

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

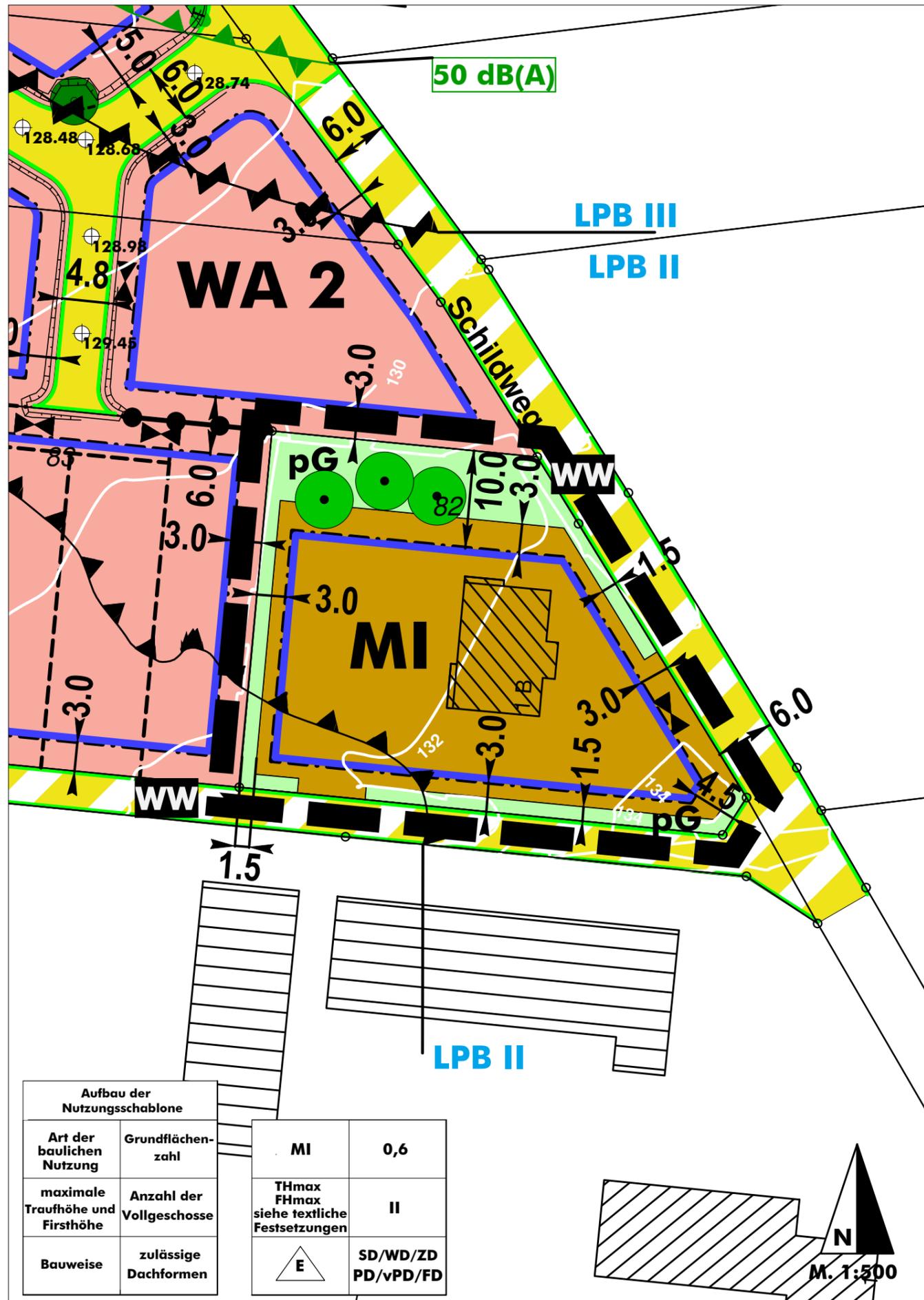
**BEBAUUNGSPLAN
,AUF DER SCHWALBENRUH -
1. ÄNDERUNG VOM 29.04.2024'**



Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2024

- Planzeichnung-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung -

BEBAUUNGSPLAN 'AUF DER SCHWALBENRUH - 1. ÄNDERUNG VOM 29.04.2024' GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

TH_{max} maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen des Ursprungsplans)

FH_{max} maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen des Ursprungsplans)

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

E nur Einzelhäuser

[Blue outline] Baugrenze mit überbaubarer Fläche

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

[Green line] Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pG Private Grünflächen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[LPB III symbol] Areale mit passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Einschrieb der Lärmpegelbereiche (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen des Ursprungsplans)

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

[Green circle] Erhaltung Baum

Sonstige Zeichen

[Dashed box] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

[10.0 dimension] Bemaßung in Meter (Beispiel)

