

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
,NÖRDLICH DER FEUERWEHR'**



Fassung zur Bekanntmachung, Dezember 2023

- Planzeichnung-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung -

BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICH DER FEUERWEHR'

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

so Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Seniorenzentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Textfestsetzungen)
- 12,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern (siehe Textfestsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- ▨ Areal mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)
- ▲ 50 dB-Linie (siehe Textfestsetzungen)
- Festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in 1 dB(A) Schritten zur Ermittlung der resultierenden Schalldämmmaße (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

- Anpflanzung Baum

Sonstige Zeichen

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.0 Vermaßung in Meter (Beispiel)

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

FD/PD zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(L) Landschaftsschutzgebiet 'Selztal' (außerhalb des Plangebietes)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNG

- ▨ Gebäude und Flurstück laut Katasterplan
- ✕ geplanter Gebäudeabriss
- - - maßgeblicher Abstand von Hochbauten zur Landesstraße gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität
- - - - Rand der befestigten Fahrbahn
- * Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 Landeswassergesetz im 40-Meter Bereich des Gewässers

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt. Stadecken-Elsheim, den

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

- Phase Fassung zur Bekanntmachung
- Stand Dezember 2023
- Maßstab 1:1.000 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592

mail@isu-kl.de

www.isu-kl.de



M.1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
10. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
11. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
13. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER FEUERWEHR‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung. Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Stackeden-Elsheim, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

| | |
|---|-----------|
| 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) | 2 |
| 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.3 BAUWEISE | 3 |
| 1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN | 3 |
| 1.5 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG | 3 |
| 1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN | 3 |
| 1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN | 4 |
| 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG (LBAUO) | 5 |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN..... | 5 |
| 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 6 |
| 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 7 |
| 4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN | 10 |
| 5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ | 11 |

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Abs. 2 mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘

Das sonstige Sondergebiet ‚Seniorenzentrum‘ dient der Unterbringung von Einrichtungen des betreuten Altenwohnens sowie der Altenpflege einschließlich zugehöriger Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Zulässig sind:

1. Einrichtungen mit Betreuungs- und Pflegeleistungen, insbesondere Einrichtungen des Altenwohnens, der Altenpflege und des Wohnens für ältere, hilfsbedürftige Menschen in unterschiedlichen Graden der Unterstützung sowie Einrichtungen dieser Art, die lediglich tagsüber zur Verfügung stehen (Tagespflege),
2. die für den Zweck des betreuten Altenwohnens und der Altenpflege dienlichen medizinischen, therapeutischen und betrieblichen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen,
3. Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Versorgungs- und Ergänzungseinrichtungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk, Blumenladen, Friseurladen, Andachtsräume. Sie müssen den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 funktional zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Schutzbedürftigkeit der Anlagen und Einrichtungen des Sondergebietes wird der eines Mischgebietes gemäß § 4 BauNVO gleichgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Im gesamten Plangebiet dürfen Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone begrenzt.¹

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise 'a folgendermaßen' festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu errichten, eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.5 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die, nach Abzug von technischen Aufbauten, Aufzugsüberfahrten u.ä. verbleibenden Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude² sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN

¹ Hinweis: Ergänzend sind hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1 Staffelgeschoss auf Seite 5 zu beachten.

² Hinweis: Soweit Geschosse unterhalb des obersten Geschosses eine Dachfläche haben, sind dort keine Solaranlagen erforderlich.

4109 (2018-01)³ zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der genannten DIN 4109 nachzuweisen.

Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können und westlich der in der Planzeichnung eingetragenen 50 dB-Linie liegen, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Freistellungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) belüftet werden kann.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Dachbegrünungen

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile sowie Dachterrassen.

Zur Ausführung der Dachbegrünung sind an Trockenheit angepasste Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsige Gräser zu verwenden. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Begrünung der Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu überstellen. Je vier Stellplätze ist dafür mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

³ Hinweis: Die genannte DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von Januar 2018-01 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Pflanzbestimmungen für die privaten Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben sind je 300 m² mit mindestens einem Laubbaum und drei Sträuchern zu bepflanzen. Bereits per Planeintrag zur Pflanzung festgesetzte Bäume sowie bestehende Bäume dürfen verrechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 8 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.⁴

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 3 LBauO)

Staffelgeschoss

Hinweis: Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal drei begrenzt.

Unabhängig von der Anzahl der errichteten Geschosse (im Rahmen der Zulässigkeiten) ist das oberste Geschoss immer als Staffelgeschoss⁵ auszubilden.

⁴ Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

⁵ Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Das Staffelgeschoss muss im Osten des Baufensters um mindestens 2,50 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurücktreten. In diesem Bereich sind Dachterrassen nicht zulässig.⁶

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein sowie von Metall in untergeordnetem Umfang möglich.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder eloxierten Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Davon ausgenommen sind Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Werbeanlagen

Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet ist ihre Anzahl auf maximal vier Anlagen pro Betrieb beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Ihre Länge darf 5,00 m und ihre Fläche 4,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3,00 m⁷, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Fläche von 4,00 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Abgrabungen

Abgrabungen zwischen angrenzender Straßenverkehrsfläche und der der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nur bis auf Höhe des Straßenniveaus zulässig.⁸

⁶ Hinweis: Das Staffelgeschoss kann darüber hinaus auch an den anderen verbleibenden Fassadenseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschossen zurücktreten. In diesen Bereichen wären Dachterrassen grundsätzlich möglich.

⁷ Hinweis: Die maximal zulässige Höhe von 3,00 m bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage, gemessen vom tatsächlichen Gelände, unabhängig davon, ob die Werbeanlage auf dem Gelände direkt steht oder an einer Vorrichtung befestigt ist und erst oberhalb der Geländeoberfläche beginnt.

