

BEBAUUNGSPLAN

**„Im Rotacker - Süd“ im Verfahren nach § 13b
BauGB i. V. m. § 13a und § 13 BauGB**

**Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
OG Oberotterbach
Beschlussfähige Fassung**

Juni 2019

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGS-
RECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 - HINWEISE
 - RECHTSGRUNDLAGEN
- VERFAHRENSVERMERKE
 - PFLANZLISTE
 - BEGRÜNDUNG
- BODENGUTACHTEN
- ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION
 - SCHALLGUTACHTEN
- FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Mitarbeiterin M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 502**

INHALT

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F PFLANZLISTE

G BEGRÜNDUNG

H BODENGUTACHTEN

I ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

J SCHALLGUTACHTEN

K FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

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 werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

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

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

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA): 0,4

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

Gemäß §17 Abs.1 BauNVO wird die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete (WA): 0,8

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

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

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) liegt auf der Hinterkante des Gehweges der angrenzenden Straße und in der Mitte der Projektion der seitlichen Begrenzungswände des Gebäudes.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.

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

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei sind, entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie werden der maximalen GRZ von 0,4 angerechnet.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

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

Garagen sind mindestens 5,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Einfahrt über das Grundstück zu errichten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude - auch wenn diese außerhalb der überbaubaren Fläche liegen - zulässig. Die durch Garagen versiegelte Fläche wird der GRZ von 0,4 mit angerechnet. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung dargestellte „Planstraße“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Es ist außerdem daran anschließende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

6.1 Anpflanzungen

Für alle Anpflanzungen gilt: Es sind vorzugsweise die Arten der Empfehlungsliste zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigung sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für private Flächen:

Gehölzstreifen entlang der südlichen Gebietsgrenze (LF 1)

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen (LF 1) ist eine mindestens einreihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene heimische Gehölzarten für die Hecke zu verwenden.

Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Stück zu pflanzen.

Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Die Hecken müssen ihrem natürlichen Habitus entsprechend freiwachsen. Die Pflanzen müssen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen. Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50 % der Gehölze zurückgeschnitten werden. Die Pflege der Gehölze und des

Gehölzsaumes muss extensiv erfolgen, ohne Einsatz von Dünger oder Herbiziden.

Einzelbäume auf den Grundstücken

Auf allen Baugrundstücken ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestgröße H. 2xv. Stv 14-16.

Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden. Größe mind. 10-12.

Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planbereichs innerhalb ihrer Wohnungen vor von außen eintretendem Lärm sind in der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Diese Anforderungen sind unabhängig von der Gebietsart, in der das Bauvorhaben gelegen ist. Kenngröße der mittleren Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Raumes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Fassadenfläche.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm werden Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ L_a zuzuordnen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)
I	61-65

Im Bebauungsplan wurden - entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens - der Lärmpegelbereiche (**LP I**) im Plangebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens ergeben sich weiterhin nach den Bestimmungen der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau, bei einem Flächenverhältnis

$$\text{Raumaußenfläche } S_g : \text{Raumgrundfläche } S_G = 0,8$$

die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den einzelnen Gebäudefronten einer möglichen Wohnbebauung. Die verschiedenen Möglichkeiten der Planfälle sind in den Hinweisen dieses Bebauungsplans und im Schallgutachten nachzulesen.

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens ist die Belastung der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) unerheblich, da der Beurteilungspegel/Tag des Verkehrslärms auf der Terrasse, dem Balkon, den Immissionsrichtwert/Tag von 55 dB(A) nicht überschreitet. Das bedeutet, wenn die Außenwohnbereiche, die Terrassen oder Balkone, einer möglichen Wohnbebauung von den Emissionsquellen abgewandt angeordnet werden, ist eine unzulässige Beeinträchtigung der Erholung, verursacht durch den Straßenverkehrslärm, auszuschließen.

Konkrete Maßnahmen zum Schutz sind dem - dem Bebauungsplan beigegebenen - Schallgutachten zu entnehmen.

8. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den benachbarten Grundstücken sind maximal bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dachform, Gestaltung, Material und Farbe

Die Gebäude sind mit geneigten Dächern von 30° bis 45° Neigung zu versehen.

