

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der Gemeinde

Bobenheim-Roxheim

Stand: Entwurf (10.07.2023)



Planverfahren	
1. Sachverhalte Der Gemeinde Bobenheim-Roxheim am ... gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans ...	3. Beteiligung Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...
2. Öffentliche Beteiligungsverfahren Der Sachverhalt ist ... öffentlich bekannt gemacht ...	4. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...
3. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...	5. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...
4. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...	6. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...
5. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...	7. Sachverhalte Der Bebauungsplan Bobenheim-Roxheim ist nach vorangegangener Planung ...



Planzeichen nach der PlanV	Sonstige Planzeichen
MI 3: Wohngebiet, w 10,50 m	MI 3: Wohngebiet, w 10,50 m
M 1, M 2, M 3: Mischgebiete	M 1, M 2, M 3: Mischgebiete
S 1/M 3: Siedlungsgebiet	S 1/M 3: Siedlungsgebiet
V 1, V 2: Verkehrsgebiete	V 1, V 2: Verkehrsgebiete

Rechtsgrundlagen	
1. Bundesgesetzgebung	1. Bundesgesetzgebung
2. Landesgesetzgebung	2. Landesgesetzgebung
3. Gemeindegesetzgebung	3. Gemeindegesetzgebung
4. Verwaltungsrecht	4. Verwaltungsrecht
5. Zivilrecht	5. Zivilrecht
6. Strafrecht	6. Strafrecht
7. Sonstige Rechtsvorschriften	7. Sonstige Rechtsvorschriften

Gemeinde Bobenheim - Roxheim

Projekt: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

ENTWURF

Ordnung: Planik

Bebauungsplan der Innenentwicklung

A. Nr.: 000000
 Gemarkung: ...
 Maßstab: 1:500
 Planjahr: 2023

Verantwortlich: ...
 Bearbeiter: ...
 Datum: 10.07.2023

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Auftraggeber:
Gemeinde Bobenheim-Roxheim



artec Bauprojekte GmbH
 Ottostraße 5
 66877 Ramstein-Miesenbach
 ✉ artec@email.de
 ☎ 06371 - 920 10 21

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 5

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 6

Teil E

- Begründung _____ Seite 15

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ ist im Planteil A eingetragen.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, 0,6.

2.2 Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, 1,0.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Ziffer 5 aufgeführt.

4. **Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

4.1 Unterer Bezugspunkt: alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der für die Erschließung maßgeblichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Hinterkante Gehweg (OK Straße = 0,0 m); ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.



- 4.2** Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (OK Straße = 0,0 m, s. Teil B, Ziffer 4.1) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut eines flach geneigten Daches oder eines Flachdaches bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika eines innenliegenden flachgeneigten Daches), gemessen in der Wandmitte.
- 4.3** Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, wird die max. Wandhöhe (WH max.) auf 10,50 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximale Wandhöhe (WH max.) überschreiten. Die zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit Grundstück Fl.-Nr. 2266 zugewandte nordwestliche Außenwand des 3. Geschosses muss durchgehend gegenüber des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurücktreten. Zusätzlich muss mindestens die Hälfte einer zweiten Außenwand des 3. Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurücktreten.
- 4.4** Ein Garagengeschoss ist gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht als ein Vollgeschoss anzurechnen.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 5.1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Unterirdische Zisternen sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2** Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder sowie Abfall- und Wertstoffstandorte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1** Maßnahme M1
Werden innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder, Abfall- und Wertstoffstandorte sowie Hauszugänge und Terrassen neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 6.2** Maßnahme M2
Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Mischgebietes (MI), Gebietsteil MI 3, anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung vorrangig ohne Schädigung Dritter vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern (breitflächig oder über ausreichend dimensionierte Mulden).
Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche in einer Größenordnung von 10 % der im Plangebiet versiegelten Flächen (hiervon ausgenommen sind Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt und den GRZ-Wert von 0,6 gemäß § 17 BauNVO nicht überschreiten) mit einer Einstautiefe von max. 30 cm bereitzustellen. Weitere GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind für die Volumenberechnung der Versickerungsanlage ganz mitzurechnen.
Je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens kann alternativ hierzu das innerhalb des Plangebiets auf der hergestellten abflusswirksamen Fläche (Dachfläche + Flächen gemäß weiterer über eine Grundflächenzahl von 0,6



hinausgehende GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) anfallende Regenwasser zur temporären Rückhaltung gebracht werden. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.

Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens in eine hierfür geeignete Fläche bzw. herzustellende Mulde (Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone ohne Schädigung Dritter) oder in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Eine Schwimmerdrossel kann durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze zur Verfügung stellen.

Ab einer abflusswirksamen Fläche größer 500 m² ist in einem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) in Neustadt sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

6.3 Maßnahme M3

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 1° bis 5° sind dauerhaft mit einer flächendeckenden Dachbegrünung anzulegen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen. Photovoltaikanlagen sind von der Regelung zum Verzicht auf Dachbegrünung ausgenommen.

Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Die extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens dar. Mit entsprechendem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht und zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Rückhalteinrichtungen (s. Teil B, Ziffer 6.2 - Maßnahme M2) zugeführt werden.

Die o.g. Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung sowie die Rückhalteinrichtungen (gemäß Teil B, Ziffer 6.2) können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch miteinander kombiniert werden.

6.4 Maßnahme M4

Großflächig mit losen Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen, sofern sie ausschließlich den Zweck eines Gestaltungsmittels erfüllen (Schottergärten) und dadurch Pflanzen nicht oder nur in verminderter Zahl vorkommen, sind unzulässig.

6.5 Maßnahme S1 / M5

Ist die Erhaltung der sieben Laubbäume an den bestehenden Standorten im Plangebiet aufgrund der Hochbau-/Außenanlagenplanung (mit Gebäudestellung, Zufahrt, Zuwegung, Leitungstrasse etc.) oder Durchführung der Baumaßnahme nicht möglich, dann sind diese vorzugsweise im Plangebiet fachgerecht zu versetzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust (weitestgehend) gleichwertig, gleichartig zu ersetzen. Bei der Auswahl der Baumstandorte ist auf eine ggf. zukünftige Beschattung von Photovoltaikanlagen zu achten. Bei Bauarbeiten im Umfeld der Baumstandorte sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen, s. Teil D, Ziffer 23. „Hinweise zum Baumschutz“.

Ansonsten sind die im Plangebiet nicht versetzbaren Laubbäume im übrigen Gemeindegebiet fachgerecht neu einzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust (weitestgehend) gleichwertig, gleichartig zu ersetzen. Die Standorte, Unterhaltung und Erhaltung außerhalb des Plangebietes werden von der Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim festgelegt.



6.6 Maßnahme V1 (Vermeidungsmaßnahme)

Beleuchtungen zur Verkehrssicherung sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach unten abstrahlende Lampen mit warmweißen Licht und geringen Blauanteilen im Spektrum sowie einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin (K) zulässig.

Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

7. Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, sind pro Wohneinheit Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude zu installieren. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zu realisieren. Bei Flachdächern sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil C Örtliche Bauvorschriften

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

- 1.1 Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, sind für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie flach geneigte und innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit Dachneigungen von 1° bis 5° zulässig.
- 1.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO werden Dachform und Dachneigung nicht vorgeschrieben.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI), Gebietsteil MI 3, sind zur Herstellung von untergeordneten An- und Vorbauten und Überdachungen von Hauseingängen alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

2. Notwendige Anzahl von Stellplätzen (§§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533, MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln und nachzuweisen.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil D Empfehlungen und Hinweise

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim, Fachbereich 2 (Bauen und Umwelt), Rathausplatz 1, 67240 Bobenheim-Roxheim.

1. **Klimaschutz und -anpassung**

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcure.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

2. **Hochwasserschutz**

Der wirksame Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim stellt das Plangebiet als einen bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder deren Überflutungen hochwassergefährdeten Bereich laut RRÖP dar. Innerhalb dieses Bereiches sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei anstehenden Baumaßnahmen (z.B. durch Feststellung der tatsächlichen Überflutungsgefährdung oder durch hochwasserangepasstes Bauen) zu berücksichtigen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Es wird auf die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge verwiesen; zu finden unter:

„<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>“.