⁸ Hinweis: Abgrabungen, wie beschrieben, sind entlang der gesamten genannten Grundstücksseite zulässig und nicht auf die Länge der Gebäudeseite beschränkt.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die gemäß Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.^{9,10}

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. *Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Gärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.*

Müllbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäuden oder in anderen Anlagen gestalterisch zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG). Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen (GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz; E-Mail landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de).

Zutage kommende Funde (z. B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

⁹ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁰ Hinweis: Es können auch andere Einfriedungen unter Berücksichtigung der Landesrechtlichen Vorgaben vorgesehen werden, solange diese begründet werden.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbeson-dere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Vorgaben der Verordnung über Anforde-rungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Er-satzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) ver-pflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenver-änderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmi-gungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

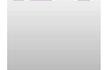
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der § 6 ff BBodSchV n. F. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (Bestandteil der sogenannten Mantel-Verordnung zur Einführung jener sowie zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung und zur Änderung der Deponie-Verordnung und der Gewerbe-abfall-Verordnung) zu beachten.

9. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen
Gemäß §15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde, in diesem Fall der SGD Süd als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuft Flächen deshalb Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die SGD Süd.
Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.
Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
10. Abstände zu Leitungen
Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
12. Löschwasser
Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

erarbeitet durch

ISU



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

2121 03 TF FzB/hf

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume zweiter Ordnung

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Acer campestre `Elsrijk` | Feldahorn |
| Acer platanoides `columnare` | Spitzahorn |
| Koelreuteria paniculata | Blasen-Esche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Alnus spaethii | Purpurerle |
| Carpinus Betulus fastigiata | Pyramiden-Hainbuche |

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Wurzelraum von mindestens 12 m³ und Mindestgröße der Baumscheibe von 4 m².

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Sträucher

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Berberis ottawensis `Superba` | Große Blutbeeritze |
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Crataegus in Arten und Sorten | Weißdorne |
| Elaeagnus in Arten und Sorten | Ölweiden |
| Lycium barbarum | Gemeiner Bocksdorn |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| Rosa glauca | Rotblatt-Rose |
| Rosa rugosa | Kartoffel-Rose |
| Rosa rugotida | Glanz-Apfelrose |
| Spiraea decumbens | Zwergspiere |
| Syringa vulgaris | Gemeiner Flieder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Als Pflanzqualitäten sind Sträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die geplante Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der im Gutachten¹¹ genannten Vorgaben ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich.

Um die Voraussetzungen für einen Abriss der Gebäude ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG zu schaffen, sind folgende Vorgaben zwingend einzuhalten:

- Beginn Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode und vor Beginn Aktivität Fledermäuse bis spätestens Mitte März
- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen
- Unmittelbar vor möglichem Abriss des Gebäudes erneute Kontrolle des Fledermaus-Tagesquartiers durch eine/n Fledermauskundler/in

¹¹ Viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim Bebauungsplan ‚Nördlich der Feuerwehr‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler 31. Jan. 2022.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER FEUERWEHR‘

BEGRÜNDUNG

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH..... | 1 |
| 2 | ANLASS UND ZIELRICHTUNG | 1 |
| 3 | DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS | 2 |
| 4 | BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES | 2 |
| 5 | PLANUNGSGRUNDSÄTZE..... | 4 |
| 6 | INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG | 4 |
| | 6.1 GRUNDSÄTZLICHES | 4 |
| | 6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR..... | 5 |
| | 6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG..... | 7 |
| | 6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG | 8 |
| | 6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG | 9 |
| | 6.6 UMWELT UND NATUR..... | 10 |
| 7 | VERFAHREN | 13 |
| 8 | HINWEISE ZUR REALISIERUNG | 14 |

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Stadecken-Elsheim hat in seiner Sitzung am 13. August 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Nördlich der Feuerwehr‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

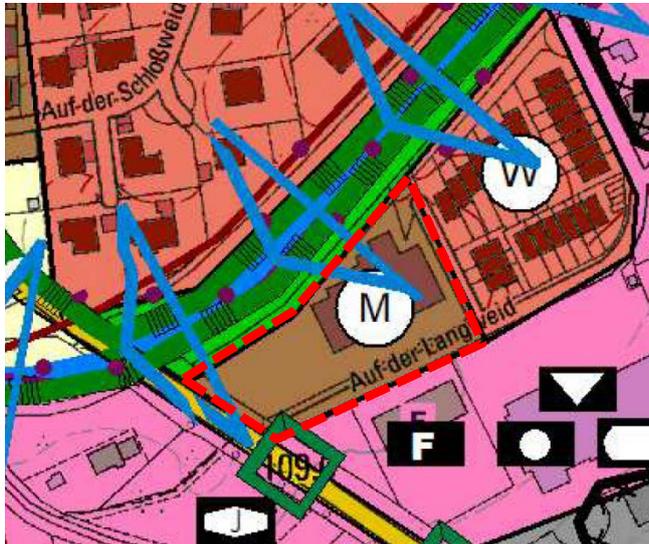
Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,34 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Auf dem Gelände des ehemaligen Rewe-Marktes wird aktuell ein Getränkemarkt betrieben. Dieser soll jedoch strategisch innerhalb der Ortslage verlagert werden. Die Gemeinde strebt auf diesem Gelände eine Nachnutzung an und will die Realisierung einer Seniorenwohnanlage ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sind im Geltungsbereich ausschließlich Mischbauflächen dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Selz, die als Biotopverbund Wasser (Selz) dargestellt ist und zudem den Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes (Selztal) hat.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm (Stand: Dezember 2017)