Dabei sind Pultdächer ohne Höhenversatz und nach innen geneigte Dächer unzulässig.

Dachformen und Dachneigung bei Nebengebäuden und Garagen können von denen des Hauptgebäudes abweichen.

Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Die Dacheindeckung darf nur in rotem oder rotbraunem Material ausgeführt werden.

1.2 Fassadenstil, Fassadenmaterial und Struktur

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sind nicht zulässig.

Für die Farbgestaltung dürfen kein reines Weiß und keine reinen Bunttöne, also keine grellen Farben, verwendet werden.

1.3 Einfriedungen

Im Plangebiet sind im Vorgartenbereich (parallel zur Straße sowie seitlich bis zur Fassade) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Werden Hecken als Einfriedungen verwendet, sind diese bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

1.4 Vorgärten

Die Vorgartenflächen dürfen durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal zu 50 % versiegelt werden.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Fläche mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen, auch sogenannte "Kies- und Splittbeete", sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil, nicht mehr als 25 % der gesamten Vorgartenfläche ausmacht.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)**

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit als nicht gefangene Stellplätze herzustellen sind.

C HINWEISE

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist **Oberboden** in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich
des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Radonpotenzial

Das o.g. Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial
(siehe Radonprognosekarte RLP) ermittelt wurde. Hier werden orientierende Ra-
donmessungen von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Bauges-
bietes empfohlen, diesen schließen wir uns an. Hier sind insbesondere Langzeit-
messungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig, da es sich gezeigt hat, dass Kurzzeitmes-
sungen nicht geeignet sind, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Ra-
dons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierzu sind die Empfehlungen des
Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz sowie des
Landesamt für Geologie und Bergbau zu Rate ziehen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Um eventuell
vorhandene prähistorische Denkmale zu sichern, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denk-
malschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff)
hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende, archäologische Fund unver-
züglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und
die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Bauträger/Bauherrn haben die Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Lande-
samt für Denkmalpflege.
3. Bei Antreffen archäologischer Objekte ist der archäologischen Denkmalpflege ein
angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in
Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heu-
tigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
4. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzstei-
ne) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä.
nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt wer-
den.

Klima und Artenschutz

Eine Fassaden- und Dachbegrünung für Flachdächer wird empfohlen. Dadurch wird
eine Verbesserung des Mikroklimas, nämlich der Luftfeuchtigkeit, der Temperaturab-
senkung, der Staubabsorption, usw. erreicht. Außerdem dient eine Fassaden- und

Dachbegrünung als sommerlicher Wärmeschutz sowie als Wärmedämmungseffekt im Winter. Des Weiteren wird durch die Fassadenbegrünung eine Lärminderung von bis zu 10 Dezibel erreicht. Eine Fassaden- und Dachbegrünung bewirkt neben der Regenwasserrückhaltung einen Bausubstanzschutz, indem es die Temperaturschwankungen ausgleicht.

Die Baum- und Heckenpflanzung im privaten Bereich ist spätestens nach zwei Jahren nach Fertigstellung oder Bezug der Häuser vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im öffentlichen Bereich vorgesehenen Pflanzungen (Streuobstwiese, Baumpflanzungen) sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Auswahl der Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum, sind energiesparende und insektenschonende Leuchten zu verwenden.

Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser verwendet werden. Genehmigung über die VG-Werke erforderlich.

Bei der Zisternennutzung ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Zufahrten und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung auf die Fahrspuren zu begrenzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten als Vegetationsflächen angelegt werden.

Zur Verdeutlichung: Splittflächen mit vereinzelt Pflanzen sind keine Vegetationsflächen.

Versickerungsanlagen

Aufgrund der Hanglage sollen die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken fachgerecht ausgeführt werden, damit bei Starkregenereignissen die unterhalb liegenden Grundstücke nicht überschwemmt werden.

Trinkwasserleitung

Wir empfehlen bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich, Ringleitungen zu verlegen.

Telekommunikationsdienstleistungen

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung von Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenser Straße 65 Kontakt aufgenommen wird.