3. **Energetisches Konzept**

Für die geplanten Gebäude wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

4. **Drainagewasser und Kellerabdichtung**

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.



5. Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

6. Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal

Falls es zu einem Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal kommt, wird das Kanalwerk Bobenheim-Roxheim satzungsgemäß eine Befreiung von der Oberflächenwassergebühr nicht erteilen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen an 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 Bauherrn / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 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.

8. Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

9. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.



Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Sollte eine Unterkellerung, Tiefgarage etc. vorgesehen sein, so ist diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Aufgrund der erwarteten hohen Grundwasserstände wird bei Tiefbauarbeiten ggf. eine Wasserhaltung notwendig werden. Eine hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

10. Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“¹

Gemäß der geologischen Radonkarte² des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 29,3. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

„Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können.“³ Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

¹ <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>

² <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

³ <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>



- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@ifu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

11. Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 6. „Aufgaben der Gemeinden im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe“ des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981, zuletzt geändert am 21.12.2020 (GVBl. S. 747), haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe „sonstige, zur wirksamen Verhütung und Bekämpfung von Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen, insbesondere Übungen durchzuführen“.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben gehört auch die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als Grundschutz. Für den Grundschutz im genannten Gebiet ist nach Arbeitsblatt DVGW W 405 von der Gemeinde ein Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von je mind. 96 m³/h zu berücksichtigen. Weiter ist darauf zu achten, dass die erforderliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr-Zufahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte und Bewegungsflächen für die Feuerwehr - gemäß der in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommenen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Mai 2021 Rheinland-Pfalz i.V.m. der DIN 14090 - ausgewiesen wird.

Die Landesbauordnung (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

12. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrld/>) abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

13. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de).

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.



Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Das im Änderungsplan gezeigte Grundstück an der Ecke Pfalzring / Kapellenweg grenzt sowohl im Osten wie auch im Norden an vorbeilaufende Bürgersteige. Unterhalb dieser Bürgersteige verlaufen verschiedene Stromsysteme; hierbei handelt es sich um Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel, im östlichen Bürgersteig zusätzlich um ein Mittelspannungskabel (20 kV) und ein Steuerkabel. Ist die Erhaltung der Laubbäume an den bestehenden Standorten aufgrund der künftigen Hochbau-/Außenanlagenplanung (mit Gebäudestellung, Zufahrt, Zuwegung, Leitungstrasse etc.) nicht möglich, dann sind diese vorzugsweise im Plangebiet fachgerecht zu versetzen. In diesem Fall sind zum Schutz der genannten, nahe vorbeilaufenden Stromsysteme entsprechende Vorkehrungen zu treffen: Wurzelschutz- respektive Leitungsschutzmaßnahmen z.B. in Form von Pflanzringen, Wurzelvorhängen.

14. Telekommunikationsanlagen der Telekom

Im angrenzenden Plangebietsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de). Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.

15. Altablagerungen oder Verdachtsflächen

Derzeit sind für den Plangebietsbereich keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, sind diese umgehend der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) mitzuteilen.

16. Erdaushub

Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

17. Geländeauffüllungen

Ab 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

18. Recyclingmaterial

Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.



19. Abbruchmaterial

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt unter-einander zu halten.

Ab 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

20. Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

21. Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl standorttypischer und ausschließlich einheimischer Arten.

Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

Laubbäume

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Birke
Acer campestre	-	Feldahorn*
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere*
Prunus padus	-	Traubenkirsche*

*Bäume, welche mit einem 1,5 m Abstand zu Nachbargrundstücken gepflanzt werden können:

Hochstämmige Obstbäume

Prunus avium*	-	Vogelkirsche
Pyrus communis*	-	Birne
Malus domestica*	-	Apfel
Juglans regia	-	Walnuss
Sorbus domestica	-	Speierling
*alte heimische Sorten		

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

Straucharten

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa spec.	-	Wildrose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Artenauswahl für Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt



22. Pflanzabstände und -größe

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste (siehe Teil D, Ziffer 21) zu entnehmen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum- / Obstbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt mit Ballen, STU mind. 10-12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm
Heckenpflanzen	-	2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe mind. 125 – 150 cm

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen.