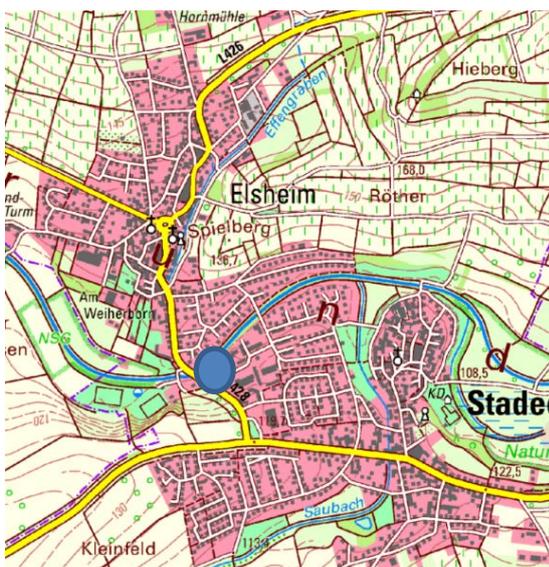
Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes ‚Seniorenzentrum‘ vor. Der vorliegende Bebauungsplan weicht somit von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab.

Die betriebene Bebauungsplanung erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB und wird daher nach dessen Regeln durchgeführt. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können die Abweichungen zwischen den beiden Planungsebenen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beseitigt werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Sonderbauflächen trägt der Planung der Gemeinde Rechnung und ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Topografie



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Stackeden-Elshem und wird im Westen von der Landesstraße L 428 tangiert.

Weiter im Süden besteht über die Landesstraße L 413 eine Anbindung zur die östlich gelegene Autobahn A 63 sowie nach Nieder-Olm.

Das Gelände ist auch aufgrund der Vornutzung im Wesentlichen eben.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/, Stand: April 2022

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein größeres Gebäude. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Verbrauchermarkt und jetzigen Getränkemarkt. Die Freiflächen um das Gebäude sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im Südosten befindet sich ein einzelner Baum. Neben den üblichen Befestigungen auf dem Gelände einer Einzelhandelsnutzung resultiert die starke Versiegelung überwiegend aus den notwendigen Stellplätzen.

Im nördlichen Bereich zur Selz hingegen befinden sich kleinere ruderales Wiesenflächen. Dort sowie zur westlich tangierenden Landesstraße sind einzelne Strauch- und teilweise Baumgehölze anzutreffen. Der substanzielle Baumbestand der im Luftbild ersichtlich ist, befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Dies wird auch durch die Biotoptypenkartierung des Artenschutzgutachtens belegt.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Kulturdenkmäler

Westlich des Planungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal ‚ehemaliger Bahnhof der Selztalbahn‘. Diese Anlage genießt gemäß denkmalschutzrechtlichen Vorgaben Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Letztgenannter kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Aufgrund der Entfernung zu dem geplanten Vorhaben und der Lage auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ist nicht von einer direkten Beeinträchtigung durch den geplanten Baukörper auszugehen.

Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der gesamte Bereich, östlich der Landesstraße, bereits heute, teils auch mit größeren Gebäuden, bebaut ist und dies auch der geplanten Siedlungsentwicklung gemäß den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Auch westlich des Kulturdenkmals befinden sich mit der Sportanlage weitere bestehende Gebäudestrukturen in unmittelbarer Nähe.

Da das Kulturdenkmal ‚ehemaliger Bahnhof der Selztalbahn‘ zu allen Seiten durch dichte Gehölzpflanzungen eingegrünt ist, ist dieses aus der Umgebung kaum wahrnehmbar. Anders herum ist ebenfalls festzustellen, dass die umfängliche Eingrünung das Areal um das Kulturdenkmal so abschirmt, dass die umliegenden Gebäude und die Landesstraße nicht direkt in einen Blickbezug liegen. Eine direkte Beeinträchtigung des Kulturdenkmals ist durch die Planung nicht zu befürchten, da diese die Anlagen selbst nicht berührt.

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Nördlich der Feuerwehr‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- Die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend und in Abstimmung mit anderen gemeindlichen Entwicklungsabsichten regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 GRUNDSÄTZLICHES

Gemäß der Zielstellung der Gemeinde soll am vorgesehenen Standort in innerörtlicher Lage eine Fläche für die Realisierung eines Seniorenzentrums bereit gestellt werden. Wünschenswert und ermöglicht werden soll ein Gebäudekomplex für ein Seniorenzentrum mit unterschiedlichen Modulen bezüglich der Betreuung und Pflege älterer Menschen. Die zentrale Lage in Zuordnung zu

kommunalen Einrichtungen und kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen zeigen, dass es sich hier um eine optimale Standortwahl für die geplante Nutzung handelt. Der Standort ist zudem auch durch die vorhandene Freiraumqualität attraktiv. Ein Seniorenzentrum stellt am vorliegenden Standort eine sinnvolle Nutzungsperspektive dar. Damit ist eine wirtschaftlich angemessene Folgenutzung der innerörtlichen Fläche möglich.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von dreigeschossigen Gebäuden inkl. einem weiteren Staffelgeschoss. Beabsichtigt sind zudem Grünstrukturen auf dem Gelände sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Insbesondere kann hinsichtlich der Freiraumnutzung auf eine Verbindung zur Selz hingewirkt werden.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Beschreibung genannt.

6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ festgesetzt. Die vorgesehene Nutzung als Seniorenzentrum umfasst Elemente des Wohnens wie sie auch in anderen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zulässig sind, kann aber aufgrund der spezifischen Kombination und wegen der erforderlichen Ausschließlichkeit für ältere Menschen, was zwangsläufig zu einer Einseitigkeit der Nutzungsstruktur führt, keiner anderen Gebietsart der BauNVO als dem Sondergebiet sinnvoll zugeordnet werden. Die Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes werden dementsprechend spezifisch festgelegt und begrenzt. Neben der Hauptnutzung ‚Wohnen, Pflegen und Betreuen älterer und hilfsbedürftiger Menschen‘ u.a. eine Tagespflege, werden nur solche Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die eine notwendige oder wünschenswerte Ergänzung darstellen.