Landesnachbarrechtsgesetz

Um potentielle Konflikte bei Pflanzenmaßnahmen und Einfriedungen zu vermeiden, wird auf die Abstandsvorschriften des Landesnachbarrechtsgesetzes verwiesen.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde hat in seinen Sitzungen am 24.08.2017 sowie 25.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 27.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 23.08.2018 beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden ebenfalls am 27.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat vom 04.04.2019 bis einschl. 03.05.2019 öffentlich ausgelegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 über die Auslegung benachrichtigt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in den Ratssitzungen am 21.05.2019 sowie 18.06.2019 behandelt.

3. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberrotterbach hat diesen Bebauungsplan am 18.06.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem landespflegerischen Planungsbeitrag als **Satzung** i.V.m. der Satzung über die örtlichen (gestalterischen) Bauvorschriften nach § 88 LBauO beschlossen.

4. Hiermit wird der Bebauungsplan **ausgefertigt**.

Ausfertigung:

Oberotterbach, den

(Oerther)

Ortsbürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am
ortsüblich **bekannt gemacht**
(§ 10 Abs. 3 BauGB).

F PFLANZLISTE

Pflanzenliste:

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stu 16-18

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e. V. entsprechen.

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume: (Private und öffentliche Flächen)

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
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: (private Flächen Ortsrand)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

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

Klettergehölze:

Clematis	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

G BEGRÜNDUNG

Inhalt

- 1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung**
- 2. Aufstellungsbeschluss**
- 3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 13 BauGB**
- 4. Grundlagen**
 - 4.1 Planungsgrundlagen
 - 4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
 - 4.3 Bestandssituation
- 5. Übergeordnete Planungen**
- 6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen**
 - 6.1 Bodengutachten
 - 6.2 Schallgutachten
- 7. Überlagerung mit anderen Satzungen**
- 8. Städtebauliches Konzept**
 - 8.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
 - 8.2 Erschließung Verkehr
 - 8.3 Geplante Bebauung
 - 8.4 Immissionen und Emissionen
 - 8.5 Ver- und Entsorgung
- 9. Landespflegerische Bewertung**
- 10. Erforderlichkeit der Planinhalte**
 - 10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 10.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 10.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 10.1.5 Verkehrsflächen
 - 10.1.6 Grünordnerische Festsetzungen
 - 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB**
 - 11.1 Belange des Umweltschutzes
 - 11.2 Belange der Ver- und Entsorgung
 - 11.3 Belange des Verkehrs

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Oberotterbach möchte aufgrund ihrer Einwohnerentwicklung Wohnraum für den Eigenbedarf schaffen. Dieser soll durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Hauptfunktion „Wohnen“ gedeckt werden.

Als Träger der Bauleitplanung möchte die Gemeinde durch einen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen und gewährleisten. Dabei kann vor allem auf den sensiblen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, also vom Siedlungskörper in die freie Landschaft, Rücksicht genommen werden.

Durch die Anstrengungen der Ortsgemeinde im Rahmend der Dorfentwicklung und durch die Phase der Schwerpunktgemeinde sind kaum Leerstände im Ortskern und in der bebauten Ortslage vorhanden. Baulücken und innerörtliche Potentiale sind aufgrund von Privatbesitz und -eigentum kurzfristig nicht verfügbar und die Gemeinde kann die Innenentwicklung und die Baulandpreise kaum beeinflussen.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberotterbach hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i. V. m. §13 a und § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. Mit Beschluss vom 25.01.2018 wurde das Aufstellungsgebiet erweitert.

Durch den Bebauungsplan sollen die in Kapitel 1 „Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung“ genannten Ziele umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei werden Außenbereichsflächen mit einbezogen. Diese Möglichkeit ergibt sich, da die vorgesehene überbaute Grundfläche des Bebauungsplans eine Größe unter 10.000 Quadratmetern hat und die Fläche für die geplante Wohnnutzung sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Teilung des Bebauungsplanes in Teilbereich A („Im Rotacker - Süd“) und Teilbereich B

Nach Abwägung der Anregungen aus der Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Bebauungsplan „Im Rotacker“ in Teilbereich A („Im Rotacker - Süd“) und Teilbereich B am 18.06.2019 aufgeteilt:

Im Teilbereich B kam die Abwägung zum Ergebnis, dass aufgrund der Probleme auf unterschiedlichen Sachbereichen (Lärm, Umlegung, Naturschutzbelange, Bauflächenbedarf) der Bedarf nach einer gesonderten Auseinandersetzung mit diesem Teilbereich besteht.

