

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

## **„Ehemalige Winzergenossenschaft“**

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2-4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO

**Verbandsgemeinde Wachenheim**

**Ortsgemeinde Friedelsheim**

**Vorentwurf**

**November 2023**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE  
FESTSETZUNGEN)  
PFLANZLISTE  
HINWEISE  
RECHTSGRUNDLAGEN  
VERFAHRENSVERMERKE  
BEGRÜNDUNG  
GUTACHTEN**

**Auftraggeber:**



**DOMUS**  
MASSIVHAUS

**Daniel-Seizinger-Weg 8  
68307 Mannheim**

**Tel.: 0621 / 777730**

**Fax: 0621 / 783242**

**[info@domus-web.de](mailto:info@domus-web.de)**

**[www.domus-web.de](http://www.domus-web.de)**

**Planungsbüro WOLF  
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf  
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.  
Weberstraße 27  
67655 Kaiserslautern  
Proj.-Nr.: 655**

## TEXTTEIL

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“  
Ortsgemeinde Friedelsheim

### Inhalt

---

#### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

#### **B PFLANZLISTE**

#### **C HINWEISE**

#### **D RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **E VERFAHRENSVERMERKE**

#### **F BEGRÜNDUNG**

#### **D ANHANG GUTACHTEN** - Bodengutachten - Entwässerungskonzept

---

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

MD 1 und MD 2 (§ 5 BauNVO)

Tankstellen sind laut § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

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

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

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO auf die GRZ anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die internen Verkehrsflächen nicht mitzurechnen.

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

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,4 festgesetzt.

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

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

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

Attikahöhe: Die Attikahöhe ist die absolute Höhe, gemessen an der Oberkante der Attika des Gebäudes zur Höhe des Bezugspunktes im Einmündungsbereich der internen Erschließungsstraßen.

Als die maximale Firsthöhe wird festgesetzt:

	<u>absolute Höhe First</u>	<u>Bezugshöhe/Bezugspunkt</u> <u>Straße/Fußweg in NN:</u>
MD1	10,50 m	120,50m NN
MD2	10,50 m	120,50m NN

In diesem Gebiet ist mit An- oder Abböschungen zu den Nachbargrundstücken zu rechnen.

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

Im MD 1 ist pro Einzelhaus und -gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.  
Im MD 2 sind im gesamten Gebäudekomplex Mehrfamilienhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

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

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

In MD 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Einzelnen wird für  
MD 1 – Reihenhäuserbebauung und  
MD 2 – Geschosswohnungsbebauung festgesetzt.

### **3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

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

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

Nebenanlagen wie Terrassen, Wintergärten, und Gartenhäuser gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

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

Garagen, die Tiefgarage, Carports und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu gestalten.

## **5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche im Inneren des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Nichtöffentliche verkehrsberuhigte Erschließungsstraße“, festgesetzt.

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

Das Niederschlagswasser der Oberflächen von Dächern ist in Versickerungstunnel abgeleitet. Die Tunnellänge und das Volumen werden gem. Gutachten und Wasserbilanz festgelegt. Das Niederschlagswasser der Tiefgaragendachfläche ist an den freien Rändern und in Rigolen zu versickern. Die Straße und die Pflasterflächen für Parken + Zugänge sind mit durchlässigem Pflaster herzustellen. Das Niederschlagswasser muss in der Schotterschicht unterhalb des Pflasters versickert werden. Die Gründungsebene der Gebäude muss oberhalb des anstehenden Grundwassers liegen. Sickertunnel und Rigolen sind mit ausreichendem Abstand zur Grundwasserebene einzubauen. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und soll versickert werden.

## 8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es wird die Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, sowie die Einfassung des Bachbettes mit Ufermauer und Uferböschungen.

## 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

*Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:*

### Maßnahmen zur Vermeidung

- Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren werden.

- Der Einsatz von Bioziden bei der Freiflächenpflege ist zu unterlassen.

- Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.

- Das von Zugängen, Terrassen und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und zu versickern. Gedrosselt dürfen Oberflächenwasser aus den Grundstücken in den Oberflächenkanal abgeleitet werden. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken sind nur zulässig soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

- Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden – Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Gärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen.