Die Zweckbestimmung ‚Seniorenzentrum‘ verdeutlicht, dass es sich bei der Planung nicht nur um einfaches Wohnen für ältere Menschen handelt. Vielmehr soll hier ein weitergehendes Nutzungsspektrum vorgesehen werden.

Abgeleitet aus der Lage und den geplanten Nutzungen, die nicht nur ausschließlich dem Wohnen dienen, wird die Immissionsempfindlichkeit des Sondergebietes mit der eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) gleichgesetzt, da die notwendigen Betriebsabläufe zu einem gewissen Geräuschniveau führen können. Daneben ist die innerörtliche Lage an der Landesstraße und die unmittelbare Zuordnung zu einer Feuerwehr und der belebten Ortsmitte mit den zugehörigen Einrichtungen hervorzuheben, die diese Einstufung unterstützen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche Bauformen für Seniorenwohnanlagen und sorgen andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde ausreichend Spielraum für die Umsetzung einer erforderlichen und gewünschten Seniorenwohnanlage geben. Die GRZ von 0,6 stellt immer noch eine moderate Größenordnung hinsichtlich der Versiegelung dar, berücksichtigt jedoch die betrieblichen Erfordernisse eines solchen Projektes. Die Festsetzung der GRZ erfolgt auch, um die Bodeninanspruchnahme an diesem Standort zu

begrenzen. Darüber hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten im Rahmen der Baunutzungsverordnung zulässig, um auch eine übliche Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Bei der Geschossflächenzahl orientiert sich der Bebauungsplan an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Wohn- bzw. Mischgebiete von 1,2.

Die Obergrenze der Höhenentwicklung wird über die Zahl der Vollgeschosse und der Angabe von Gebäudehöhen mit Bezug auf die bestehenden Verkehrsflächen geregelt. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die vorhandene Bebauung der Umgebung, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Randbereich der Gemeinde sowie die Nutzungsanforderungen der gewünschten Bebauung.

Für das geplante Sondergebiet wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Darüber hinaus kann ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss errichtet werden. Diesbezüglich sind die zugehörigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Ein Staffelgeschoss ist gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt und stellt kein Vollgeschoss dar. Die Festsetzung sieht darüber hinaus vor, dass das jeweils oberste Geschoss grundsätzlich als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das bedeutet, sofern z.B. nur zwei Vollgeschosse errichtet werden, das dritte Geschoss ein Staffelgeschoss sein muss. Diese Gliederung trägt dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz wird die sonst durchgängige Fassadenansicht gebrochen und damit keine ungewollt große Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die südlich tangierende bestehende Straße ‚Auf der Langweid‘. Der obere Bezugspunkt ist gemäß dieser Messvorschrift die Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle. Hierbei ist bei Flachdächern die Attika oder eine ggf. erforderliche Brüstung mit zu berücksichtigen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Lage des Plangebietes und die geplante Nutzung moderat ausfallen. Aus städtebaulicher Sicht sind keine Konflikte zu der bestehenden umliegenden Bebauung zu erwarten. Hierbei sei insbesondere auf die Randlage, umgeben von größeren bestehenden Gebäuden, wie z.B. der Feuerwache, sowie auf die Vornutzung hingewiesen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird die Bauweise als 'abweichend' festgelegt. Bezogen auf absehbare betriebliche Anforderungen sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zwar mit seitlichem Grenzabstand, analog zur offenen Bauweise, zu errichten, auf eine Längenbegrenzung bis 50 m soll jedoch verzichtet werden. Mit dieser Bauweise ist in jedem Fall die Errichtung des geplanten Seniorenheims möglich. Aufgrund der im Umfeld ebenfalls vorhandenen größeren Baukörper wird diese Bauweise am vorliegenden Standort als verträglich angesehen. Ebenfalls mit Blick auf die umgebende Bestandsbebauung kann die Stellung des geplanten Gebäudes frei gewählt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. In diesem Rahmen wird auf den jeweiligen Grundstücken die Fläche begrenzt, die durch Gebäude überstellt werden darf. Terrassen und Balkone sind ebenfalls innerhalb der Bauflächen unterzubringen. Die Baufenster wurden bewusst großzügig dimensioniert um innerhalb dieser Vorgabe ausreichend Spielraum zu ermöglichen.

Im Westen zur Landesstraße (L 428) hin entspricht die Baugrenze dem mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmten Abstand, der mit baulichen Anlagen zu der der Verkehrsfläche einzuhalten

ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der Schulstraße wurde der erforderliche Abstand auf elf Meter reduziert. Dies entspricht insbesondere dem weiter südlich befindlichen größeren Geschäftsgebäude. In der Planzeichnung ist dieser Abstand zusätzlich zu der Baugrenze informative Darstellung abgebildet. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Landesbetrieb Mobilität im Rahmen der Vorhabenplanung erneut hinzugezogen werden soll.