[Arrow symbol] Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

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

SD/WD/ ZD/PD/ vPD/FD zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Flachdach (siehe textliche Festsetzungen des Ursprungsplans)

III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

[Hatched area] Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

[201.5 contour] Höhenlinien gemäß Vermessung (Beispiel)

Aufbau der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Traufhöhe und Firsthöhe	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässige Dachformen

MI	0,6
TH _{max} FH _{max} siehe textliche Festsetzungen	II
E	SD/WD/ZD PD/vPD/FD

Ausfertigung

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

Ortsbürgermeister

Dienstsigel

[Pink box] Phase Fassung zur Bekanntmachung
[Pink box] Stand Oktober 2024
[Pink box] Maßstab 1 : 500 in DIN-A3

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung **ISU**
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255).
5. 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).
6. 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).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).
10. 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 : 500, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,AUF DER SCHWALBENRUH – 1. ÄNDERUNG VOM 29.04.2024'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der separaten Planzeichnung und diesen Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stackeden-Elsheim, den

.....
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern des ursprünglichen Bebauungsplans ,Auf der Schwalbenruh'. Weitere textliche Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ,Auf der Schwalbenruh'.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	2
2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	4

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind 350 m² randliche Eingrünung als freiwachsende Baum-Strauch-Hecke und 100 m² extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen angerechnet werden.

10 % der Gehölze sind mit Bäumen II. Ordnung auszuführen.

1.1.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Baumerhalt

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Vom vorhandenen Standort kann bis zu 10 m abgewichen werden.

1.1.3 Pflanzenliste und Pflanzqualitäten

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß den nachfolgenden Artenlisten zu verwenden.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen einen Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Hierbei sollte auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

Bäume zweiter Ordnung¹

<i>Acer campestre</i> Maßholder	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Allershausen‘	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle

¹ Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Liste mit Baum und Straucharten für die Verwendung in Bebauungsplänen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Geessink‘	Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘	Dornenlose Gleditschie
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne
<i>Quercus robur</i> ‚Fastigiata‘	Pyramideneiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> ‚Brouwers‘	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> ‚Erecta‘	Dichtkronige Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Amerikanische Stadtlinde

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Hinweis:

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u. a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine erhöhte Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln, etc.

Sträucher²

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

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

² Verbandsgemeinde Nieder-Olm: Liste mit Baum und Straucharten für die Verwendung in Bebauungsplänen der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

2 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).

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen 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 Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - 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 und 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) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion 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 Gewerbeabfall-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 –TRVV- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

13. Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elsheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2024

 1202 03 TF FzB/ba

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,AUF DER SCHWALBENRUH – 1. ÄNDERUNG VOM 29.04.2024'

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGS- BEREICH	1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG	1
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....	3
6 UMWELT UND NATURSCHUTZ	4
7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN.....	4
8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	5

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGS- BEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am 29. April 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans ,Auf der Schwalbenruh – 1. Änderung vom 29.04.2024' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stackeden-Elsheim in der Flur 7 das Flurstück Nr. 82. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 0,15 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Mit dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2020 hatte die Gemeinde bereits eine Bebauung zur Abrundung des Siedlungskörpers im Übergangsbereich zur freien Landschaft ermöglicht.

Nun hat der Eigentümer des im Südosten des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücks Änderungswünsche vorgetragen, welche die Gemeinde gebilligt hat. Das Vorhaben soll die Schaffung von weiterem Wohnraum ermöglichen und trägt damit der Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Der bestehende Bebauungsplan soll nun unter Berücksichtigung der Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 geändert werden.

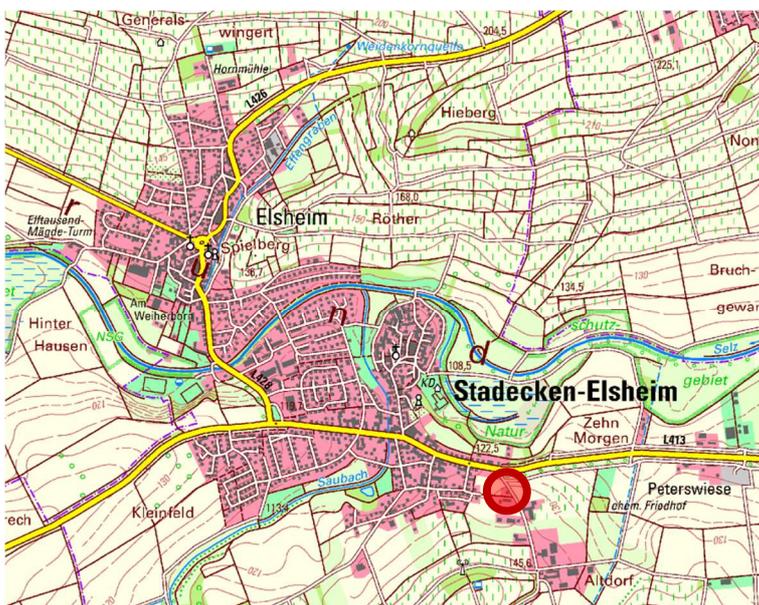
Wegen der gegebenen Voraussetzungen wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Ursprungsplan hatte diese Vorgabe mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) bereits umgesetzt. Am östlichen Gebietsrand ist eine lineare Gebietsrandeingrünung abgebildet.