Aufgrund der konfliktfreien Abwägung im Teilbereich A wird dieser Bereich zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 13 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit § 13a Abs. 1 und 2 und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die Grundfläche des Bebauungsplans liegt unter 10.000 Quadratmetern
- Es ist Wohnnutzung vorgesehen
- Der Geltungsbereich schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

4. Grundlagen

4.1 Planungsgrundlagen

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

- Der derzeit gültige Flächennutzungsplan mit dem Bereich der Ortsgemeinde Oberotterbach, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
- Die aktuellen, digitalen Katastergrundlagen für die Ortsgemeinde, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern
- Kartengrundlagen aus LANIS, dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

4.2 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortsgemeinde Oberotterbach und hat eine Größe von etwa 10.078 m². In der nahen Umgebung befinden sich zwei Weinbaubetriebe, im Osten das Weingut Beck, im Westen das Weingut Siegel.



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

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Im Norden durch das Grundstück 894 und die Straße „Rotackerweg“
- Im Osten durch einen Wirtschaftsweg (913) und eine landwirtschaftliche Fläche (914)
- Im Süden durch einen Wirtschaftsweg (4349) und eine landwirtschaftl. Fläche (4350)
- Im Westen durch die Wohnbebauung auf den Grundstücken 8190, 8191, 8192, 8193/2

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

4.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich, der derzeit eine Grünfläche ist, setzt sich aus einem alten Bolzplatz und einer Wiese zusammen und befindet sich im Besitz der Gemeinde.

5. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind - laut § 1 Abs. 4 BauGB - den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weiterhin müssen diese gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, liegt das Plangebiet am Rand der Siedlung. Im Westen grenzt eine Wohnnutzung an und im Norden bzw. Nordwesten eine gemischt genutzte Baufläche. Das Plangebiet ist laut dem Flächennutzungsplan für die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauN-VO, stimmen die Planungen mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes überein.

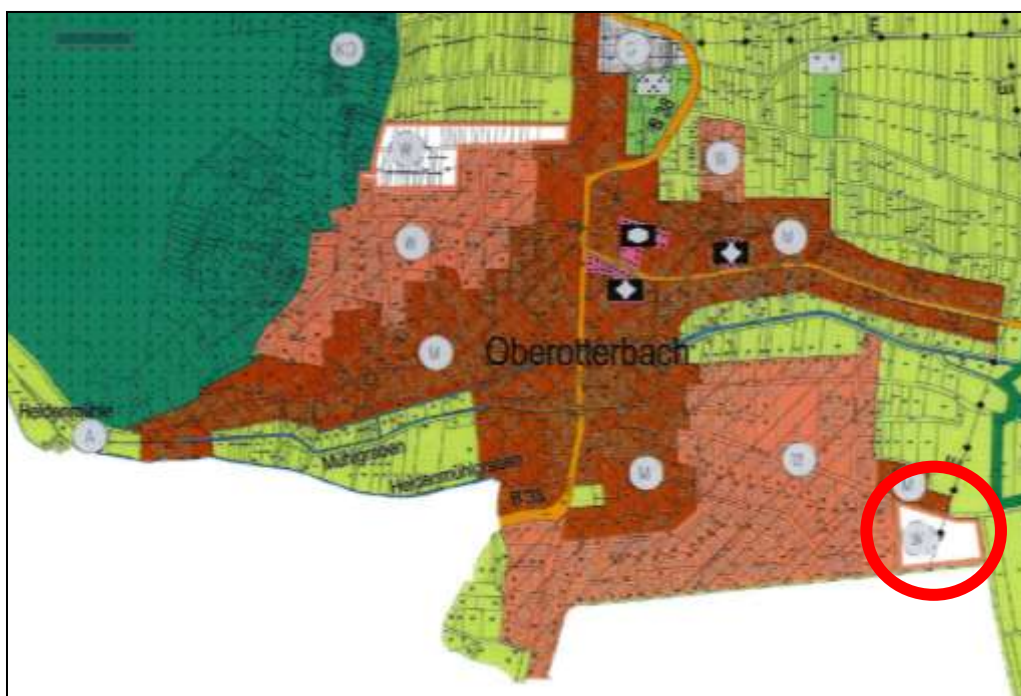


Abbildung: Verortung des Plangebiets im Flächennutzungsplan
Quelle: Verbandsgemeinde Landau-Land

6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

6.1 Bodengutachten

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

Die erstellten Unterlagen zum Boden sind als Kapitel „H - Bodengutachten“ angehängt.