6.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBBAUORDNUNG

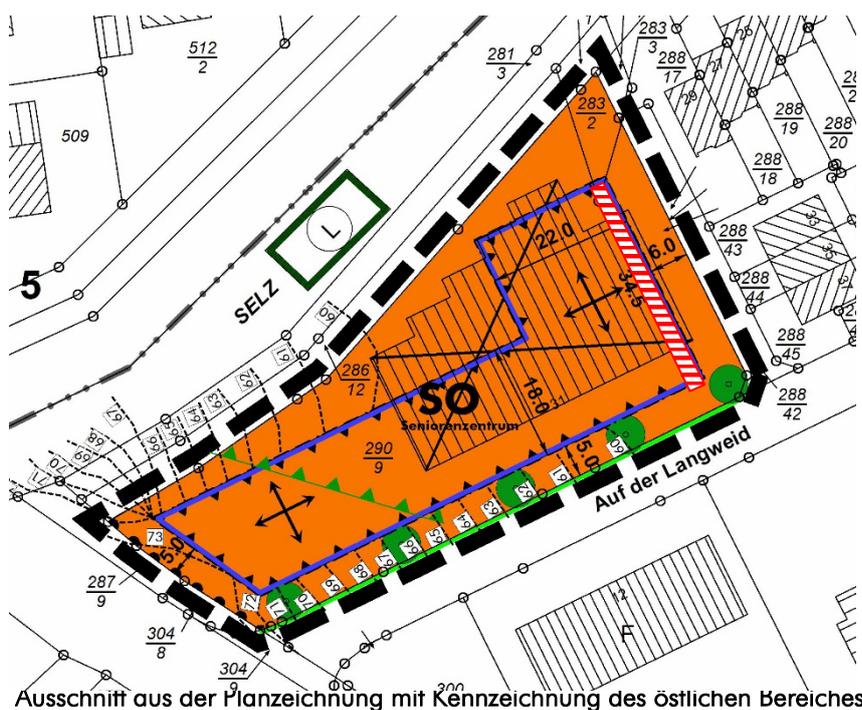
Neben grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Werbeanlagen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu formulieren und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zur Dachform, zur Gestaltung von Geschossen sowie den Fassaden. Außerdem beinhaltet die Planung Aussagen zu Werbeanlagen, Abgrabungen und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Der vorliegende Bebauungsplan trifft damit eine gewisse Anzahl an gestalterischen Festsetzungen, die noch genügend Gestaltungsspielraum für den Bauherrn ermöglicht. Gleichzeitig werden jedoch die wesentlichen für die Gestaltung erforderlichen Vorgaben fixiert.

Als Dachformen sind im Plangebiet Pult- und Flachdächer zulässig, um die für Seniorenanlagen dieser Art typische Kubusartige Bauform zu ermöglichen. Insbesondere wird durch diese Dachformen die Anlage von Dachterrassen ermöglicht, die den Bewohnern zur Verfügung stehen können.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass sofern zusätzlich zu den drei planungsrechtlich zugelassenen Vollgeschossen ein weiteres Geschoss errichtet wird, dieses als Staffelgeschoss auszubilden ist. Hierbei sind die Vorgaben der Landesbauordnung entsprechen zu berücksichtigen. Dementsprechend muss dieses oberste



Ausschnitt aus der Planzeichnung mit Kennzeichnung des östlichen Bereiches zur Freihaltung von Dachterrassen

Quelle: isu

mögliche Geschoss eine Grundfläche haben, die kleiner ist als zwei Drittel des darunterliegenden Vollgeschosses. Zusätzlich wird bestimmt, dass die Wände im Osten des Baufensters mindestens 2,50 m zurückgesetzt sein müssen gegenüber einem darunterliegenden Vollgeschoss. In diesem Bereich sind zudem Dachterrassen ausgeschlossen. Mit dieser Regelung wird ein Sichtschutz zur bestehenden Bebauung im Osten sichergestellt. In der nachfolgenden Abbildung wird dieser Bereich, der von Dachterrassen freizuhalten ist in etwa durch

die rote Schraffierung dargestellt.

Die Vorgaben zum Staffelgeschoss tragen zudem dazu bei, dass die Gebäude weniger hoch wirken. Durch den Versatz der Staffelgeschosse wird die sonst möglicherweise durchgängige Fassadenansicht gegliedert und damit keine ungewollt große Höhe erzeugt. Die Gebäude gewinnen dadurch städtebaulich an Attraktivität, so dass ansprechende, hochwertige Baukörper entstehen. Insbesondere wird durch weitere mögliche Rücksprünge an den anderen Fassadenseiten die Errichtung von Dachterrassen auf den darunterliegenden Geschossen unterstützt. Hiermit entstehen wertvolle Freibereiche für die Bewohner.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind relativ zurückhaltend. Städtebauliches Ziel ist es, die Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen so zu steuern, dass das der Bezug zum Umfeld unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten wird. Es wird angenommen, dass die geplante Nutzungsausrichtung nur ein moderates Maß an Werbeanlagen benötigen wird. Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis von Betrieben und Einrichtungen, sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen.

6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Die Anbindung des geplanten Seniorenheims ist ausschließlich über die Straße ‚Auf der Langweid‘ im Südosten möglich. Weiter westlich verläuft die Landesstraße L 428, die eine qualifizierte Anbindung sowohl in nördliche als auch in südliche Richtung darstellt. Eine Zufahrt von der Schulstraße (L 428) ist nicht zulässig und auch nicht beabsichtigt. Klarstellend beinhaltet der Bebauungsplan daher entlang der westlichen Plangebietsgrenze, entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Auf dem Gelände befand sich früher ein Lebensmittelmarkt (Rewe). Nach dessen innerörtlicher Verlagerung wird heute auf der Fläche ein Getränkemarkt betrieben. Beide Nutzungen waren und sind mit einem größeren Verkehrsaufkommen verbunden. Das aktuell geplante Seniorenheim wird aufgrund der für diese Einrichtungen üblichen Strukturen eher geringere Verkehrsmengen hervorrufen als die beiden vorherigen versorgungsrelevanten Nutzungen.

