausbaus der Mittelstraße verlegte Glasfaserkabel an das Breitbandnetz der Verbandsgemeinde angeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Vgl. Schreiben der Verbandsgemeindewerke Enkenbach – Alsenborn v. 10.01.2017 zur Bauvoranfrage A. Schwartz, Mittelstraße 3 – 5.

<sup>2</sup> S.o.

<sup>3</sup> S.o.

<sup>4</sup> S.o.

## **8 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN**

### **8.1 Voraussichtliche Störungen durch das Plangebiet**

Die Festsetzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ermöglicht keine Ansiedlung von Betrieben, die eine störende Wirkung auf die benachbarten Mischgebiets- und Wohnbauflächen entfalten.

Aufgrund der Anbindung der neuen Bauflächen an die Mittelstraße / Hauptstraße sind trotz der relativ beengten Straßenräume wegen der geringen Anzahl der zusätzlich zu erwartenden Wohneinheiten durch den Ziel- und Quellverkehr in dessen Umgebung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Während der Bauphase nicht auszuschließen sind Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur temporär und können folglich als zumutbar angesehen werden.

### **8.2 Immissionen im Plangebiet**

In der näheren Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe / Nutzungen, von denen störende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auf das Plangebiet einwirken könnten.

Vom Verkehrsaufkommen in der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) gehen Schallemissionen aus. Diese werden jedoch durch die nahezu geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße wirkungsvoll abgeschirmt. Derzeit liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden.

## **9 ERFORDERLICHKEIT DER FESTSETZUNGEN**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb des Bebauungsplanes nur Wohnnutzungen und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Tankstellen“ werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs in Relation zur Größe des Plangebietes und deren verkehrserzeugenden Wirkungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen und die damit verbundene Einschränkung der Grundstücksnutzung erschienen dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung eines familienfreundlich gestalteten Wohnstandortes als folgerichtig und maßvoll.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im zentralen Bereich gewährleistet eine flexible Ausnutzung des Baufeldes auch bei eventuellen Modifikationen der Planung des Investors.

Innerhalb des Plangebietes wird eine einheitliche GRZ von 0,4 festgesetzt, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherstellt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bleibt zulässig.



Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, u.ä. sind innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an dem innerhalb des Ortskerns vorhandenen Erfordernis einer Umfeld verträglichen Nachverdichtung.

Die Kubaturen der Gebäude werden durch die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen beschränkt.

In Verbindung mit der Festsetzung, dass je Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird der Erhaltung des Umgebungscharakters sowohl hinsichtlich der baulichen als auch der sozialen Strukturen Rechnung getragen.

### **9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „offene“ Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den angrenzenden aufgelockerten baulichen Strukturen.

### **9.4 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des Baugebiets wird eine Privatstraße angeschlossen.

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

Um die Erschließung für die zukünftigen Grundstückseigentümer zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger als auch die Allgemeinheit profitieren.

Entlang der Mittelstraße befindet sich auf deren Nordseite eine kleinere bereits als Gehweg ausgebaute Fläche, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Privatgrundstück) liegt. Zugunsten der Allgemeinheit wird diese Fläche mit einem Gehrecht festgesetzt.

### **9.6 Anpflanzungen**

Zur Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation und zur Anreicherung von Biotoppotential wird festgesetzt, dass je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch), ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) oder 4 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen sind.

## **10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **10.1 Ökologische Auswirkungen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Änderung des Gebietscharakters von einer bisher vollständig versiegelten und durch Gewerbebauten geprägten Fläche zu einem kleinparzellierten Wohngebiet vorbereitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Bereich ohne besondere ökologische Wertigkeit.

Trotz der relativ hohen baulichen Dichte kommt es durch den Bebauungsplan zu einer insgesamt erheblichen Reduzierung der vorhandenen Versiegelung mit den damit verbundenen Positivwirkungen auf die Naturraumpotentiale „Boden“, „Wasser“ und (Klein)klima. Die zusätzlich entstehenden unversiegelten Flächen werden gärtnerisch angelegt und tragen damit zu einer geringen Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet bei.

Entsprechend sind die Auswirkungen auf die Umwelt als gering einzustufen

Für das Vorhaben wird nach den Bestimmungen der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Prüfpflicht ausgelöst.

### **10.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Da der Bebauungsplan lediglich den Neubau von 5 – Einzel- und Doppelhäusern mit max. 10 Wohneinheiten ermöglicht, ist von keiner unverträglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Mittelstraße. Entlang der privaten Erschließungsstraße werden private Garagen sowie die private Stellplätze angeordnet.

### **10.3 Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen**

Durch die Neubebauung des Planbereichs werden die umliegenden Grundstücke – insbesondere im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Gebiets - nicht beeinträchtigt. Es ist zu erwarten, dass von der geplanten Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen werden.