6.2 Schallgutachten

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Winzerbetrieben im Osten und Westen und dem damit möglich, auftretenden Lärm im Bereich der späteren Wohnbebauung,

wurde ein Schallgutachten erstellt. Die Hinweise des Gutachtens sind bei späteren Planungen zu berücksichtigen.

Das Gutachten ist als Kapitel „I - Schallgutachten“ angehängt.

7. Überlagerung mit anderen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rotacker“ gelten derzeit keine anderen Satzungen.

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden unterschiedliche Gestaltpläne erarbeitet und mit offiziellen Vertretern der Ortsgemeinde, der Verwaltung sowie dem Antragsteller der Bebauungsplanänderung besprochen und diskutiert.

8.2 Erschließung Verkehr

Das geplante Wohngebiet wird über die neue „Planstraße“ erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie einem angemessenen Lärmpegel in diesem Gebiet soll die neue Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - hier: „verkehrsberuhigter Bereich“ - angelegt werden.

Weiterhin ist - mit Blick auf das neue Wohngebiet - eine Anpassung der bisherigen Straßeninfrastruktur notwendig. Aus diesem Grund muss die bereits bestehende Verlängerung der Ortsstraße „Rotackerweg“ den zukünftigen Planungen angepasst werden.

8.3 Geplante Bebauung

Mit dem Anlegen neuer Wohnflächen geht eine geordnete, städtebauliche Entwicklung einher. Es geht hier um eine Weiterführung der westlich schon bestehenden Wohnbebauung in ähnlichem Maß und der Ausbildung einer Ortsrandbebauung und Ortsrandbegrünung.

8.4 Immissionen und Emissionen

Nach Umsetzung der geplanten Gebäude sind keine verstärkten Immissionen oder Emissionen zu erwarten. Dies liegt daran, dass die Grundstücke mit dem Lärmpegelbereich I besondere Auflagen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden einhalten müssen.

Lediglich die Zunahme des Personenkraftverkehrs (durch die Anlieger der geplanten Wohngebäude) führt voraussichtlich zu leicht erhöhten Geräuschemissionen und Luftverunreinigungen.

8.5 Ver- und Entsorgung

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

Das ausgewiesene Wohngebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mit elektrischer Energie versorgt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass ein oberflächennahes Rückhaltebecken außerhalb des Plangebietes im Norden am Otterbach auf einer gemeindeeigenen Fläche zur Rückhaltung und Verdunstung geschaffen werden soll. In diesem wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und gedrosselt dem Otterbach zugeleitet. Dazu wird im Baugebiet ein Trennsystem für Schmutz- und Regen- und Oberflächenwasser angelegt. Das Oberflächenwasser wird innerhalb des Baugebietes und bis zum Rückhaltebecken mit Rohren abgeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Sammler des Rotackerwegs entwässern.

9. Landespflegerische Bewertung

Der Bebauungsplan „ Im Rotacker“ setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² fest und begründet kein Baurecht für Vorhaben, für welche nach eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Damit ist das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) erfüllt.

Eine Abschätzung der potentiellen Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt. FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen (siehe Fachbeitrag Naturschutz, Kapitel K).

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen für private Flächen festgesetzt. Außerdem wird durch eine festgesetzte Versiegelungs- und Begrünungsquote der Vorgärten eine Integration der geplanten Bebauung in die Natur und Landschaft erreicht.

10. Erforderlichkeit der Planinhalte

10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht ganzheitlich den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde. Sie hat bereits mit dem Änderungsbeschluss vom 24.08.2018 ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets sollen die im Ort - im Speziellen in der Umgebung - bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Begründung

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

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

Die Begrenzung der Wohneinheiten entspricht dem kommunalpolitischen Willen der Gemeinde.

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

10.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden im Geltungsbereich die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ferner wurden mit Blick auf die Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtungen festgelegt, die dem Planwerk zu entnehmen sind.

Begründung

Durch Festsetzung von Baugrenzen, der offenen Bauweise sowie der Pflicht Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichten zu dürfen, soll einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Andererseits soll durch diese Regelungen erreicht werden, dass die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

Die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen hat ebenfalls den Zweck, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

10.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich werden Garagen mit einem mindestens 5,00 m Abstand hinter den öffentlichen Verkehrsraum bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Einfahrt über das Grundstück festgesetzt. Dabei wird die durch Garagen versiegelte Fläche der GRZ von 0,4 mit angerechnet. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Je Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze als nicht gefangene Stellplätze nachgewiesen werden.

In den Hinweisen wird empfohlen die Zufahrten und Stellplätze möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Begründung

Die Festsetzungen wurden entsprechend getroffen, da so die Versiegelung begrenzt werden soll. Dadurch soll eine größere Versickerungsfläche entstehen, um das anfallende Oberflächenwasser direkt abzufangen.

10.1.5 Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Verlängerung der Ortsstraße „Rotackerweg“ bleibt erhalten und wird entsprechend den zukünftigen Planungen angepasst.

Weiterhin wird die „Planstraße“ mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ versehen.

Begründung

Durch Anpassung der bestehenden Straße soll die Abwicklung des fließenden Verkehrs geregelt und gesichert werden.

Durch Ausweisung der „Planstraße“ als „verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine gewisse (Verkehrs-)Sicherheit gewährleistet und vermindert zudem übermäßigen Lärm. Aus der Analyse verschiedener Varianten ist aus wirtschaftlichen und abwassertechnischen Gründen das Ringsystem entstanden.

10.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Begründung

Durch die Pflanzung der Hecke auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Ortsrandgestaltung vorgenommen, was für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wichtig ist. Außerdem soll so eine optische Abgrenzung zum Außenbereich gewährleistet werden. Dies ist für die Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes von Nutzen.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Begründung

Das Ortsbild von Oberotterbach ist noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Das Siedlungsbild wird unter anderem durch eine Dachlandschaft mit rot bis rotbraunen Ziegeln, gegliederten und verputzten Fassaden mit Sandsteinelementen, geprägt. Die Festsetzung von einem Mindestmaß für unversiegelte und bepflanzte Flächen und die Unzulässigkeit von Steingärten wird ebenfalls aus gestalterischer Sicht, aber auch aus landespflegerischer und klimatischer Sicht, getroffen

Durch Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die neue Bausubstanz ordentlich in das Gesamtgefüge einordnet und so das orts- und regionaltypische Siedlungsbild erhalten bleibt. Außerdem ist vor allem die Lage am Ortsrand ausschlaggebend. Die eng gefassten Festsetzungen zu Materialwahl und Farben sind deshalb erforderlich, weil so das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die regionaltypische Bauweise nach außen repräsentiert wird.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein Baurecht für Vorhaben, für welche nach eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, begründet. Damit ist das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) erfüllt.

Eine Abschätzung der potentiellen Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine Umweltbeeinträchtigung erfolgt. FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Die ökologische Wertigkeit der überplanten Flächen ist vor der Planung niedriger als danach. Diese höhere Wertigkeit wird durch grünordnerische Maßnahmen sowie durch eine festgesetzte Versiegelungs - und Begrünungsquote erreicht.

11.1 Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

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

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

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass ein oberflächennahes Rückhaltebecken (außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans) geschaffen werden soll. In diesem wird das Oberflächenwasser des geplanten Wohnwegs bzw. der Wohnbebauung eingeleitet und gedrosselt dem Otterbach zugeleitet. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem eigenen Kanalsystem in den Sammler des Rotackerwegs entwässern.

11.3 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

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

Durch Ausweisung der „Planstraße“ als „verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine gewisse (Verkehrs-)Sicherheit gewährleistet und vermindert zudem übermäßigen Lärm.

H BODENGUTACHTEN

I ENTWÄSSERUNGSKONZEPTION

J SCHALLGUTACHTEN

K FACHBEITRAG NATURSCHUTZ