Neben der zu erwartenden Verkehrsreduzierung ist auf die Lage am Ortsrand mit unmittelbarem Zugang zu klassifizierten Straßen und regionalen Anbindungen hinzuweisen. Insbesondere sind die angesprochenen Landesstraßen L 413 und L 428 im Nahumfeld anbaufrei. Es ist anzunehmen, dass der überwiegende Ziel- und Quellverkehr nach Westen über die vorgenannten Straßen abgewickelt werden wird. Nur ein geringer Anteil wird in Richtung Osten über die bestehenden Wohnquartiere fließen.

Technische Erschließung und Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu betrachten. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept¹ erstellt.

Grundsätzlich ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser beabsichtigt. Für das Schmutzwasser besteht die Möglichkeit der Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal.²

Hinsichtlich des Regenwassers werden im vorliegenden Entwässerungskonzept drei mögliche Varianten aufgezeigt:

- Variante 1: Regenwasser-Entwässerung durch Versickerung in einer dezentralen Versickerungsanlage.
- Variante 2: Regenwasser-Entwässerung mit Ableitung in die Selz
- Variante 3: Regenwasser-Entwässerung mit Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal

Grundsätzlich kommen alle drei Varianten in Betracht und sind geeignet einen schadlosen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sicherzustellen. Dies haben Beispielrechnungen im Entwässerungskonzept gezeigt, bei denen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Hochbauplanung plausible Annahmen zugrunde gelegt wurden.³

Im Rahmen der späteren Projektumsetzung sind dann die tatsächlichen Gegebenheiten zugrunde zu legen und die im Gutachten aufgezeigten Vorgaben zu beachten.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist ebenfalls davon auszugehen, dass die einschlägigen Ver- und Entsorgungsanlagen und –leitungen bereits vorhanden sind, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. Die technischen Bedingungen sind in der nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen.

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die innere Durchgrünung und Gestaltung des Geltungsbereiches sowie die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung.

Mit der flächenbezogenen Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken soll eine moderate Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume können durch Anrechenbarkeit auf die Pflanzvorgaben berücksichtigt werden. Insbesondere sind auch die geplanten Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen in unmittelbarer Zuordnung zu ergänzen. Diese Vorgaben, sowie die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe zur Straße hin stellen einerseits gestalterische Vorgaben dar und leisten andererseits ein Beitrag für Natur und Umwelt. Hierbei sei insbesondere auf die positive Wirkung auf das Kleinklima verwiesen.

¹ Vgl.: IGW Ing. –Gesellschaft Weiland AG beratende Ingenieure: Verbandsgemeinde Nieder-Olm Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Nördlich der Feuerwehr“ in der OG Stadecken-Elshem, VG Nieder-Olm, Zornheim, April 2023.

² Vgl.: IGW Ing. –Gesellschaft Weiland AG beratende Ingenieure: Verbandsgemeinde Nieder-Olm Entwässerungskonzept ..., S. 5.

³ Vgl.: IGW Ing. –Gesellschaft Weiland AG beratende Ingenieure: Verbandsgemeinde Nieder-Olm Entwässerungskonzept ..., S. 6ff.

Die nördlich angrenzenden Flächen, außerhalb des Geltungsbereiches, sind gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Grünflächen abgebildet, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Diese Bereiche, die eine Eingrünung der im Norden verlaufenden Selz, darstellen, werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben daher erhalten und sind auch im Rahmen der späteren Baumaßnahmen vor möglichen Beschädigungen zu schützen. Grundsätzlich mögliche Aufwertungen des sogenannten Gewässerrandstreifens sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, da dieser nur einen sehr geringen Anteil davon tangiert. Die Steuerung positiver Entwicklungen in Gewässernähe können außerhalb des Bebauungsplanes in einem übergreifenden Rahmen angedacht werden.

6.6 UMWELT UND NATUR

Arten

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung⁴ eingeholt, um beurteilen zu können, ob durch das Vorhaben ggf. mit einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange zu rechnen ist. Mittels einer querschnittsorientierten Begehung wurde das Biototypenspektrum im Geltungsbereich erfasst und hinsichtlich der Habitatqualität für streng sowie europarechtlich geschützte Arten geprüft.

Hinsichtlich der streng geschützten Fledermäuse „[...] wurde festgestellt, dass das Dach des Getränkemarktes keine Eignung als Fledermausquartier aufweist. Trotzdem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Falle des Gebäudeabrisses die Betroffenheit von streng geschützten Fledermäusen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist das Gebäude vor einem möglichen Abriss von innen und außen auf Fett- und Kotpuren und andere Nutzungsanzeichen zu untersuchen. Somit ist bei baulichen Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes die Betroffenheit von Fledermäusen im Vorfeld dezidiert durch einen Fledermauskundler zu prüfen.“⁵

Weiterhin wurde bei der Untersuchung „[...] auf Nutzungsspuren von Gebäudebrütern und baumbewohnenden Arten in Form von Kot, Gewöllen, Nahrungsresten oder Nester geachtet. Es konnten keine Spuren festgestellt werden, sodass eine Betroffenheit dieser Artengruppe gemäß § 44 BNatSchG im Falle des Abrisses mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist. Lediglich im Norden des Gebäudes sind Gehölze, die als Nistplätze in Frage kommen. Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzrodungen in der Winterperiode zw. 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.“⁶

„Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen. Für den streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) bietet das Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der versiegelten Fläche keinen geeigneten Lebensraum. Streng geschützte Reptilienarten wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) finden auf der Prüffläche keine geeigneten Strukturen, die als Habitat dienen könnten. Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)

⁴ Vgl. Viriditas: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim Bebauungsplan ‚Nördlich der Feuerwehr‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 31. Jan. 2022.