Begrenzte Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgemuldet werden.

Die Gestaltung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

- Die Rodungsarbeiten der Bäume sind nach oder vor dem 1.10- 28.02. durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu überwachen.

- Der Abriss der Altgebäude soll im gleichen Zeitraum erfolgen. Ist ein Abriss während der Brutzeit notwendig, sind vor Beginn der Arbeiten die Bestandsgebäude auf einen aktuellen Besatz durch Brutvögel zu überprüfen.

- Diese Arbeiten sind mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- Gehölzschnitte und Rodungen müssen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (01.10. – 28.02.).

#### Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 250 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz und in Anlehnung an die im Anhang aufgeführte Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **9. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITEINRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN;** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Es werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt:

GA – Garagen

St. – Stellplätze

TGGA – Tiefgaragen-Gemeinschaftsanlage

Fahrradabstellplätze

Spielplatz

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

### **1. DACH**

#### **1.1 Dachform**

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude und Nebenanlagen mit Flachdächern (max. Neigung 2°) zu errichten. Gauben sind nicht zulässig.

#### **1.2 Fassadenmaterial und Farbgebung**

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 3 mm) zu verputzen. Der Sockelbereich, der auch das ganze Erdgeschoss umfassen kann, muss sich von der Fassade absetzen.  
Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

#### **1.3 Kies- und Schotterflächen**

Die Gestaltung der Gärten und Freiflächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

## **1.4 Einfriedungen**

Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Gegenüber der Nachbargrundstücke ist eine Abgrenzung mit Staketenzaun, begrünten Stabgitterzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zum Sichtschutz von Terrassen und Wintergärten am Gebäude können Sichtschutzwände als verputzte Wände, Holzschalungen und Hecken bis zu 2,00 m Höhe und einer Länge von maximal 6 m seitlich am Grundstück errichtet werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen - Rheinland Pfalz - vom 24. Juli 2000 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze herzustellen.

## **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

(§ 89 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.

## **B PFLANZLISTE**

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

### **Bäume:**

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

### **Heimische Gehölze:**

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

### **Ziersträucher:**

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

## **C HINWEISE**

### **DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

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

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

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

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

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

## **SCHMUTZWASSER**

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

## **GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG**

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

## **NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

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

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Beratung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln und anzupassen. Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt Niederschlag → Verdunstung → Infiltration → Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapo-transpiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

## **STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse, wird darauf hingewiesen, dass es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, und bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Wachenheim 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.

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

## **GRUNDWASSER**

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

## **ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ**

### **Altablagerungen**

Sollten sich Hinweise auf weitere abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **AUFFÜLLUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLIESSUNGEN**

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

## **BODEN UND BAUGRUND**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

## **PFALZWERKE**

Das Versorgungsnetz der Pfalzwerke unterliegt ständig baulichen Veränderungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass etwaigen Bauherrn/Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - [pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft](http://pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) - zur Verfügung steht.

## **GESUNDHEITSAMT**

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

## **D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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), zuletzt durch Artikel 2 Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 VO vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28. September 2023 geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das vom Gesetz des 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v 14. Dezember 2022 geändert worden ist

**Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31. Januar 1994, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat Friedelsheim hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB, sowie § 13 und 13 a aufzustellen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt am ..... öffentlich nach § 2 Abs. 1 bekannt gemacht.

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

Der Ortsgemeinderat Friedelsheim hat am ..... dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom .....bis einschließlich ..... öffentlich aus.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am .....

### **4. Abwägung der Stellungnahmen**

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am ..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

### **5. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### **6. Ausfertigung**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Friedelsheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Friedelsheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Fleischer  
Ortsbürgermeister

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

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

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Friedelsheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Peter Fleischer  
Ortsbürgermeister

## **F BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Friedelsheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemalige Winzergenossenschaft“ am 02.05.2023 beschlossen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gewerbebrachfläche.

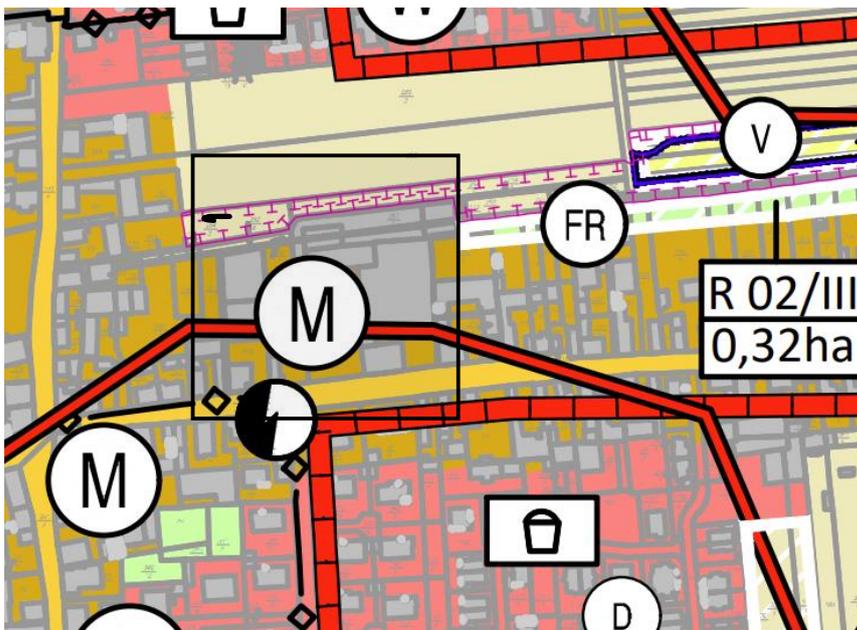
Das Gebiet liegt in der nord-östlich bebauten Ortslage Friedelsheim, an der Hauptstraße.

#### **1.2 Topografie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von West nach Ost schwach abfallendes Gelände mit ca. 30 cm innerhalb des Plangebietes, entsprechend dem Gefälle des Schwabenbaches und der Topografie. Von Süden nach Norden fällt das Gelände ebenfalls schwach gegen den nördlich gelegenen Schwabenbach mit ca. 50 cm Höhendifferenz ab.

#### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim, Ausschnitt Friedelsheim, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der überwiegende Teil als Mischbaufläche festgesetzt. So finden sich in der Mischbaufläche im Bestand eine Mischnutzungen aus Weinbaubetrieben, Gewerbe und Wohnen. Die geplante Nutzung erfolgt als dörfliches Wohngebiet. Die Flächen werden als dörfliches Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser muss nicht geändert werden.



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

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

Durch die Zusammenlegung der Winzergenossenschaften in der Region und die Aufgabe des Standortes in Friedelsheim mit einer Verlagerung in die benachbarte Stadt Wachenheim stellen sich das Grundstück und seine Gebäude als Gewerbebrache mitten im Ortskern von Friedelsheim dar. Die im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude wurden als Annahmestelle für Press-, Filtergeräte, Gärtanks sowie Abfüll- und Lagerfläche sowie für Verkauf genutzt. Dabei war neben der Belieferung und Andienung

durch die Mitglieder der Winzergenossenschaft mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktor mit Rollen, Kleinlastwagen usw.) die Zulieferung und Abholung von Wein in großen Tankfahrzeugen mit bestimmend für die Betriebsabläufe.

Der Bestand an Hallen nimmt das ganze Gelände ein, die Flächen sind für die früheren Betriebsabläufe und Lagerzwecke fast vollständig versiegelt. Nun stehen die Betriebsgebäude leer.

Im Norden reicht die Hallenbebauung im westlichen Teil bis an den Schwabenbach heran und die Fundamentmauer bildet die Einfassung des Schwabenbaches. Die Bachsohle liegt ca. 1,65 m tiefer gegenüber der Böschungsschulter im Norden. Im östlichen Teil ist der Schwabenbach über eine Strecke von ca. 65 m verrohrt und überbaut.

Ein Investor hat das Gelände erworben und möchte nach Abriss der bestehenden Hallen eine Wohnbebauung auf dem Grundstück errichten. Vorgesehen ist die Errichtung von 6 Reihenhäuser und drei Geschosswohnungsblöcken mit 2 x 8 Wohnungen und einmal 11 Wohnungen. Die Gebäude werden durch eine Hauptzufahrt von Süden von der Hauptstraße erschlossen sowie die Rampe zur Tiefgarage. Daran werden im Westen die 6 Reihenhäuser angeordnet. Die Baublöcke für Mehrfamilienwohnen werden in der Längsachse in 2 Reihen in West-Ost-Ausrichtung erstellt und erhalten von Norden her einen Wohnweg als Erschließung, der ausschließlich der Andienung dient. Unter den Geschosswohnungsblöcken wird eine Tiefgarage errichtet mit 35 Stellplätzen. Alle anderen Stellplätze sind den Reihenhäusern zugeordnet als oberirdische Stellplätze, wobei mit 18 Stellplätzen auch Besucherparkplätze berücksichtigt werden.

Im Westen werden die Einzelgrundstücke mit den Einzelgebäuden zugeordneten Gärten gegliedert, im östlichen Teil werden die Flächen als Gemeinschaftsflächen angelegt.

Im Norden soll in Verbindung mit einer Bachverlegung des Schwabenbaches nach Norden bis an den Dorfpfad die Verrohrung des Schwabenbaches und seine Überbauung aufgehoben werden. Der Bachlauf soll dann in einem nach Norden verschwenkten neuen Bachbett offen an der Bebauung vorbei verlaufen.

Der Rat hat sich für die Ausführung mit Flachdach entschieden, um sich von der Umgebung, und hier insbesondere von den denkmalgeschützten Häusern mit Walmdach bewusst durch die moderne Bauform des Flachdachs abzuheben und zu unterscheiden.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Winzergenossenschaft“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Die Entwicklung sieht eine Umnutzung der Gewerbebrache und Folgenutzung mit dörflichem Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen (Einzelgebäude, Wohnungsbau) vor. Dies entspricht den derzeitigen Anforderungen der Bevölkerung an kleinen Häusern wie Reihenhäuser und an kleinen Wohnungen für verschiedene Nutzer wie Alleinstehende, Alleinerziehende, ältere Menschen und junge Paare. Dabei entstehen auch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen in der Mehrfamilienhausbebauung.

Die Frage nach der baulichen und sozialen Dichte wurde im Rahmen der Vorplanung erörtert und insbesondere die Frage nach der Verträglichkeit des Individualverkehrs und der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück. Hierbei wurde auch die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV über Linienbusse und die Bahnstrecke der Rhein-Haardt-Bahn gewürdigt.

Dabei sollen die Klima- und Umweltaspekte sowie naturschutzrechtliche Belange besonders in die Planung einbezogen werden.

Für die Entstehung des neuen Bereichs an der Hauptstraße wird mit Mehrfamilienhäusern mehr die Zielabsicht des Wohnungsbaus verfolgt. Hinsichtlich der Gestaltung werden die grundsätzlichen Vorgaben für eine äußere Gestaltung auf den Bestand und dessen direkte Umgebung angepasst, bzw. aus Gründen der Auseinandersetzung mit der denkmalgeschützten Umgebung z.B. bei der Gestaltung der Baukörper mit Flachdächern bewusst abgewichen.

### **3. BEBAUUNGSPLAN**

#### **3.1 Geplante Bebauung**

Die Bebauungsabsichten haben sich konkretisiert. Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht eine Umgestaltung der Grundstücke, welche derzeit mit großflächigen, ehemaligen Lager- und Produktionshallen bebaut sind, zu einem geordneten Areal mit Wohnbebauung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Überwiegend wird die Bauweise innerhalb der Grundstücke als offene Bauweise vorgesehen. Die Attika der Wohngebäude wird als Höchstmaß festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenentwicklung zu erzielen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll dabei eine Umstrukturierung einer Gewerbebrache, einer ehemaligen Winzergenossenschaft zu Wohnen ermöglichen.

#### **3.2 Immissionen, Emissionen**

Als potenzielle Emittenten sind Verkehr, landwirtschaftliche Betriebe und Handwerksbetriebe/Dienstleistungsbetriebe. Die Emissionen halten sich im Rahmen der gebietsbezogenen Rahmenwerte.

#### **3.3 Erschließung Verkehr**

Das Gebiet wird durch eine eigene interne, neugeplante und von der Hauptstraße aus nach Norden verlaufende Straße erschlossen. Diese ist festgesetzt als private verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, und erschließt die Reihenhäuser im Westen und die Rampe der Tiefgarage. Von dieser Haupteerschließung gehen zwei befahrbare Wohnwege nach Osten ab, um die Wohnungsblöcke von Norden anzudienen. Die Erschließung ist damit gesichert. Der ruhende Verkehr ist in ausreichender Anzahl in Garagen, Carports, Tiefgarage und Besucherparkplätzen auf dem Grundstück untergebracht. Des Weiteren gibt es für Fahrräder Abstellplätze. Durch die Ausweisung als „Private verkehrsberuhigte Zone“ wird auch den Bedürfnissen von Kindern, älteren BewohnerInnen und Fußgängern gerecht, da eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer und „Schritttempo“ im Gebiet vorherrschen soll.

#### **3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Plangebiet wird mit Trinkwasser und mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung wird im Trennsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Gebiet ist durch eine Anbindung an den bestehenden Kanalanschluss im Straßenraum gesichert. Das Oberflächenwasser wird getrennt behandelt. Die Oberflächenwasser von Straßen und Platzbereichen werden über ein Rigolen- und Versickerungstunnel-System zurückgehalten und im Oberbodenbereich zur Versickerung gebracht. Für die Heizung wird entweder eine Wärmepumpe oder eine Erdwärmeheizung geprüft

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

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

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet „Ehemalige Winzergenossenschaft“ z.T. als Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO fest. Tankstellen laut § 5a Abs. 3 Nr. 3 sind unzulässig.

#### **Begründung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Friedelsheim. Mit der Festsetzung eines dörflichen

Wohngebietes sollen die im Ort bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden. Genauso wird man den bestehenden Strukturen westlich und östlich der gemischten Baufläche gerecht.

Tankstellen verursachen höheres Verkehrsaufkommen und damit unerwünschte Lärmentwicklung. Der Ausschluss dieser Nutzung mindert negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf soziales Verhalten und Geräusentwicklung.

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

Die Grundflächenzahl beträgt im dörflichen Wohngebiet 0,6 entsprechend den Vorgaben der BauNVO und der historischen Umgebung.

Für das Plangebiet ist die maximale Anzahl der Geschosse sowie die maximale Firsthöhe festgesetzt.

##### **Begründung**

Die Festlegung der GRZ wird der historischen Umgebung gerecht und lässt für Umbau und Entwicklung ausreichend Spielraum, ohne die landespflegerische Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Attikahöhe von 10,50 m entspricht im Durchschnitt dem derzeitigen Ortsbild von Friedelsheim (entlang der Hauptstraße). Der übliche Höhenhorizont soll gewahrt bleiben, deshalb wird diese Höhe als Obergrenze festgesetzt.

Dabei ist zu beachten, dass für den Bereich des Bebauungsplans, die Höhenlage des entsprechenden Bezugspunktes gilt. Dieser wird an der Einmündung des südlichen Wohnweges in die Hapterschließung des Grundstücks festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre. Eine besondere Würdigung findet dabei auch die historische Bedeutung der Bebauung und der Umgebung mit den historischen Höfen (Buhlscher Hof, Mühlhof), den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Winzergenossenschaft und der ehemaligen Wasserburg im Ortskern der Gemeinde.

#### **4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Im Gebiet MD1 ist maximal eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. In MD2 sind Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten zu realisieren.

##### **Begründung**

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende sowie jungen und älteren Ehepaaren, vorgesehen. Durch die festgesetzte maximale Wohnungsanzahl sollen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die gleichen Bauweisen, orientiert am Bestand, festgesetzt. Es wird die offene Bauweise für das ganze Gebiet festgesetzt.

Durch die differenzierte offene Bauweise wird der westliche Bereich des Grundstücks für Reihenhausbebauung, der östliche für Wohnungsblock-Bebauung gegliedert.

### **Begründung**

Die Festsetzungen sollen eine an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechender Bauweise für Hausformen und Ausrichtungen im Plan im rückwärtigen Bereich dargestellt.

Für die Bereiche, die neu bebaut oder umstrukturiert werden, sollen Vorgaben zur verträglichen und nachhaltigen Bebauung und zu einer städtebaulichen Ordnung aufgestellt werden.

## **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, bis zu einer Grundfläche vom 20 m<sup>2</sup>, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Begründung**

Durch diese Festsetzung sollen größere Nebenanlagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Freihaltung der nicht versiegelten Flächen gewährleistet.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **Begründung**

Zum einen soll die versiegelte Fläche berechenbar und damit der Abflusswert für Oberflächenwasser kalkulierbar und die Bewirtschaftung regelbar werden. Zum anderen sind die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie die Tiefgarage auf dem Grundstück zugeordnet als Einzel- oder Gemeinschaftsanlage.

## **4.7 Oberflächenentwässerung**

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

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

### **Begründung**

Mit dieser Festsetzung werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern insbesondere die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, welche zunehmend durch Starkregenereignisse, bedingt durch Klimawandel, überlastet ist, entlastet. Somit wird die Überschwemmung des Gebiets verhindert.

## **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Diese betreffen hauptsächlich Rodung von Gehölzen, zeitliche Regelung der baulichen Aktivitäten, zeitliche Regelung der Abrissarbeiten, Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln. Besonders auf die Erhaltung des Schwabenbachs mit ausreichender Böschung muss geachtet werden.

### **Begründung**

Mit diesen Festsetzungen sollen die im Gebiet vorkommenden Arten geschützt werden.

Die Maßnahmen sind als die Vermeidungsmaßnahmen, die das Töten der Arten oder das Zerstören von ihren Lebensräumen verhindern sollen.

#### **4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach, der Fassaden und den Einfriedungen, sowie den nicht überbauten Grundstücksflächen.

##### **Begründung**

Das Ortsbild von Friedelsheim wird durch die Dachlandschaft innerhalb der Denkmalzone und in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelobjekte bestimmt.

Um sich von der historischen Bebauung bewusst abzuheben und sich nicht dem Bestand „anzubiedern“, wurde als Dachform das Flachdach gewählt. Weiterhin kennzeichnen verputzte Fassaden mit Farbgebung der Erd-, Beige- oder Gelbpalette die Ortsgestalt. Zur gestalterischen Einfügung neuer Bausubstanz werden gestalterische Festsetzungen im o. g. Sinne getroffen.

Durch die Eingrenzung und den Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen auf unbebauten Flächen wird den Anforderungen an Hochwasser- und Klimaschutz Rechnung getragen.

#### **5. BODENORDENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, eine Aufteilung des Geländes erfolgt durch den Investor in Einzelgrundstücke oder -bereiche für die Reihenhäuser und als Gemeinschaftsanlage für den Wohnungsblock-Bau.

#### **6. VERFAHREN**

##### **Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023 geändert worden ist.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nachverdichtung von Flächen durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

## Verfahrenswahl

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§1 BauGB). Im konkreten Fall soll der Bereich entlang der Hauptstraße städtebaulich entwickelt werden, insbesondere unter Würdigung des Hochwasserschutzes und klimaschutzrechtlicher Belange und in Verbindung mit den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zu Erleichterungen von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“, besteht die Möglichkeit, gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ zu entwickeln.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte,
- d.h. bei einer Grundfläche des Geltungsbereiches von 4.950m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,6 beträgt die Fläche 2.970m<sup>2</sup>
- 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 ist in diesem Bebauungsplanverfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt.

Auf die Belange des Klima- und Hochwasserschutzes wird durch eine Wasserhaushaltsbilanz und deren Vorgaben für Bodenversiegelung, Oberflächenwasserrückhaltung und Bepflanzung (im Hinblick auf Verdunstung) eingegangen. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Plan-aufstellung nicht zu erkennen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 BauGB.

## Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach den §§ 2-4 BauGB vorgenommen:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: .....
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der VG Wachenheim: .....
3. Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:  
im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim
4. Vierwöchige Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Wachenheim  
sowie im Internet auf der Homepage der VG Wachenheim und der Internetplatt-  
form "Geoportal": .....  
Auslage der Offenlegung vom ..... bis zum .....
5. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: .....