23. Hinweise zum Baumschutz

Der im Planteil markierte Gehölzbestand ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18920 zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld
- Abgrenzung des Baufelds
- keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes

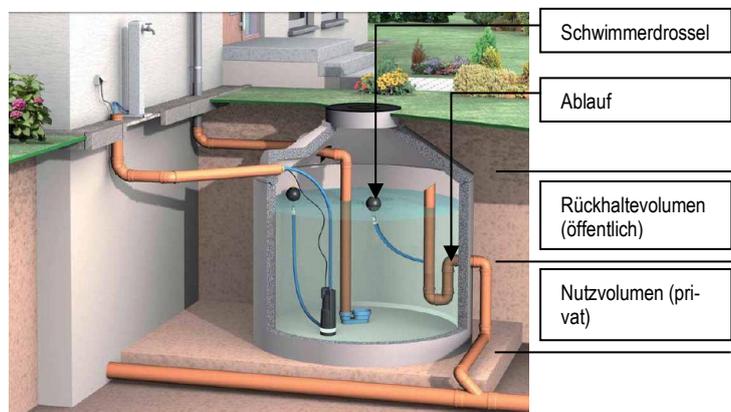
24. Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen

Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

25. Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung

Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, wird eine Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) empfohlen. Der Betrieb von Regenwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt des Rhein-Pfalz-Kreises anzuzeigen. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten.

Für den Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens (s. Teil B, Ziffer 6.2 - Maßnahme M2) und für die empfohlene Wiederverwertung von Niederschlagswasser eignen sich Zisternen. Das Rückhaltevolumen einer Zisterne puffert die anfallenden Abflussspitzen der befestigten Oberflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die vorhandene Ortskanalisation. Eine Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.





26. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötung von Individuen) kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bau- bzw. Rodungszeitenbeschränkung für die Baufeldräumung entgegengewirkt werden.

Maßnahme V2 (Vermeidungsmaßnahme)

Bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG. Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durchgeführt werden können. Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutsaison (Vögel) durchzuführen. Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn die zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführte Kontrolle des Plangebietes durch einen Tierökologen/Fachgutachter negativ (kein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises ist ins Benehmen zu setzen.

27. Hochwasserschutz

Der wirksame Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim stellt das Plangebiet als einen bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder deren Überflutungen hochwassergefährdeten Bereich laut RRÖP dar. Innerhalb dieses Bereiches sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei anstehenden Baumaßnahmen (z.B. durch Feststellung der tatsächlichen Überflutungsgefährdung oder durch hochwasserangepasstes Bauen) zu berücksichtigen.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Auf einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) (Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; www.fib-bund.de)
- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser)
- die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, gegebenen Hinweise zur Starkregenvorsorge; zu finden unter:
„<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>“.

Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen lassen sich durch den Bebauungsplan „Teilbebauungsplan III Nördlich der Industriestraße 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)“ nicht ableiten.



28. Abfallwirtschaft

Die Bauplanung sollte berücksichtigen, dass alle betreffenden Grundstücke durch die Abfuhrfahrzeuge gefahrlos anfahrbar sind.

Das Abfuhrkonzept des Rhein-Pfalz-Kreises erfordert eine Bereitstellung von Abfallbehältern, Wertstoffsäcken, eventuell Papierbehälter, Sperrabfälle im öffentlichen Verkehrsraum (am Gehwegrand). Entsprechend dimensionierte Sammelplätze sind einzurichten und folgendes bei der Planung zu berücksichtigen:

- Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz muss von Sammelfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. In der Regel ist je Haushalt von 3 Abfallbehältern mit einem Flächenbedarf von ca. 0,3 m²/Behälter je Wohneinheit auszugehen. Hinzu kommt, dass neben dem Flächenbedarf für Behälter auch eine ausreichende Fläche für die Bereitstellung der Wertstoffsäcke, Hecken- und Baumschnitt und für großvolumigen Sperrmüll mit einzuplanen ist.
- Bei der Planung des Sammelplatzes sollen ausreichende Flächen für die Handhabung der Behälter eingeplant werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

in der

Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), hat der Gemeinderat Bobenheim-Roxheim in seiner Sitzung am _____._____ den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bobenheim-Roxheim, den _____._____

Dienstsiegel

Bürgermeister



1. Verfahren

Durch den mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung am 13.10.1995 rückwirkend zum 06.07.1984 in Kraft gesetzten Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan IV mit Erweiterung III“, wurden die Bebauungspläne „Gemeindezentrum“, „Gemeindezentrum - Änderungs- und Erweiterungsplan I“ und „Gemeindezentrum - Änderungsplan II“ aufgehoben und das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum - Änderungsplan III mit Erweiterung II“ nicht mehr fortgeführt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan IV mit Erweiterung III“ wurde bereits mit Änderungsplan VI und VIII geändert. Durch letztgenannte Änderungsplanung wurde vorgenannter Bebauungsplan in einem Teilbereich für die Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit (betreutem) Wohnraum geändert (rechtswirksam seit 20.01.2023).

Für den Änderungsplanbereich VIII wurde zwischenzeitlich eine Planung zur Errichtung eines Neubaus mit Pflegedienst und Wohnungen (Betreutes Service-Wohnen) aufgestellt, die aufgrund architektonischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und Zwangspunkte einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum – Änderungsplan VIII“ widerspricht.

Mit dem vorliegenden Änderungsplan IX werden Bebauungsplananpassungen vorgenommen, damit die geplante und städtebaulich gewünschte Grundstücksnutzung umgesetzt werden kann und nicht wesentlich erschwert wird.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren:

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung - Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²

1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

MI-Gebiet: ca. 900 m² x 0,6 (GRZ) = 540 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 540 m² < 20.000 m².



1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	___. __. ____
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	___. __. ____
Auslegungsbeschluss gem § 3 Abs. 2 BauGB am	___. __. ____
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	___. __. ____
Offenlage (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	___. __. ____ bis einschließlich ___. __. ____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	___. __. ____
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	___. __. ____
Behandlung der Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am	___. __. ____
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	___. __. ____

1.4 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

1.5 Verhältnis zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Flächennutzungsplan II und Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VIII“ der Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP) - Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. In ihrer Sitzung am 09.12.2022 hat die Verbandsversammlung die 2. Offenlage zur 1. Änderung des ERP, Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. Der Entwurf zur 2. Offenlage und 2. Anhörung (§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlIG Rheinland-Pfalz), Stand: Februar 2023, ordnet die Gemeinde Bobenheim-Roxheim dem „Siedlungsbereich Wohnen“ zu und stellt die Plangebietsfläche nachrichtlich als Siedlungsfläche „Wohnen“ im Bestand dar.

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand und als einen bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder deren Überflutungen hochwassergefährdeten Bereich laut RROP dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VIII“ setzt den überwiegenden Teil des Geltungsbezirks (Fl.-Nr. 2269/1, Flur 0) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und den östlichen Randbereich (Fl.-Nr. 2268/5, Flur 0) als Verkehrsfläche fest.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ berücksichtigt mit der ganzheitlichen Mischgebietsfestsetzung gem. § 6 BauNVO den in Abstimmung zwischen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim und dem Vorhabenträger befindlichen Flächenankauf der Parkplatz- und Verkehrsfläche (Fl.-Nrn. 2269/1 und 2268/5) sowie die aktuelle Überplanung beider Grundstücke (Genehmigungsplanung der Projektabwicklung SFB GmbH, Stand 01.02.2023). Die Beibehaltung und geringfügige Erweiterung des in der Änderungsplanung VIII festgesetzten Mischgebietes auf einem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit § 8 Abs. 2 Satz 1 vereinbar, da beschränkt auf diesen



begrenzten Bereich der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ die inzwischen eingetretene und geplante städtebauliche Entwicklung aufgreift.

Somit ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) gewährleistet.

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ hat eine Größe von ca. 900 m² und beinhaltet die Grundstücke mit der Fl.-Nrn. 2269/1 und 2268/5. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



Geltungsbereich des B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3. Planungsrechtliche Situation, Beschaffenheit des Plangebietes

Die Art der baulichen Nutzung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VIII“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind GRZ-Überschreitungen bis 0,6 zulässig. Weitere GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Norden von der Straße „Pfalzring“, im Osten von der Straße „Kapellenweg“, im Süden von der Filiale und dem Kundenparkplatz der Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG und im Westen von der Zufahrt des Wohnbaugrundstücks Pfalzring Nr. 68 begrenzt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2269/1 wird derzeit noch als Parkplatz genutzt. Zufahrten erfolgen über den Pfalzring im Nordwesten, über den Kapellenweg und Grundstück Fl.-Nr. 2268/5 sowie über den südlich angrenzenden Kundenparkplatz der dort ansässigen VR Bank (Grundstück Fl.-Nr. 2267/4).

Des Weiteren werden die nördlich angrenzenden Bereiche lt. rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VI“ und die westlich angrenzenden Bereiche lt. rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan IV mit Erweiterung III“ als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.



Der südlich an das Plangebiet angrenzende Standort der VR-Bank wird im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VI“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 (Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 20.000 m² - im vorliegenden Fall sind es rd. 540 m²) Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild innerhalb/außerhalb des Plangebietes werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Die in Änderungsplan IX vorgesehene GRZ-Anhebung auf 0,6 hat keine Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens, da dieser durch die bereits vorhandene Parkplatz- und Gehweganlage nahezu vollständig versiegelt ist. Auch mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl erfolgt im Vergleich zur heutigen Nutzung keine weitere Beanspruchung von Grund und Boden.

Dennoch werden für das Plangebiet landespflegerische Festsetzungen getroffen (Begrünungs-, Bepflanzungs-, Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen) sowie Maßnahmen festgesetzt, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz dienen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der ortsansässige Bo-Ro Pflegedienst hat an den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.-Nr. 2269/1 und 2268/5 Interesse und möchte dort ein Wohngebäude mit 12 Einheiten inkl. Pflegedienst (Büro- und Verwaltungsräume) errichten. Hierfür besteht in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim dringender Bedarf.

Um das Plangebiet für dieses Bauvorhaben mit bereits vorliegender konkreter Planung (Genehmigungsplanung) nutzbar zu machen, ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine innerörtliche Fläche für betreutes Service-Wohnen einschließlich der erforderlichen Stellplätze funktions- und bedarfsgerecht als Erstbebauung bereitzustellen und die Versorgung der Bevölkerung mit (betreutem) Wohnraum sowie mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zu sichern bzw. auszubauen.

Dabei wird das Plangebiet einer städtebaulichen Ordnung und Gestaltung zugeführt und die günstige Lage zu öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie zum Naherholungsgebiet „Silbersee“ werden genutzt.

6. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan VIII“ festgesetzten zulässigen und für unzulässig erklärten Nutzungen werden in vorliegende Änderungsplanung IX unverändert übernommen.

Demnach sind im Plangebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nach wie vor nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die in einem Mischgebiet zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die



überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind weiterhin nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung IX.

Vorgenannte Nutzungen sind generell unzulässig, um die mit den Betrieben verbundenen Störungen für u.a. angrenzende Wohngebiete, vor allem nachts, von vornherein auszuschließen.

Allgemein gemäß § 13 BauNVO zulässig sind im Mischgebiet Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) mit GRZ 0,6 eingehalten bzw. mit GFZ 1,0 unterschritten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

GRZ-Überschreitungen sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zuwegungen, Abstellflächen für Fahrräder oder Abfall- und Wertstoffstandorte bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Überschreitung der GRZ hat keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, weil diese o.g. baulichen Anlagen aus versickerungsfähigem Belag hergestellt werden müssen und das Plangebiet derzeit nahezu vollständig versiegelt ist.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Ausdehnung der Bebauung geordnet und o.g. Nutzungen werden ermöglicht. Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleisten ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn.

Der künftigen Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke wird ausreichend Rechnung getragen. Zur östlich gelegenen Wohnbebauung Pfalzring Nr. 66 beträgt der Abstand mindestens rd. 9 m. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straße „Pfalzring“ beträgt 3 m und zur Straße „Kapellenweg“ 5 m. Zwischen südlicher Baugrenze und gemeinsamer Grundstücksgrenze mit Grundstück Fl.-Nr. 2267/4 wird ein 3 m-Abstand eingehalten.

Geplant ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Festsetzung bzgl. Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung/Nachverdichtung einer innerörtlichen Baufläche. Zwischen fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von min. 5 m einzuhalten. Diese Festsetzung wird wegen orts- und straßenbildgestalterischen Anforderungen getroffen.

Die mit 10,50 m festgesetzte max. Wandhöhe (zugleich auch max. Gebäudehöhe) berücksichtigt die Gebäudehöhenentwicklung angrenzender Bebauung, die lt. Kartenauswertung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz zwischen rd. 7,2 m und rd. 12,2 m zu beziffern ist. So wird das Einfügen künftiger Bebauung in das Ortsbild gesichert. Bei der Ermittlung der Wandhöhe (WH) sind Wandbereiche unterhalb des unteren Bezugspunktes (OK Straße = 0,0 m, s. Teil B, Ziffer 4.1) nicht mitzurechnen.

Die zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit Grundstück Fl.-Nr. 2266 zugewandte nordwestliche Außenwand des 3. Geschosses muss durchgehend gegenüber des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurücktreten. Diese Festsetzung hat als Zielsetzung die Realisierung eines Staffelgeschosses sowie Verhinderung einer von der benachbarten Wohnbebauung Pfalzring Hs.-Nr. 66 aus wahrnehmbaren, durchgängigen 10,5 m hohen Wand und wird aus nachbarschützenden Belangen vorgenommen.

Aus ortsbild- bzw. straßenbildgestalterischen Gründen muss zusätzlich mindestens die Hälfte einer zweiten Außenwand des 3. Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurücktreten.



Ein Garagengeschoss ist nicht als ein Vollgeschoss anzurechnen und somit auch nicht bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl heranzuziehen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen so gewollt. Die Festsetzung soll vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück erleichtern und ermöglicht dem Bauherrn eine bessere Ausnutzung der GFZ für anderweitige Nutzungen (betreutes Service-Wohnen, Büro- und Verwaltungsräume des Pflegedienstes Bo-Ro).

Die bereits in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim in Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt (SGD Süd RS WAB) und dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim verankerte Festsetzung bzgl. Niederschlagswasserbewirtschaftung als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurde in die Änderungsplanungen VIII und IX des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum“ übernommen (s. Teil B, Ziffer 6.2, Maßnahme M2). Ferner wird der Hinweis gegeben, dass ab einer abflusswirksamen Fläche größer 500 m² in einem erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der SGD Süd RS WAB sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen ist.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b BauGB in Teil B, Ziffer 6 sowie Empfehlungen/Hinweise in Teil D, Ziffern 1, 3, 16, 23 und 25 aufgenommen.

Die Maßnahmen/Empfehlungen dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (M1),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (M1),
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (M2 und M3),
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (M2 und M3),
- ortsbildgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes, Etablierung und Sicherung von Lebensräumen für die lokale Fauna und Förderung der Artenvielfalt (M4, S1 / M5, S2 und Teil D, Ziffer 23),
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (V1),
- Anpassung an den Klimawandel (Teil D, Ziffer 1),
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz (Teil D, Ziffer 3),
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (Teil D, Ziffer 16),
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Teil D, Ziffer 25).
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Teil D, Ziffer 26, V2),

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ mit Teil B, Ziffer 7, eine Festsetzung aufgenommen, wonach bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen als Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB installiert werden müssen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Gemeindezentrum - Änderungsplan IX“ hat keinen Einfluss auf die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks und keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand. Die in den Straßen



„Pfalzring“ und „Kapellenweg“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden herangezogen, um das Baugrundstück mit Strom, Gas, Trinkwasser zu versorgen und das Abwasser abzuführen.

Für Hauptbaukörper werden als Dachform nur Flachdächer sowie flach geneigte und innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung von 1° - 5° festgelegt. Für untergeordnete An- und Vorbauten sowie Überdachungen von Hauseingängen sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit ist gemäß der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln und nachzuweisen.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

7. Abwägungsvorgang und -ergebnis

[erfolgt nach Verfahrensschritt]

8. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[erfolgt nach Verfahrensschritt]