⁵ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 4

⁶ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 5.

kann mangels vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Fehlens von Gewässerstrukturen mit ausreichend guter Habitatqualität kann eine Betroffenheit streng geschützter Muscheln und Schnecken, Libellen sowie das von Amphibien neugierig werden. Xylobionte (Totholz besiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da die im Plangebiet befindlichen Bäume zu vital sind und somit die Habitatqualität nicht erfüllt ist. Eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten aus sonstigen Artengruppen kann ausgeschlossen werden.“⁷

Abschließend ist daher festzuhalten, dass „aufgrund der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der innerörtlichen Lage mit erhöhtem Störpotenzial [dient] das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als wesentliches Nahrungshabitat dient. Eine Nutzungsänderung ist somit unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.“⁸

Konkret sind nachfolgende Vorgaben einzuhalten:⁹

- Beginn Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode und vor Beginn Aktivität Fledermäuse bis spätestens Mitte März
- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
- Unmittelbar vor möglichem Abriss des Gebäudes erneute Kontrolle des Fledermaus- Tagesquartiers durch eine/n Fledermauskundler/in

Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ beauftragt, um festzustellen, ob die bestehenden Straßen und umgebenden Nutzungen schalltechnische Auswirkungen auf das vorliegende Plangebiet haben können.

Konkret untersucht wurde die Nachbarschaft zur angrenzenden Landesstraße gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung, zur Selztalhalle gemäß der Freizeitlärm Richtlinie und der Sportanlagenlärmverordnung sowie zu den Rheinhessenstuben und der Feuerwehr gemäß der TA-Lärm.¹¹

„Die von der Landesstraße 428 ausgehenden und am den geplanten Seniorenzentrum einwirkenden Verkehrsgeräusche überschreiten den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiet an der der Straße zugewandten Südwestfassade tags relativ gering um 6 dB(A) und nachts um 15 dB(A). An den von der Straße abgewandten Nord- und Südfassaden des geplanten Zentrums werden die Orientierungswerte tags und nachts in Abständen von 17 bzw. 35 m von den Gebäudekanten eingehalten und in größeren Abständen um bis zu 20 dB(A) erheblich unterschritten.“¹²

⁷ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 6.

⁸ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 7.

⁹ Viriditas: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 6.

¹⁰ Vgl.: Dipl. Ing. Richard Möbus und Anna Möbus B-Eng. Sachverständige für Schallschutz: Ortsgemeinde Stackeden-Elsheim Bebauungsplan „Nördlich der Feuerwehr“ Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche“, Wiesbaden, 28. Oktober 2022.

¹¹ Vgl.: Dipl. Ing. Richard Möbus und Anna Möbus B-Eng...: ... Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen ..., S. 1.

¹² Dipl. Ing. Richard Möbus und Anna Möbus B-Eng...: ... Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen ..., S. 68.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der innerörtlichen Lage ausscheiden, sind zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zugrunde gelegt. Festgesetzt sind die maßgeblichen Außenlärmpegel ab einem Wert von 60 dB(A), im westlichen Bereich des Plangebietes. Im Osten sind Außenlärmpegel unter 60 dB(A) vorhanden, was gemäß Aussage des Gutachters einem Lärmpegelbereich I entspricht. Aus dem Lärmpegelbereich I resultieren keine erforderlichen Maßnahmen an den Außenbauteilen. Des Weiteren ist die Installation von schallgedämmten Lüftern vorzusehen, die bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung in Räumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden, sicherstellen. Dies ist erforderlich bei Beurteilungspegeln ≤ 50 dB(A) in der Nacht. Konkret ist davon nur der westliche Teil des Plangebietes betroffen.

Hinsichtlich der weiteren Schallquellen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass diese keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben werden und daher keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

„Die Schalleinwirkungen der seltenen Veranstaltungen in den Rheinhessenstuben erfüllen alle Anforderungen der TA Lärm am geplanten Seniorenzentrum.

Auch durch die regelmäßig nur innerhalb der Tagzeit und die seltenen tags und nachts stattfindenden kulturellen Veranstaltungen in der Selztalhalle werden die Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten. Dies gilt auch für die regelmäßigen Sportveranstaltungen, die die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung am geplanten Seniorenzentrum erfüllen.“¹³

Hinsichtlich der regelmäßigen Schalleinwirkungen der Feuerwehr werden tags keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm hervorgerufen. Im Nachtzeitraum führt lediglich das Vorbeifahren eines Feuerwehr-Lkw (im Rahmen eines Noteinsatzes) zu einer Überschreitung des Spitzenpegels. Es ist jedoch anzunehmen, dass es sich bei diesem Fall um ein seltenes Ereignis handelt, so dass den Anforderungen der TA-Lärm damit entsprochen wird.¹⁴

Abschließend ist festzuhalten, dass die Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Durch die in der Umsetzung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen des Verkehrslärms kompensiert werden. Weitergehende wesentliche Auswirkungen sind aus schalltechnischer Sicht nicht gegeben.

Bilanzierung zum Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der hier behandelte Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung. Daher wurde in diesem Bebauungsplan die mögliche Intensität des Eingriffs überschlägig ermittelt und dokumentiert.

¹³ Dipl. Ing. Richard Möbus und Anna Möbus B-Eng...: ... Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen ..., S. 68.

¹⁴ Vgl. Dipl. Ing. Richard Möbus und Anna Möbus B-Eng...: ... Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen ..., S. 68.

Im Geltungsbereich ist der überwiegende Teil versiegelt und mit einem Gebäude überstellt. Übersichtlich und unter Berücksichtigung der vom Artengutachter ermittelten Biotoptypen sind heute bereits etwas weniger als 3.000 m² versiegelte Fläche anzutreffen.