Die Änderung hält daran fest und greift auch die entsprechenden Eingrünungen auf. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Stackeden.

Im Norden und Westen grenzt das in der Entwicklung befindliche Neubaugebiet „Auf der Schwalbenruh“ an. Die südliche und östliche Umgebung ist durch landwirtschaftliche Betriebe und Flächen geprägt.

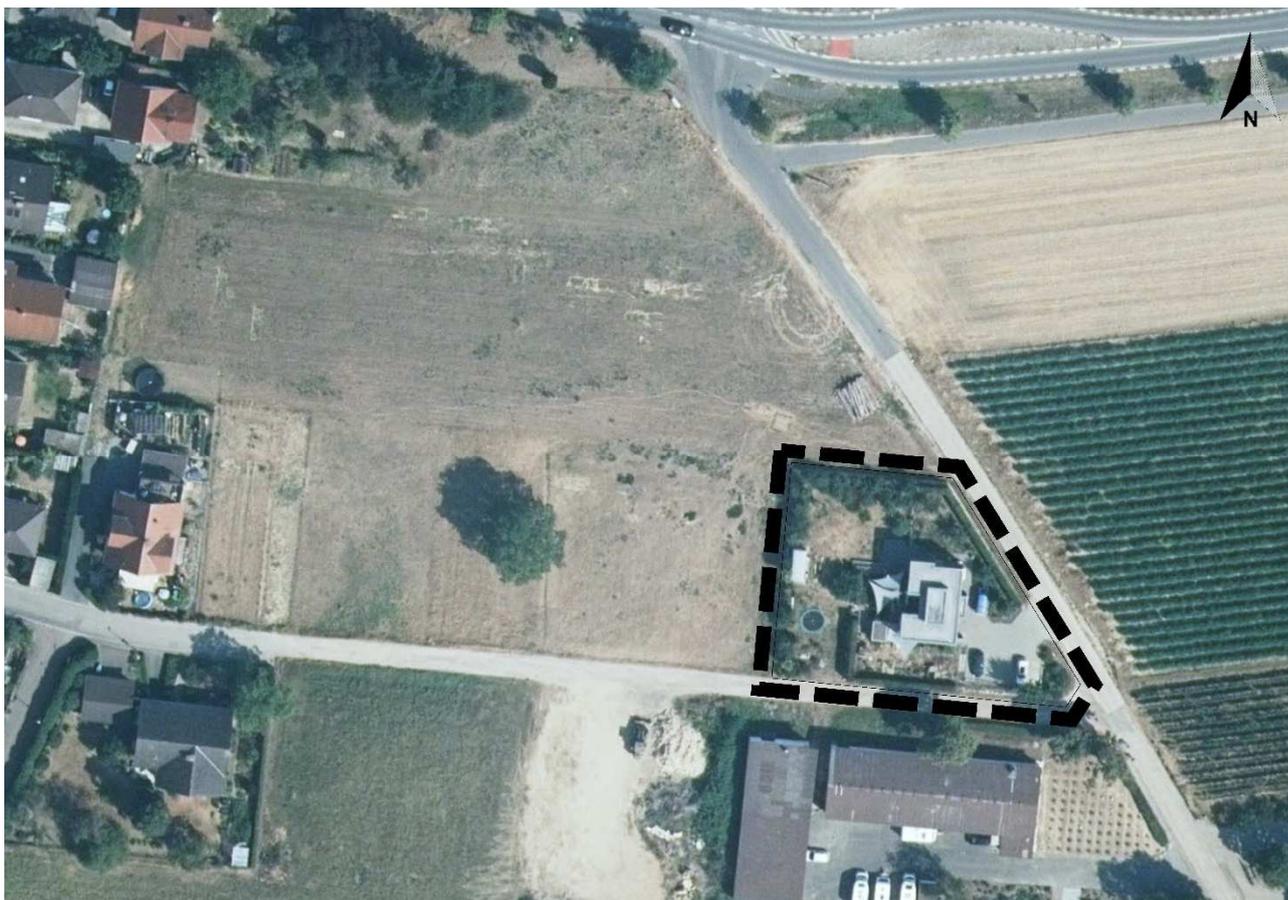
Das Gelände steigt leicht von Nordwesten nach Südosten hin an.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang, Quelle: Lanis Rheinland-Pfalz (entnommen: April 2024)

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.

Der Planbereich umfasst ein bebautes Grundstück, bestehend aus einem Wohnhaus mit zugehörigem Garten und umgebender Randeingrünung. Das Grundstück wird vom östlich gelegenen Schildweg erschlossen.

Nördlich und westlich liegt das im Bezug befindliche Neubaugebiet „Auf der Schwalbenruh“. Durch den Stand des Luftbildes aus dem Jahr 2020 sind die in der Nachbarschaft bereits errichteten Gebäude noch nicht erkennbar. Im Süden und Südosten liegen außerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftliche Betriebe mit Lagerhallen. Im Osten erstrecken sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2020), ohne Maßstab, Koblenz

Planungsrechtlicher Status

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist Bestandteil des Bebauungsplans ‚Auf der Schwalbenruh‘ aus dem Jahr 2020. Dieser setzt für den vorliegenden Planungsbereich ein Mischgebiet und private Grünflächen fest.

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Der Eigentümer des die Bebauungsplanänderung betreffenden Grundstücks hat Änderungswünsche dahingehend vorgetragen, weiteren Wohnraum auf dem Grundstück zu ermöglichen. Hierbei werden die Vorgaben der Baugenehmigung aus dem Jahr 2012¹ berücksichtigt.

Bezogen auf den bestehenden Bebauungsplan erfordern die beschriebenen Änderungswünsche die im Folgenden dargelegten Anpassungen.

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen und als Mischgebiet beibehalten. Das festgesetzte Mischgebiet auf dem Grundstück wird geringfügig vergrößert. In diesem Zusammenhang wird auch die überbaubare Grundstücksfläche auf allen Seiten verschoben. Ziel der Anpassungen ist es, eine potenziell ergänzende Bebauung auf dem Grundstück zu

¹ Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses als Altenteil, Gemarkung Stackeden, Flurstück 82, 55271 Stackeden-Elsheim, Schildweg, Bauakte 0013/11-B-807, Ingelheim am Rhein, 25.01.2012

ermöglichen, im Übrigen jedoch den ursprünglichen vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen beizubehalten.

Die im Ursprungsplan festgesetzte private Grünflächen wird entsprechend angepasst und verkleinert. In der Baugenehmigung für das Vorhaben wurde vorgegeben, dass auf dem Grundstück zur Kompensation der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsrandbildes 350 m² freiwachsende Baum-Strauch-Hecke und 100 m² extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen sind. Diese Vorgaben werden berücksichtigt und umgesetzt. Dabei dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen angerechnet werden.

Vorhandene Gehölze und erhaltenswerte Einzelbäume werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Diese liegen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des dortigen Abs. 2 Nr. 4 beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis – der Eingriff gilt bereits als ausgeglichen. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt aufgrund von Lage und Größe die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Durch diese Bebauungsplanung ergeben sich keine Veränderungen der zulässigen Versiegelung, da mit der vorliegenden Änderung an der bereits festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 festgehalten wird. Es werden keine Versiegelungen ermöglicht, die von den ursprünglichen Regelungen abweicht.

Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits früher auf der Basis des bestehenden Baurechts zulässig war, kann hier in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen. Nach dem Stand des Bezugs des Gebietes ‚Auf der Schwalbenruh‘ wird hier eine Ortslage mit einem bebauten Bereich gesehen.

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.

Abwägung

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Inkrafttreten die textlichen Festsetzungen zu privaten Grünflächen sowie zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern des ursprünglichen Bebauungsplans ,Auf der Schwalbenruh'. Weitere textliche Festsetzungen sind von dieser Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit. Die zeichnerischen Festsetzungen dieser Änderung ersetzen für den Geltungsbereich die Regelungen des Ursprungsplans vollständig.

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Boden und Baugrund

Im Untergrund des Plangebiets stehen nach geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau oberflächennah sandige Mergel des Tertiärs an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergel-tertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

Dem Landesamt sind rutschgefährdete Hänge in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten

Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass das Plangebiet von den auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeldern ,Amalie' und ,Emilseggen' überdeckt wird. Das Bergrecht für diese Bergwerksfelder wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hannoversche Straße 23 in 31547 Rehburg-Loccum aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stackeden-Elsheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, Oktober 2024

 2402 04 Be Entw/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stackeden-Elsheim hat in seiner Sitzung am 29. April 2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a 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 10. Mai 2024 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 20. Juni 2024 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 26. Juli 2024.

4. **Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:**

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 20. Juni 2024 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekanntgemacht.

5. **Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Juni 2024 bis einschließlich 26. Juli 2024 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

6. **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 10. Sept. 2024 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

7. **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 10. Sept. 2024 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

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

9. 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