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

| Flächentyp | Fläche in m ² | davon versiegelbar |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Sondergebiet 'Seniorenzentrum' | 3.361 | 2.689 |
| Gesamt | 3.361 | 2.689 |

* GRZ = 0,6 + 50% Überschreitung

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Damit und durch die Bepflanzungsfestsetzungen für die private Grundstücksfläche trägt die Planung zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung bei. Weitergehende Maßnahmen sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

7 VERFAHREN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Es wird daher von der Umweltprüfung abgesehen. Insbesondere wird einem Bedarf an Schaffung von Wohnraum und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB, wie die Einhaltung der Obergrenze der Grundfläche oder die Nichtbeeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, sind gegeben. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im durchgeführten beschleunigten Verfahren wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Es wurden die Schritte der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzt wurden diese durch eine erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Die vorlaufend zum Verfahren erstellte Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Den Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde durch Herausnahme der nördlichen Parzelle, die einen Grünstreifen in der Nähe der Selz darstellt, in der zweiten förmlichen Beteiligung Rechnung getragen.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, in der Beeinträchtigungen hinsichtlich der Sichtbarkeit und möglicher Lärmemissionen sowie einem Verlust der Begründung befürchtet wurden. Diese Punkte konnten jedoch erläuternd entkräftet werden.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde bekannt sind; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

Damit die Behörde die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Baubegleitender Baumschutz

Die Unterer Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen der Vorhabenumsetzung ein baubegleitender Vegetationsschutz für den selbsteleitenden Gehölzbestand im Norden sicherzustellen ist.

Bauverbotszone bei Landesstraßen

Bezüglich der Bauverbotszone gemäß Landesstraßengesetz fand eine Abstimmung zwischen der Ortsgemeinde und der Verwaltung mit dem Landesbetrieb Mobilität statt. In diesem Rahmen wurde vereinbart, dass im vorliegenden Fall von der 20 Meter Bauverbotszone ausnahmsweise abgewichen werden kann. Maßgeblich hierfür war insbesondere, dass weiter südlich die Bauverbotszone bereits ebenfalls unterschritten ist. Es wurde daher vereinbart, dass eine Bebauung ab einem Abstand von elf Metern, wie bereits in der Planzeichnung vorgesehen, erlaubt sein soll. Die konkrete Vorhabenplanung ist zusätzlich jedoch noch mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen. Die Verwaltung wird im Rahmen der Vorhabengenehmigung auf diese Abstimmung hinwirken.

Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd teilt mit, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, potentielle Kellergeschosse oder Tiefgaragen als sog. ‚weißen Wanne‘ herzustellen.

Bodenschutz

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen, sowie den sonstigen bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach § 6ff. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212ff.) in der aktuellen Fassung zu beachten ist. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z B. die Bestimmungen des Bodenschutzrechts, Wasserrechts und Baurechts) zu beachten.

Geothermie

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für die Nutzung von Erdwärme grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

Gewässerabstand

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass die Errichtung bzw. wesentliche Änderung von Anlagen im sogenannten 40-Meter-Bereich eines Gewässers einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 LWG seitens der Unteren Wasserbehörde bedarf.

Grundwasserschutz und Grundwassernutzung

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern im Zuge von Baumaßnahmen (z.B. Errichtung von Aufzugschächten) eine bauzeitliche Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten von Grundwasser etc.) erforderlich ist, und dass hierfür ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

Nach Aussage der oberen Wasserbehörde sind im Pangebiet keine Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) bekannt. Die Behörde weist weiter darauf hin, dass aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen Eingriffe u.a. auch in den Wasserhaushalt auf das mindeste beschränkt werden sollten. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen. Daher wird aus Sicht des Grundwasserschutzes der Versickerung grundsätzlich der Vorzug gegenüber der Ableitung in Oberflächengewässer oder in die Kanalisation gegeben. Im hier vorliegenden Fall sollte bei der Planung von Versickerungsanlagen bedacht werden, dass es sich hier um einen Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser (bis zu 2 muGOK) handelt.

Vorgaben des Landesbetrieb Mobilität

Der Landesbetrieb Mobilität weist darauf hin, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.

Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass dem Straßenentwässerungssystem grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden dürfen. Des Weiteren dürfen

dem betroffenen Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.

Löschwasserversorgung

Nach Aussage der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH kann im ausgewiesenen Geltungsbereich die Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden; dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u. a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich liegt der Ruhedruck zwischen 6 und 7 bar. Kunden, den dieser Druck zu hoch ist, wird empfohlen Privat eine Druckminderanlage gemäß dem technischen Regelwerk einzubauen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen primär möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (erlaubnisfrei) versickert werden sollte. Das gezielte Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser von den Dachflächen in das Grundwasser, z.B. über Rohr-Rigolen, Sickerpackungen etc. sowie die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer ist gemäß § 8 WHG erlaubispflichtig. Hierfür ist ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen. Bei direkter oder indirekter Einleitung in ein Fließgewässer ist hinsichtlich der Abflussverschärfung ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, d.h. das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden.

Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (hier: Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

Regenerative Energien

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass beim Einsatz regenerativer Energien (Nutzung von Erdwärme (Geothermie)) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2023

 2121 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am 13. August 2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 23. August 2018 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'Aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Mai 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. Juni 2023.

4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 04. Mai 2023 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt 'Aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Mai 2023 bis zum 12. Juni 2023 aus.

6. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 02. November 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20. November 2023.

7. **Bekanntmachung der 2. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 03. November 2023 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'Aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

8. 2. Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06. November 2023 bis zum 20. November 2023 erneut aus.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11. Dezember 2023 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 11. Dezember 2023 als Satzung beschlossen.

11. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚Aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel