GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚SÜDLICH DER SELZ'

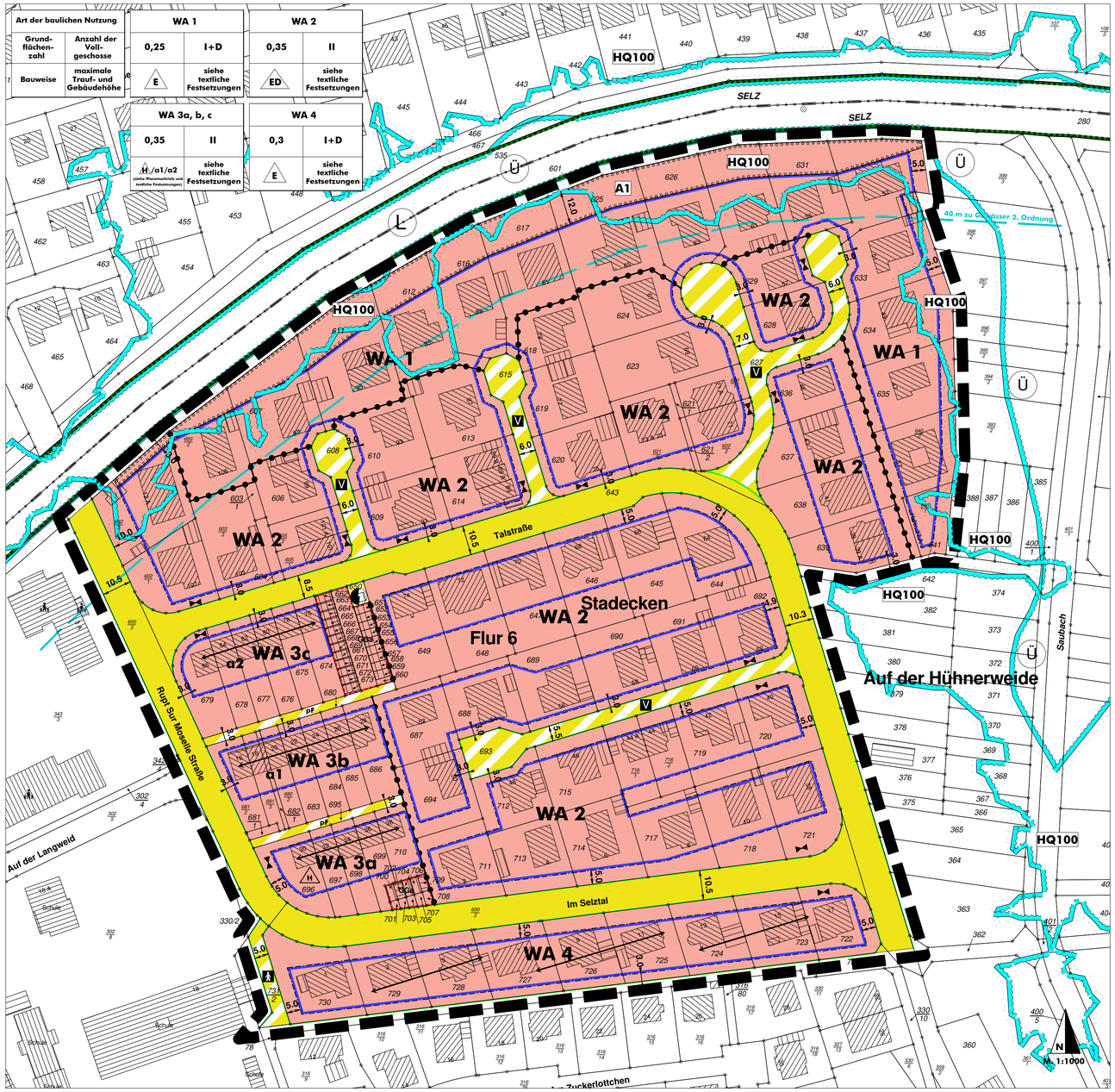
Fassung zur Bekanntmachung, Juni 2025

-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 verfahren@isu-kl.de

BEBAUUNGSPLAN 'SÜDLICH DER SELZ'

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)
- 4,50 — maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- 9,50 — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- I+D — Anzahl der Vollgeschosse (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- a1, a2 — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- überbaubare Grundstücksfläche
- Stellung baulicher Anlagen als Hauptfirstrichtung

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Stellplätze und Garagen, mit Zweckbestimmung:
- GGa — Gemeinschaftsgaragen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg
- pF — Zweckbestimmung: privater Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafo

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1 — Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 10.0 — Vermaßung in Meter (Beispiel)
- Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

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

- Landschaftsschutzgebiet "Selztal" (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Überschwemmungsgebiet gemäß § 83 LWG (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches)

III. VERMERKE (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- HQ100 — in naher Zukunft festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) gemäß § 76 Abs. 3 WHG (teilweise innerhalb des Geltungsbereichs)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- Genehmigungsvorbehalt gemäß § 31 Landeswassergesetz 40 m zu Gewässer 2. Ordnung (ungefährer Verlauf)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Hiermit wird die Planzeichnung ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stadecken-Elsheim übereinstimmt.

Stadecken-Elsheim, den .....

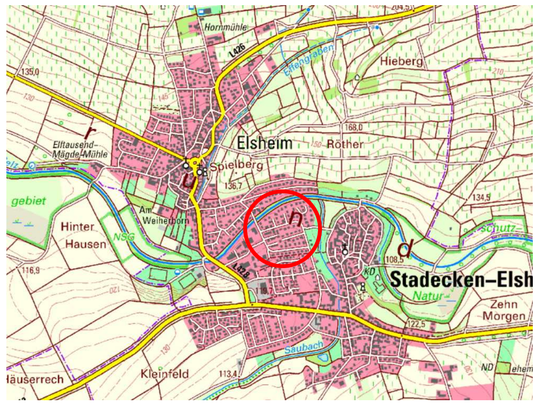
.....

Ortsbürgermeister — Dienstsiegel

Dringender Hinweis zum Artenschutz

Bei baulichen oder strukturellen Änderungen im Gebiet sind die Artengruppen Fledermäuse und Vögel (vgl. Tabelle und Karte im Anhang II der textlichen Festsetzungen - Umgang mit dem Artenschutz) im Vorfeld der Maßnahmen zwingend einer dezidierten Untersuchung zu unterziehen. Ohne vorherige Untersuchungen und ggf. anschließende Durchführung entsprechender Maßnahmen zum Schutz ist davon auszugehen, dass es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.
Verstöße gegen Bestimmungen des maßgeblichen § 44 BNatSchG stellen Ordnungswidrigkeiten oder ggf. Straftaten dar.

BEBAUUNGSPLAN 'SÜDLICH DER SELZ'
GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM



- Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung
- Stand ..... Juni 2025
- Maßstab 1:1.000

- Plangröße..... 784 x 433 mm
- Projektnummer.....21-09-11
- Bearbeiter.....Petra Bachmann-Jacob

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 — 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 — Fax 0631-310 90 592
verfahren@isu-kl.de — Internet 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 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
7. 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)
8. 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)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

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 beigefügt.

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN ‚SÜDLICH DER SELZ'
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stadecken-Elsheim übereinstimmt.

Stadecken-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 4
1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 4
1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN 4
1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 4
1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 4
1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN 5
1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 5
1.10 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN 5
1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN 5

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) 6

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 6
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 8

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

4 VERMERKE 9

5 SONSTIGE HINWEISE 9

5.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE 9
5.2 WEITERE HINWEISE 11

6 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN 16

7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ 18

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:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen[1]

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und der Gebäudehöhe ist

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

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt

[1] Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Traufhöhe von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln (2.1.6 Dachlandschaft, auf Seite 8) zu beachten.

- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
  Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts oder des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Bestimmungen zur Trauf- und Gebäudehöhe

In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind folgende Trauf- und Gebäudehöhen zulässig:

- für Gebäude mit Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und versetztem Pultdach (vPD)[2] eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m;
- für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 6,50 m;
- für Gebäude mit Pultdach eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m.

In den Teilgebieten WA 2, WA 3a, WA 3b und WA 3c sind folgende Trauf- und Gebäudehöhen zulässig:

- für Gebäude mit Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und versetztem Pultdach (vPD) eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m;
- für Gebäude mit Flachdach eine maximale Traufhöhe von 7,00 m; wird ein Staffelgeschoss errichtet,[3] darf dessen Traufhöhe maximal 9,00 m betragen;
- für Gebäude mit Pultdach eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m.

Gemeinsame Vorschriften

Traufhöhen müssen auf beiden Seiten der Firstlinie grundsätzlich die gleiche Höhe über NHN (Normalhöhennull) haben. Abweichungen bis zu einem Meter sind zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Elemente dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone begrenzt.[4]

---

2 Versetzte Pultdächer im Sinne der obigen Vorschrift werden wie folgt definiert: Von einem gemeinsamen First fallen zwei Pultdächer in entgegen gesetzte Richtungen, vergleichbar einem Satteldach. Jedoch sind die Anschlüsse der Dachflächen in der Ebene des Firstes in der Höhe gegeneinander versetzt. Der Versatz darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen. Von den entgegengesetzt fallenden Pultdächern muss die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen.

3 Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Staffelgeschossen (2.1.2 Staffelgeschosse, auf Seite 7) zu beachten.

4 Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen (2.1.1 Vollgeschosse, auf Seite 7) zu beachten.

1.3 BAUWEISE

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

Für die Teilgebiete WA 3b und WA 3c werden abweichende Bauweisen festgesetzt, die wie folgt definiert sind:

a1 Die Gebäude sind als Reihenhauszeile mit seitlichen Grenzabständen gemäß Landesbauordnung zulässig. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

a2 Die Gebäude sind als Reihenhauszeile mit seitlichen Grenzabständen gemäß Landesbauordnung nach Norden, Westen und Süden zu errichten. Nach Osten darf an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Im Teilbegiet WA 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartenhäuser, überdachte Freisitze, Gerätehütten oder ähnliche mit der Gartennutzung verbundene bauliche Anlagen, die nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich ‚A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken' entlang der Selz zulässig.[5] Je Grundstück ist die Errichtung einer der vorgenannten baulichen Anlagen mit maximal 25 m³ umbautem Raum erlaubt.

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Teilgebiete WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 4 ist die Stellung der baulichen Anlagen durch den Planeintrag der Firstrichtung festgesetzt. Abweichungen von +/- 5° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für Garagen ist generell, vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche, ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, für Carports - gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn - ein Abstand von mindestens 1,0 m.

In allen Teilgebieten ist pro Grundstück maximal 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig, über die alle Stellplätze auf dem Grundstück erschlossen werden müssen.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

---

5 Hinweis: Parallel ist die Bestimmung ‚A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken' auf Seite 6 zu beachten.

WA 1	maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude
WA 2	maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude maximal eine Wohnung pro Wohngebäude bei Doppelhäusern
WA 3a, WA 3b, WA 3c	maximal eine Wohnung pro Wohngebäude
WA 4	maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

1.9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplätze, Wege und Zufahrten

Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen auszuführen. Das sind z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen und überdachte Stellplätze.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig.

1.10 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken

Der Bereich ‚A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken' entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als Grünfläche zu gestalten und lückig zu bepflanzen. Pro 100 m² dieser Fläche sind ein Laubbaum II. Ordnung oder alternierend 8 Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der Anpflanzfläche vorhandene Vegetationsbestände einheimischer und standortgerechter Arten dürfen mit der Pflanzbestimmung verrechnet werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten im Anhang I zu verwenden.

Pflanzbestimmung für private Grundstücksflächen

Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen.

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume einheimischer und standortgerechter Arten dürfen mit der Pflanzbestimmung verrechnet werden. Im Teilgebiet WA 1 gilt diese Regelung ergänzend zur Bestimmung ‚A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken'des nördlichen Grünstreifens entlang der Selz.[6]

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m², Überdachungen sowie transparente Dachteile.

Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.[7]

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBauO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

2.1.1 Vollgeschosse

In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig (I+D). Dazu wird bestimmt:

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern muss das mit ‚D' bezeichnete Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum liegen.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach muss das mit ‚D' bezeichnete Vollgeschoss allseitig mit seinen Außenwänden mindestens 0,5 m gegenüber der Wand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

2.1.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse gemäß Landesbauordnung sind nur zulässig, wenn sie allseitig mit ihren Außenwänden mindestens 0,5 m gegenüber der Wand des jeweils darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

---

6 Hinweis: Parallel ist im Teilgebiet WA 1 die Bestimmung A1 – Randliche Anpflanzung auf privaten Grundstücken' auf Seite 5 zu beachten.

7 Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

2.1.3 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht.

2.1.4 Dachneigung

Die Dachneigung bei Satteldächern (SD), Walmdächern (WD), Zeltdächern (ZD) und versetzten Pultdächern (vPD) muss mindestens 20° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen. Bei Pultdächern (PD) muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 30° (Altgrad) betragen.

Für Garagen, Carports, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und -häuser sowie Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht.

2.1.5 Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Dacheindeckung nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.[8]

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.6 Dachlandschaft[9]

Dachaufbauten dürfen zusammen mit Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Das einzelne Element darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite ausmachen.

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern/Zwerchgiebel darf maximal 3,00 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen.

2.1.7 Anlagen zur Solarenergienutzung

Hinweis: Die Installation von Anlage zur Solarenergienutzung ist erwünscht.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind bei geneigten Dächern in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder parallel zur Dachhaut zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 20 cm über der Dachhaut liegen.

Aufgeständerte Anlagen zur Solarenergienutzung auf der Dachfläche sind nur bei Flachdächern und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

---

8 Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

9 Hinweis: Parallel sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe (1.2 Maß der baulichen Nutzung, ab Seite 3) zu beachten.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung gemäß Punkt 1.11 ‚Dachbegrünung' besteht unter aufgeständerten Anlagen weiter.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

2.2.1 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, zu begrünen, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.[10]

Keine Begrünung sind Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder –schüttungen. Sie sind unzulässig (außer Spritzschutz- bzw. Traufstreifen bis 40 cm Breite).[11] *(Bei diesen ‚Gärten' handelt es sich in der Regel um Vorgärten, 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 vereinzelten Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.)*

2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der Landesbauordnung.[12]

Bei Eckgrundstücken gilt diese Festsetzung für alle Grundstücksseiten, die an eine Straßenverkehrsfläche grenzen.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Hecken und Bepflanzungen sowie Einfriedungen, die durch Vorpflanzungen nicht sichtbar sind.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet der Selz

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich der Selz. An der nördlichen Grenze des Plangebietes überlagert das per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Selz kleinräumig das Plangebiet.

Die Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

---

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

11 Hinweis: Die Unzulässigkeit von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten bezieht sich ausschließlich auf die Vorgärten.

12 Hinweis: Damit sind derzeit an den übrigen Grundstücksseiten Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal'

Unmittelbar nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal' (Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 8, S. 227 vom 12. März 1990).

Zur Klarstellung ist das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4 VERMERKE

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Zukünftig festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Die Überschwemmungsgebiete der Selz wurden mittlerweile neu erhoben. Die neuen Ausdehnungsflächen werden bereits in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Gemäß diesen neuen Erhebungen ufert die Selz bei dem Bemessungsereignis HQ 100 weiter aus, als bisher angenommen.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von dem zukünftig festzusetzenden Überschwemmungsgebiet überlagert.

Die Lage des zukünftig festzusetzenden Überschwemmungsgebietes wird vermerkt und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

5 SONSTIGE HINWEISE

5.1 DRINGEND ZU BEACHTENDE HINWEISE

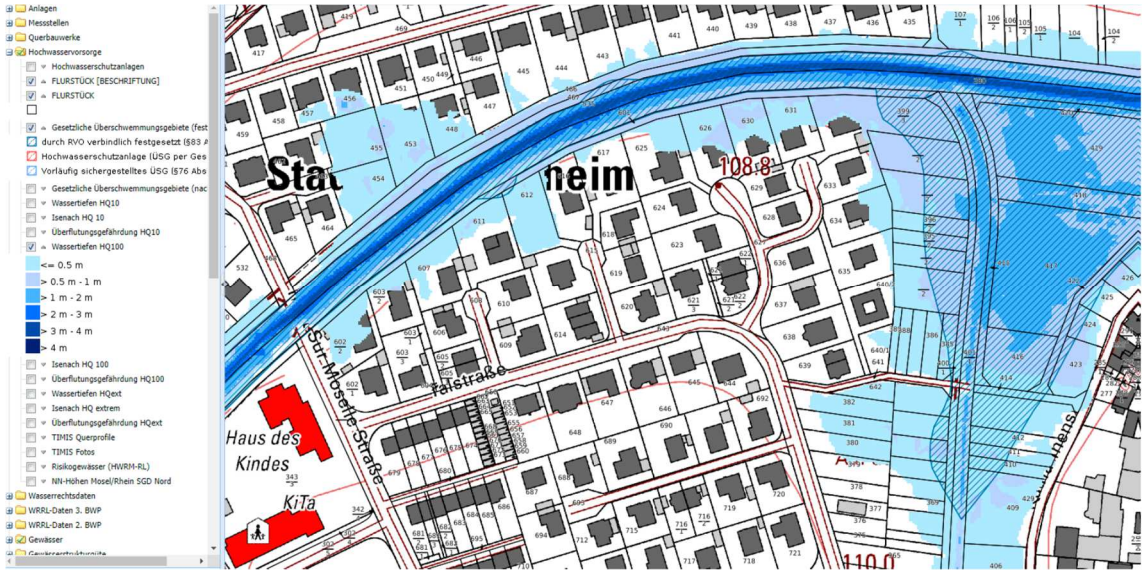
1. Artenschutz

   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. Hochwasserschutz

   Das Überschwemmungsgebiet der Selz wurde neu erhoben. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt neben dem derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Selz auch das zukünftig festzusetzende Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes. Die neuen Ausdehnungen werden bereits in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt.



blau schraffierte Flächen = derzeit festgesetztes ÜSG, blau gefärbte Flächen = zu-künftig festzusetzendes ÜSG

In den blau gefärbten Bereichen sind zukünftig die gesetzlichen Vorgaben des § 78 Absatz 4 WHG und § 78a Absatz 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Schon heute ist für diesen Bereich § 78b Absatz 1 Nummer 2 WHG (u.a. eine hochwasserangepasste Bauweise) gültig und zu beachten.

3. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die **altlastverdächtige Altablagerung ‚Stadecken-Elsheim, Talstraße', REGNUM 339 06 057 – 0206 / 000 – 00**.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie, auf der auch Siedlungs- und sonstige Abfälle zwischen 1955 und 1972 abgelagert wurden. Die Abgrenzung der Altablagerung gilt als unsicher. Im Bereich der Ablagerungsfläche verlief vor 1955 eine Privatbahn der Strecke Jugenheim-Ingelheim (‚Zuckerlottche').

Es wird dringendst empfohlen, bei Eingriffen in den Untergrund im Planungsbereich den Einsatz eines qualifizierten Sachverständigen hinzuzuziehen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) 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.

Gemäß § 15 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegen altlastverdächtige Flächen der Überwachung durch die zuständige Behörde in diesem Fall der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz als zuständige Obere Bodenschutzbehörde. Generell bedürfen bei als altlastverdächtig eingestuften Flächen deshalb Nutzungsänderungen,

insbesondere Eingriffe in den Untergrund oder die Überbauung, grundsätzlich der Zustimmung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

4. Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse

   Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Selz, einem Gewässer 2. Ordnung.

   Gemäß § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bedarf die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von Anlagen i.S.d. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers 2. Ordnung entfernt sind, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

   Die 40 m-Linie ist in der Planzeichnung näherungsweise eingetragen. Die genaue Lage ist im Einzelfall festzustellen.

5.2 WEITERE HINWEISE

1. Denkmalschutz

   In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Bei Aushubarbeiten für Neubauten fanden sich in den 1970er Jahren jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlungsreste. Es ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt

   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.

2. 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 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 Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV), in der jeweils geltenden Fassung, sind zu beachten.

3. Zufahrten und Brandschutz

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

4. 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.

5. 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)

6. 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.

7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

   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.

8. 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.

9. Brauchwasseranlagen

   Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

    Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

11. 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.

12. Grundwasserschutz

    Sofern im Zuge von Baumaßnahmen (z. B. bei der Errichtung von Tiefgaragen) eine bauzeitliche Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten von Grundwasser etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Der Antrag ist rechtzeitig vorab bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen, eine Vorabstimmung wird empfohlen.

    Anzeigebedürftig bei der Unteren Wasserbehörde ist die Nutzung von Grundwasser im Zuge der Errichtung von privaten Brunnen zur Gartenbewässerung. Einflüsse von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen können zu einer eingeschränkten Nutzung von Grundwasser führen.

13. Grundwassernutzung

    Grundwassernutzungsanlagen (Brunnen) im Planbereich sind hier nicht bekannt.

    Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe u.a. auch in den Wasserhaushalt auf das Mindeste beschränkt werden. 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.

14. Bauzeitliche Grundwasserhaltung / hohe Grundwasserstände

    Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. 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.

15. Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

    Bei der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren besteht gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

16. Umgang mit dem Niederschlagswasser

    Der Abwasserzweckverband ‚Untere Selz' weist darauf hin, dass sich die zu Grunde zu legenden Wassergesetze hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser grundlegend geändert haben. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hier hat die Versickerung oberste Priorität. Somit ist geboten, möglichst viel Niederschlagswasser aus der Mischwasserkanalisation fernzuhalten.

    Deshalb wird die Fachbehörde innerhalb von Baugenehmigungsverfahren prüfen, inwieweit Niederschlagswasser gemäß WHG zu behandeln ist. Sie weist deshalb darauf hin, dass es hierbei zu Einleitbeschränkungen kommen kann.

    Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) versickert werden. Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist hierbei auszuschließen. Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden

    Die in unmittelbarer Nähe zur Selz liegenden Grundstücke hätten eventuell die Möglichkeit, das Niederschlagswasser gedrosselt in die Selz einzuleiten. Dies bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde, an die auch ein derartiger Antrag zu richten wäre.

17. Nutzung von Erdwärme

    Für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

    Aufgrund der geplanten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes mit dem Ziel des Beheizens von Gebäuden mit Erneuerbaren Energien weist die Untere Wasserbehörde vorsorglich darauf hin, dass Einflüsse von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen zu einer eingeschränkten Nutzung von Erdwärme beziehungsweise zum Versagen der Zulassung führen können.

18. Ver- und Entsorgung - Umsetzung

    Die Erschließungsplanung soll frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe der Leitungsträger sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen ist 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stadecken-Elsheim

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2025

2109 03 TF FzB/ba

6 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.
Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören.

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

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre Maßholder	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn
Acer opalus	Schneeball-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershausen'	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grauerle
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Geessink'	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur ‚Fastigiata'	Pyramideneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria ‚Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata ‚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.

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburum lantana	Wolliger Schneeball
Viburum opulus	Gemeiner Schneeball

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

7 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Dringender Hinweis zum Artenschutz:
Bei baulichen oder strukturellen Änderungen im Gebiet sind die Artengruppen Fledermäuse und Vögel im Vorfeld der Maßnahmen zwingend einer dezidierten Untersuchung zu unterziehen. Ohne vorherige Untersuchungen und ggf. anschließende Durchführung entsprechender Maßnahmen zum Schutz ist davon auszugehen, dass es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.
Verstöße gegen Bestimmungen des maßgeblichen § 44 BNatSchG stellen Ordnungswidrigkeiten oder ggf. Straftaten dar.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung[13] zu dem vorliegenden Bebauungsplan kommt der Gutachter zu folgender abschließender Beurteilung:

- Das Gebiet dient mit hinreichender Sicherheit **streng geschützten Fledermausarten** als fakultatives Jagdhabitat. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass im Gebiet Strukturen mit einer entsprechenden Quartiereignung (Sommer-, Winter- und Zwischenquartier) für Fledermäuse vorhanden sind.

  Eine **dezidierte Untersuchung** dieser Artengruppe bei möglichen baulichen oder strukturellen Veränderungen ist daher bei den entsprechenden Grundstücken (siehe nachfolgende Tabelle und Karte) **zwingend erforderlich**.

- Das Wohngebiet bietet aufgrund seiner Habitatausstattung zweifellos einer **Vielzahl an Vogelarten** eine potenzielles Brut- und Nahrungshabitat. Bei dem Großteil der potenziell vorhandenen Vogelarten handelt es sich jedoch in erster Linie um anspruchslose, weit verbreitete und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten.

  Inwieweit streng geschützte oder im Bestand stark rückläufige Arten im Gebiet vorkommen ist im Rahmen einer **dezidierten Untersuchung** dieser Artengruppe insbesondere bei baulichen oder strukturellen Veränderungen bei den entsprechenden Grundstücken (siehe nachfolgende Tabelle und Karte) festzustellen.

  Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen europarechtlich geschützter Vögel sowie der Beschädigung oder Zerstörung ihre Entwicklungsformen ist es zudem erforderlich, eventuelle Fällungen und Rodungen - unabhängig von deren Ausmaß - außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

- Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen ist aufgrund fehlender bzw. bedingt geeigneter Lebensraumvoraussetzungen nach Durchführung der Potenzialabschätzung vorerst auszuschließen.

  Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Durchführung einer dezidierten Biotoptypenkartierung sowie der sonstigen Erfassungen durchgeführt werden.

- Es kommen nach Durchführung der Potenzialabschätzung mit hinreichender Sicherheit **keine pauschal geschützten Biotoptypen und geschützte Pflanzenarten** im Gebiet vor.

Weiterhin wird im Gutachten ausgeführt, dass bei baulichen oder strukturellen Änderungen im Gebiet ohne vorherige Untersuchungen und ggf. anschließende Durchführung entsprechender Maßnahmen zum Schutz davon auszugehen ist, dass es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

---

13 viriditas: Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim, Bebauungsplan ‚Südlich der Selz', Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Weiler, 15. Dezember 2022

Bei Änderungen der Nutzung (insbesondere Durchführung von Baumaßnahmen, auch Abrissmaßnahmen, sowie Gehölzrodungen) muss zur abschließenden Klärung der Möglichkeit des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbote die Zugänglichkeit zu den betroffenen Grundstücken gewährleistet werden.

Die Ergebnisse der Potenzialabschätzung bieten lediglich eine Übersicht über potenziell vorkommende Arten bzw. Artengruppen im Gebiet. Gesicherte Aussagen können erst nach Durchführung entsprechender Untersuchungen der jeweiligen Arten bzw. Artengruppe getroffen werden.

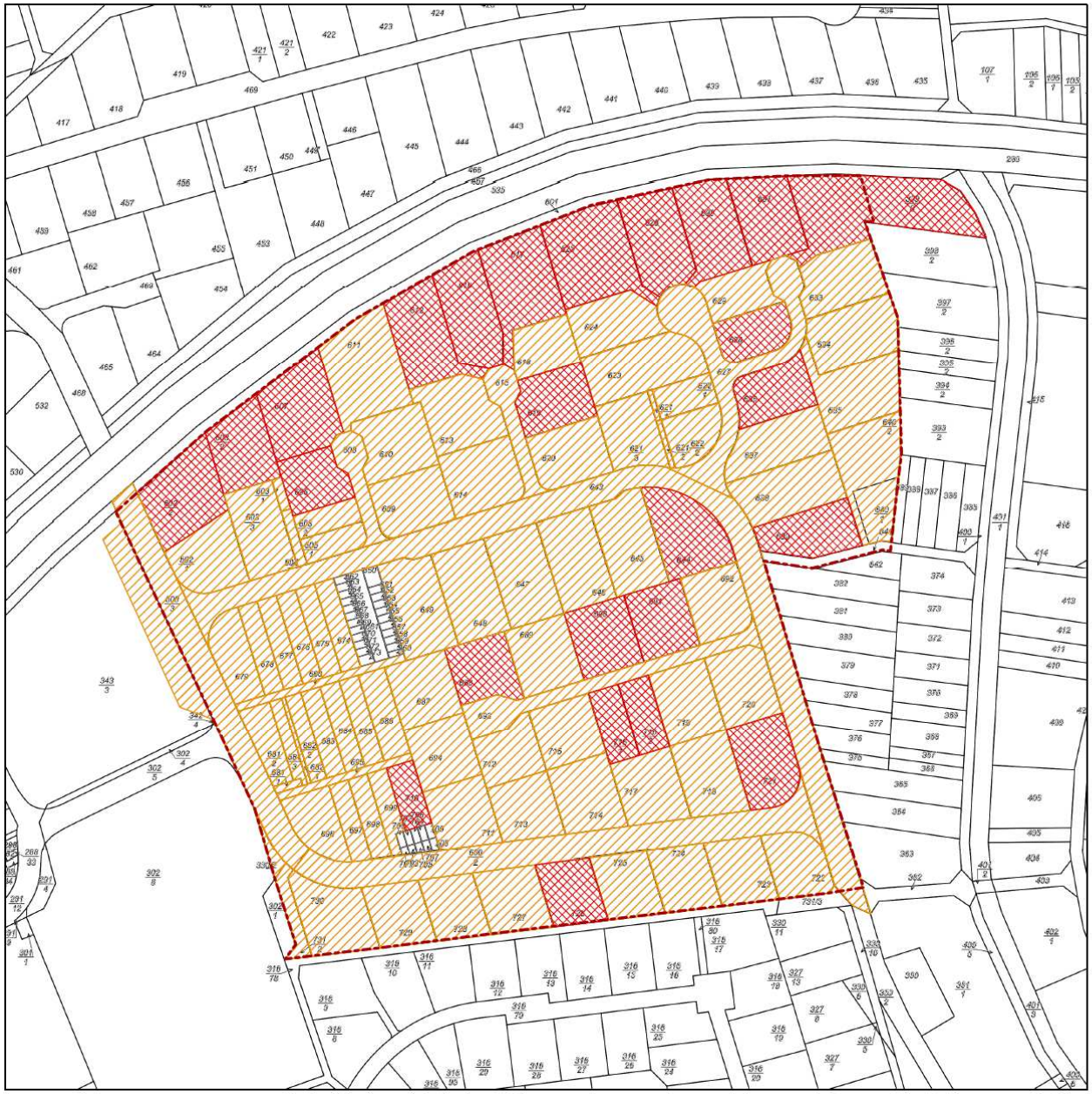
Flurstück	Zu untersuchende Artengruppen
330/2	Vögel
399/3	Fledermäuse, Vögel
602/1	Vögel
602/2	Fledermäuse, Vögel
603/2	Fledermäuse, Vögel
604	Vögel
609	Vögel
621/1	Vögel
610	Vögel
611	Vögel
621/3	Vögel
612	Fledermäuse, Vögel
613	Vögel
614	Vögel
622/2	Vögel
623	Vögel
615	Vögel
624	Vögel
625	Fledermäuse, Vögel
600/1	Vögel
617	Fledermäuse, Vögel
626	Fledermäuse, Vögel
618	Vögel
619	Fledermäuse, Vögel
628	Fledermäuse, Vögel
620	Vögel
605/1	Vögel
605/2	Vögel
607	Fledermäuse, Vögel
608	Vögel
679	Vögel
680	Vögel
668	Keine Betroffenheit
669	Keine Betroffenheit
681/2	Vögel
670	Keine Betroffenheit
681/3	Vögel
671	Keine Betroffenheit
682/2	Vögel
673	Keine Betroffenheit
683	Vögel

Flurstück	Zu untersuchende Artengruppen
684	Vögel
675	Vögel
685	Vögel
676	Vögel
686	Vögel
687	Vögel
678	Vögel
688	Fledermäuse, Vögel
661	Keine Betroffenheit
663	Keine Betroffenheit
664	Keine Betroffenheit
665	Keine Betroffenheit
694	Vögel
707	Keine Betroffenheit
708	Keine Betroffenheit
635	Vögel
648	Vögel
649	Vögel
637	Vögel
650	Keine Betroffenheit
638	Vögel
651	Keine Betroffenheit
652	Keine Betroffenheit
640	Vögel
653	Keine Betroffenheit
655	Keine Betroffenheit
643	Vögel
656	Keine Betroffenheit
644	Fledermäuse, Vögel
645	Vögel
658	Keine Betroffenheit
646	Vögel
659	Keine Betroffenheit
660	Keine Betroffenheit
629	Vögel
630	Fledermäuse, Vögel
631	Fledermäuse, Vögel
633	Vögel
666	Keine Betroffenheit
696	Vögel
709	Keine Betroffenheit

Flurstück	Zu untersuchende Artengruppen
697	Vögel
698	Vögel
711	Vögel
699	Vögel
712	Vögel
700	Keine Betroffenheit
701	Keine Betroffenheit
714	Vögel
720	Vögel
722	Vögel
723	Vögel
702	Keine Betroffenheit
715	Vögel
704	Keine Betroffenheit
717	Vögel
705	Keine Betroffenheit
718	Vögel
689	Vögel
690	Fledermäuse, Vögel
691	Fledermäuse, Vögel
692	Vögel
724	Vögel
725	Vögel
727	Vögel
728	Vögel
730	Vögel
731/2	Vögel
603/1	Vögel
667	Keine Betroffenheit
682/1	Vögel

Flurstück	Zu untersuchende Artengruppen
600/2	Vögel
603/3	Vögel
621/2	Vögel
622/1	Vögel
616	Fledermäuse, Vögel
627	Vögel
606	Fledermäuse, Vögel
636	Fledermäuse, Vögel
639	Fledermäuse, Vögel
654	Keine Betroffenheit
657	Keine Betroffenheit
647	Vögel
634	Vögel
681/1	Vögel
672	Keine Betroffenheit
674	Vögel
677	Vögel
662	Keine Betroffenheit
695	Vögel
710	Fledermäuse, Vögel
713	Vögel
703	Keine Betroffenheit
706	Keine Betroffenheit
693	Vögel
726	Fledermäuse, Vögel
729	Vögel
719	Vögel
721	Fledermäuse, Vögel
716/1	Fledermäuse, Vögel
716/2	Fledermäuse, Vögel

Flurstücke mit Habitatpotenzial für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet (Gemarkung Stadecken, Flur 6)
Quelle: viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung … Tabelle 1, S. 4



Artengruppe

- Fledermäuse, Vögel
- Vögel
- Keine Betroffenheit

Sonstige Darstellungen

- Plangebiet

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022 dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

OG Stadecken-Elsheim

Südlich der Selz

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Karte 1

Maßstab: 1:1.500

Stand: 08.12.2022

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Thomas Merz, M. Sc. Christoph Nohles

0 50 100 m

viriditas
Dipl.-Biol. Thomas Merz
Dienstleistungen für Mensch, Natur und Landschaft
Auf der Trift, 20 55413 Weiler
www.viriditas.info

GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM
BEBAUUNGSPLAN ‚SÜDLICH DER SELZ'
BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG 1
3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3
4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE 3
4.2 DERZEITIGE NUTZUNG 4
5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG 5
5.1 GRUNDSÄTZLICHES 5
5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR 5
5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN 8
5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG 9
5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 10
5.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN 10
5.7 UMWELT UND NATUR 11
6 VERFAHREN, ABWÄGUNG 16

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplans ‚Südlich der Selz' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Stadecken, unmittelbar südlich der Selz und hat eine Größe von ca. 7,0 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Zwischen den Ortsteilen' aus dem Jahr 1974. Zu dem ursprünglichen Plan wurden seitdem 11 Änderungen durchgeführt. Der Basis-Bebauungsplan wurde mit dem Verfahren ‚Zwischen den Ortsteilen – Aufhebung vom 02.02.1996' einschließlich der Änderungen aufgehoben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, der den Plan aufhob, erfolgte am 27.11.1997.

Bei der Aufstellung des Ursprungsplans waren die Hauptziele für den Bereich des vorliegenden Plangebietes ‚Südlich der Selz' die Schaffung und Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland für Wohnzwecke, um den Bedarf in der Gemeinde befriedigen zu können.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Nach dem Alter des Baugebietes -nunmehr fast 50 Jahre- sind in Zukunft verstärkt Eigentümerwechsel verbunden mit Umbauten sowie generell auch Gebäudeabrisse und -neubauten zu erwarten. Hinzu kommt der Trend, durch Erweiterungen Familienmitgliedern günstigen Wohnraum zu verschaffen. Die Gemeinde Stadecken-Elsheim möchte im Plangebiet die Zulässigkeiten von Bauvorhaben neu regeln. Bezugspunkte sind die Erhaltung von Gebietsqualitäten sowie die Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum.

Mit der vorliegenden Neufassung möchte die Gemeinde die zukünftige städtebauliche Entwicklung steuern. Insbesondere ist es sinnvoll und erforderlich, die Baumasse und die Nutzungsdichte näher zu regeln.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben werden geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind im Bereich des Plangebietes überwiegend Wohnbauflächen, im Nordosten gemischte Bauflächen dargestellt. Ein Hauptradweg durchquert das Plangebiet von Nordwesten nach Osten. Entlang des östlichen Gebietsrandes ist eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung abgebildet. Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer für ‚bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind', überlagert. Die Umgrenzung der Fläche ist als Kennzeichnung in der Planzeichnung abgebildet.

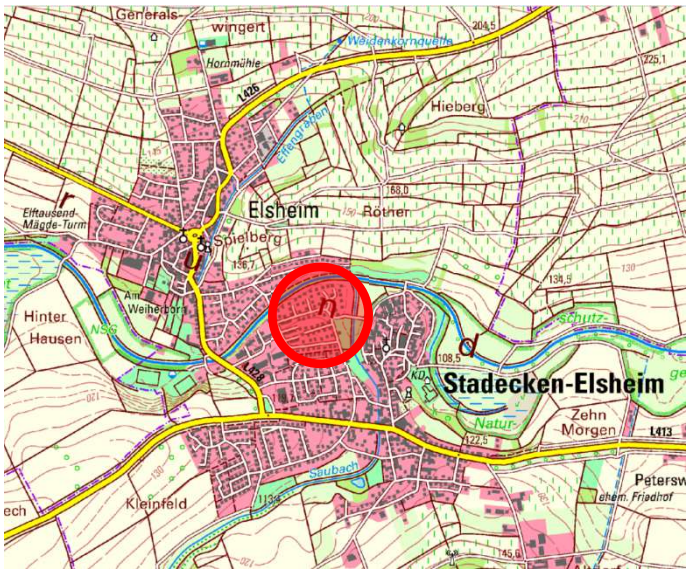
Mit dieser Bebauungsplanänderung wird für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit weicht der Bebauungsplan im Nordosten des Plangebietes von den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ab.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB. Aufgrund dieser Verfahrenswahl können die Abweichungen zwischen den beiden Planungsebenen durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Genehmigung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2017

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: Dezember 2021

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Stadecken, unmittelbar südlich der Selz. Im Westen liegt das funktionale Ortszentrum von Stadecken-Elsheim mit bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Selztalhalle, Kindergarten, Grundschule, Feuerwehr, Supermarkt, Bankfiliale, diverse Läden, Gastronomie). Im Süden grenzt Wohnbebauung an. Die östliche Umgebung ist durch Freibereiche um den Saubach geprägt.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Südwesten nach Nordosten zur Selz und dem Saubach hin leicht ab.

4.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Es handelt sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 70er Jahren mit überwiegend freistehenden Gebäuden in offener Bauweise. Es dominieren eingeschossige Bauformen mit begrenzten Trauf- und Firsthöhen und einer teilweisen Nutzung des Dachraumes. Im Westen des Plangebietes sind drei Reihenhauszeilen vorhanden. Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk sind abgesehen von den Reihenhäusern selten. Vorherrschend sind Häuser mit einer Wohneinheit.

Nach heutigen Maßstäben sind die Grundstücke als eher groß einzustufen. Die Regelgröße liegt bei über 600 m², entlang der Selz im Norden auch über 1.000 m². Die Grundstücke verfügen durchgängig über entsprechend große, z. T. großzügige private Grünbereiche. Häufig ist ein gut entwickelter Aufwuchs aus Gehölzen und Bäumen anzutreffen. Im Bereich zur Selz sind große Grundstücke mit einer randlichen Eingrünung zur Selz vorhanden.

Insgesamt hat das Gebiet durch seine Lage und seine heutige Struktur eine gute Wohnqualität. Das gilt insbesondere zur Selz und nach Osten hin, wo sich eine Grünzone um den historischen Rundling von Stadecken anschließt.

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

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

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Aus Sicht der Gemeinde besteht im Plangebiet ‚Südlich der Selz' ein sehr gut funktionierendes Wohngebiet. Über größere Abschnitte existiert ein geschlossener Charakter. Aus der Lage, den entstandenen Bauformen begrenzter Größe und den zugeordneten hochwertigen Freibereichen resultiert letztlich ein sehr hoher Wohnwert. Der Zulässigkeitsrahmen des ursprünglichen Bebauungsplans wurde in weiten Bereichen des Gebietes erkennbar nicht ausgeschöpft.

Bei der angestrebten Entwicklung des Gebietes soll einerseits die Erhaltung der Gebietsqualitäten berücksichtigt und gleichzeitig die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden, mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung.

Spannungen können entstehen, wenn die Nutzungsdichte, insbesondere die Anzahl der Wohnungen oder die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke, erhöht wird. Auch hinsichtlich der Bauformen sind Konflikte im städtebaulichen Erscheinungsbild und in den Nachbarschaftsverhältnissen vorstellbar, insbesondere wenn ausgeprägt zweigeschossige auf niedrige eingeschossige Gebäude treffen.

Der Bereich im Norden und Osten dürfte mit Bezug zur Selz einen kleinklimatischen und wahrscheinlich auch einen ökologischen Wert aufweisen, der in dieser Lage nicht gefährdet werden darf. Auch für diesen Bereich wird eine moderate Nachverdichtung angestrebt.

Ausgehend von den voranstehenden Bewertungen und einer Bestandsaufnahme vor Ort im April 2021 sind Festsetzungen vorgesehen, die die Entwicklungsvorstellungen des ursprünglichen Bebauungsplans aufgreifen, nach den angetroffenen Verhältnissen präzisieren und moderat nach heutigen Planungsvorstellungen der Gemeinde weiterentwickeln.

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Demnach werden rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen vor nachträglichen Einschränkungen oder Verboten geschützt, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Die neuen Festsetzungen entfalten ihre Wirkung erst bei einem neuen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB.

5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird gemäß dem angetroffenen Charakter ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gleiches gilt für alle Ausnahmen § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer weiterhin konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der innerörtlichen Hauptstraßen realisiert werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und würden zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Regelungen nehmen Bezug auf die gewachsene Bebauung, differenziert nach Teilgebieten.

Grundflächenzahl

Die Regelungen zur Grundflächenzahl orientieren sich im gesamten Plangebiet an der tatsächlichen Situation vor Ort und ermöglichen darüber hinaus eine moderate Nachverdichtung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die derzeit vorhandene GRZ im Planbereich ermittelt. Sie liegt überwiegend zwischen 0,2 und 0,3. Im Nordosten des Plangebietes ist vereinzelt eine GRZ von < 0,2 vorhanden, punktuell legt sie bei > 0,3.

In den Randbereichen des Plangebietes im Übergang zur Selz (WA 1) sowie dem Bereich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung im Süden (WA 4) bleiben die Festsetzungen der Grundflächenzahl mit 0,25 bzw. 0,3 deutlich unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Hierdurch soll einer in diesen Bereichen zu starken und untypischen Überbauung entgegengewirkt werden

Für den inneren Bereich des Gebietes (WA 2) ist grundsätzlich eine dichtere Bebauung denkbar. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird hier die Grundflächenzahl mit 0,35 leicht unterhalb des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung festgelegt.

Für die Reihenhausbebauung im Westen des Plangebietes (WA 3a, WA 3b, WA 3c) wird die GRZ mit 0,35 am Bestand orientiert.

In allen Teilgebieten sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten um 50 % uneingeschränkt zulässig, sodass eine angemessene bauliche Nutzung der Baugrundstücke möglich ist. Dies auch um im gesamten Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Stellplätze und dem Wohnen zugehörige bauliche Anlagen zu schaffen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs (WA 2, WA 3a, WA 3b, WA 3c) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Vorgaben orientieren sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden und verhindern auch künftig städtebauliche Spannungen. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper ermöglicht.

In den randlichen Teilgebieten WA 1 und WA 4 wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf zwei festgesetzt, die jedoch aus gestalterischen Gründen weiter differenziert werden. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist das zweite Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum zu errichten. Bei Gebäuden mit einem Flachdach muss das zweite Vollgeschoss allseitig gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten. Diesbezüglich wird auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen verwiesen, die die Umsetzung vorgeben.

Vor dem Hintergrund der Steuerung der Einpassung von Ersatzbauten oder Aufstockungen wird darüber hinaus die Höhe der baulichen Anlagen näher geregelt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine Obergrenze der Bauhöhe in Form von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt soll die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks herangezogen werden.

Die Obergrenzen der Traufhöhe werden, differenziert für alle Teilgebiete, an die zulässigen Dachformen gekoppelt. Für Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder versetztem Pultdach wird die zulässige Traufhöhe festgelegt. Oberhalb der Traufhöhe sind weitere Nutzungsmöglichkeiten durch Dachaufbauten zulässig. Hierzu werden ergänzende bauordnungsrechtliche

Regelungen getroffen, die zeitgemäße Wohnformen erlauben bei gleichzeitiger Vermeidung überhöht wirkender Ansichtsflächen.

Für Gebäude mit Flachdach wird zunächst die Traufhöhe vorgegeben. Darüber hinaus soll analog zu den Dachaufbauten von geneigten Dachformen die erweiterte Nutzung in Form eines Staffelgeschosses gegeben sein. Zur Vermeidung sehr hoher durchgängiger Wände wird bestimmt, dass ein Staffelgeschoss allseitig gegenüber den Wänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss. Da Staffelgeschosse in bauaufsichtlicher Betrachtung eine eigene Traufhöhe haben, wird eine solche im Bebauungsplan als zulässig erklärt.

Zu den differenziert festgesetzten Traufhöhen werden ergänzend maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die die Gesamthöhe des Gebäudes begrenzen.

Für Häuser mit Pultdächern, die nicht versetzt sind, also faktisch für einseitige Pultdächer, werden geringere Gebäude- und Traufhöhen vorgegeben, um überhöhte Ansichten zu vermeiden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist für die einzelnen Teilgebiete mit Bezug auf den Bestand festgesetzt. Grundsätzlich werden im Plangebiet verschiedene Bauformen bei angemessener Ausnutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht. Dies sichert gleichzeitig eine sinnvolle Gebietsnutzung bei hoher städtebaulicher Qualität.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 2) werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Regelung erlaubt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von freistehenden Häusern mit Grenzabstand. Die Festsetzung orientiert sich am gewachsenen Bestand. Sie ist für diesen Standort verträglich und bietet darüber hinaus auch die Möglichkeit einer leichten Verdichtung.

In den randlichen Bereichen nach Norden zur Selz hin (WA 1) und nach Osten, wo sich eine Grünzone um den historischen Rundling von Stadecken anschließt (WA 4), werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Die Beschränkung auf Einzelhäuser entspricht der örtlichen Struktur in diesen Bereichen. Darüber hinaus wird dem kleinklimatischen Wert dieses Bereiches Rechnung getragen.

In den Teilgebieten WA 3a, WA 3b und WA 3c sind drei Reihenhausreihen vorhanden. Diese sollen im Bestand gesichert werden. Mit den festgelegten Bauweisen wird die angetroffene tatsächliche Bestandsstruktur der Reihenhausreihen abgebildet. Für das Teilgebiet WA 3a werden Hausgruppen festgesetzt. Für die Teilgebiete WA 3b und WA 3c werden passende abweichende Bauweisen festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist die Bestandssituation. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass durchgehende Baufenster angeboten werden, die der vorhandenen Bebauung ausreichend Spielraum zur Erweiterung bieten.

Stellung baulicher Anlagen

In dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Stellung der baulichen Anlagen durch Eintrag in der Planzeichnung gebäudeweise festgesetzt. Da das Gebiet vollständig bebaut ist und keine gravierenden Fehlentwicklungen zu befürchten sind, kann hierauf weitgehend verzichtet werden.

Für die Gebäudereihe südlich der Straße ‚Im Selztal' (WA 4) und die Reihenhausbebauung im Westen des Plangebietes (WA 3a, WA 3b, WA 3c) wird die Baukörperstellung vorgegeben.

Im Bereich WA 4, in dem die Gebäude in einem definierten Winkel zur Straße ‚Im Selztal' angeordnet sind, wird die Baukörperstellung in Anlehnung an den Gebäudebestand durch Planeintrag der Firstrichtung in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Mit dieser Regelung soll das vorhandene prägnante Straßenbild erhalten werden. Auch im Bereich der Reihenhausbebauung orientiert sich die Festsetzung der Baukörperstellung am vorhandenen Baukörperbestand. Um den Bauherren Flexibilität einzuräumen, sind geringfügige Abweichungen zulässig.

5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Hier schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit jedoch dahingehend ein, dass der rückwärtige Bereich der Grundstücke von diesen Anlagen freigehalten werden soll. Auf diese Weise sollen die hier weitgehend unbebauten und ungestörten Freibereiche erhalten und überlange Zufahrten über erhebliche Tiefen der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

Um Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu sichern, ist vor Garagen ein Abstand von mindestens 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese können unter Umständen auch Bestandteil des Stellplatznachweises sein. Grundsätzlich besteht somit die Möglichkeit einen weiteren Stellplatz vor der Garage zu errichten. Darüber hinaus verbirgt sich hinter diesem Abstand ein Sicherheitsaspekt. Durch diese Tiefe soll sichergestellt werden, dass keine Gegenstände aus dem privaten Bereich herausragen.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Zufahrten auf eine pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 5,0 m soll gesichert werden, dass die heute umgänglich vorhandenen Vorgartenflächen nicht durch überdimensionierte Zufahrten versiegelt werden.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden orientiert sich in erster Linie an der vorhandenen prägenden Baustruktur, der üblichen Wohndichte und dem daraus resultierenden innergebietlichen Verkehrsaufkommen.

Zur Vermeidung von Spannungen durch die Massierung von Wohnungen wird im Plangebiet die Anzahl der Wohnungen begrenzt. In den beiden durch Einzelhausbebauung geprägten Teilgebieten WA 1 und WA 4 wird eine maximale Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Für die Reihenhausbebauung (WA 3a, WA3b, WA 3c) wird pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zugelassen. Die Grundstücke im Inneren des Plangebietes (WA 2), bei denen grundsätzlich eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden soll, werden maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude als zulässig erklärt. Bei Doppelhäusern im Teilgebiet WA 2 wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal eine Wohnung pro Gebäude beschränkt. Dies entspricht dem Bestand und dem Charakter des Wohngebietes. Spannungen durch eine erhebliche Nachverdichtung des Plangebietes können vermieden werden.

Darüber hinaus beeinflusst die Wohndichte ganz entscheidend die Dimensionierung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur wie der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen. Diese können das reale Maß der baulichen Nutzung und die Überbauung der Grundstücksflächen erheblich erhöhen.

Bei einer Zunahme der Wohndichte über das vorbeschriebene Maß hinaus und der damit verbundenen Zunahme des potenziellen Verkehrsaufkommens wäre eine Verschlechterung des Wohnwertes und der Wohnumfeldqualität zu befürchten.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Neben den grundsätzlichen Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässige Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen formuliert.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zur Dachlandschaft. Darüber hinaus werden Regelungen zur Gestaltung des zweiten Vollgeschosses, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. Diese Festsetzungen greifen die Bestandssituation und den Gestaltungswillen der Gemeinde auf. Mit den getroffenen Vorgaben soll eine Gestaltung der zulässigen Baukörper gesichert werden, die sich auch künftig in das Gesamtbild der vorhandenen und der umgebenden Bebauung sowie dem Übergang in die freie Landschaft einfügt.

Als Dachformen sind unter Berücksichtigung des Bestandes und zeitgemäßer Bauformen Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Mit den gemäß der Planung zulässigen Dachformen und Dachneigungen wird den Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum überlassen und gleichzeitig eine ortsbildangepasste Bebauung vorgegeben.

Auch die zulässigen Materialien und Farbtöne für die Dacheindeckung gestatten dem Bauherrn bei eventuellen Veränderungen genügend Entfaltungsmöglichkeit. Aus gestalterischen Gründen sind bei der Farbgebung Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie graue bis anthrazite Farbtöne zulässig. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien werden ebenso wie grelle oder leuchtende Farben wegen ihrer potenziell unangenehmen Wirkung über das Grundstück hinaus generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind, zur Förderung regenerativer Energien, Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Dachaufbauten, die nach den früheren Regelungen nicht zulässig waren, sind nun möglich. Sie sind in ihrer Gesamtbreite auf zwei Drittel der jeweiligen Hausseite beschränkt, da ansonsten eine Außenwirkung ähnlich eines weiteren Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk entstehen würde. Die Traufhöhe von Zwerchhäusern oder -giebeln darf die für Gebäude festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Das Maß dafür wurde so gewählt, dass diese Baustrukturen in einer sinnvollen Weise in die Dachlandschaft integriert werden können. Gleichzeitig erfolgt damit eine Begrenzung, die sicherstellt, dass keine zu hohen Fassadenansichten entstehen. Eine flankierende Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Höhe der Dachaufbauten.

Hinsichtlich der Bauhöhe sind im gesamten Plangebiet unter Beachtung der Bestandsbebauung maximal zwei Vollgeschosse erlaubt. Bauordnungsrechtlich sind diese in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 jedoch als I+D auszubilden. Das bedeutet, dass das zweite Vollgeschoss ganz oder teilweise im Dachraum zu errichten ist. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist das zweite Vollgeschoss allseitig mit seinen Außenwänden zurückgesetzt auszubilden. Ein Rücksprung von mindestens 0,5 m gegenüber der Wand des jeweils darunterliegenden Geschosses muss erfolgen. Mit diesen Vorgaben hinsichtlich der Realisierung des zweiten Vollgeschosses soll einer Begrenzung der wahrnehmbaren Höhenentwicklung der Gebäude beigetragen werden. Insbesondere wird damit eine sehr hohe Fassadenansicht unterbunden.

Um eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten sowie aus Umweltaspekten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Speziell für die Vorgartenbereiche werden mit Blick auf jüngere Entwicklungen Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Einfriedungen werden hinsichtlich der zulässigen Höhe beschränkt. Damit möchte die Gemeinde die innerhalb des Gebietes überwiegend offene Gestaltung erhalten.

5.5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrserschließung

Das Straßensystem ist vollständig vorhanden.

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über die Rupt Sur Moselle Straße und im Südosten über die Talstraße, die gebietsintern gemeinsam mit der Straße ‚Im Selztal' eine Ringerschließung ergeben. Von der Talstraße zweigen mehrere Stichstraßen mit Wendeanlagen ab.

Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein bereits vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, ist die technische Infrastruktur schon vorhanden und bleibt weiterbestehen.

5.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und der inneren Durchgrünung des Plangebietes, die Sicherung einer nutzungsbezogenen Freiraumqualität sowie auch die künftige Einbindung in die Umgebung.

Mit den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücke sollen die langjährig gewachsenen Grünstrukturen erhalten werden. Darüber hinaus wird ein Beitrag für Natur und Umwelt geleistet. Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken und der Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche soll die vorhandene durchgehende Durchgrünung des Plangebietes aufgegriffen und die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden.

Die Festsetzung einer Anpflanzfläche im Norden des Plangebietes (WA 1) zur Selz hin dient der randlichen Anpflanzung auf den privaten Grundstücken und der Schaffung von Abständen und Abgrenzungen zur Selz.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden Regelungen zur Dachbegrünung sowie zu Anlagen zur Solarenergienutzung getroffen. Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dient nach heutigem Verständnis sowohl der ökologischen Aufwertung – z. b. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung. Mit der Möglichkeit zur Ausstattung von Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung wird ein bedeutender Schritt in Richtung klimaneutrales Bauen umgesetzt.

5.7 UMWELT UND NATUR

Artenschutz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Es handelt sich um ein klassisches Wohngebiet mit ausgeprägten, teils langjährig vorhandenen Grünstrukturen. In Teilbereichen weist es Strukturen auf, die artenschutzrechtlich relevanten Arten als Habitat dienen können. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung[1] des Gebietes wurde deshalb geprüft, ob und ggf. in welcher Art und in welchen Bereichen die Realisierung einer Nutzungsänderung bzw. einer weiteren oder veränderten Bebauung gegen die artenschutz-rechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen könnte.[2]

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen oder baulichen Vorhaben auf den jeweiligen Grundstücken sind die Belange des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und entsprechende Verstöße zu vermeiden.[3] Dies setzt eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung bzw. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die jeweils potenziell betroffenen Artengruppen gemäß § 44 und 45 BNatSchG im Rahmen des naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahrens voraus.

In den Monaten August, September und Dezember 2022 erfolgten drei querschnittsorientierte Begehungen des Untersuchungsgebietes zur Beurteilung der Habitateignung für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu folgender abschließender Beurteilung:

„• *Das Gebiet dient mit hinreichender Sicherheit streng geschützten Fledermausarten als fakultatives Jagdhabitat. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass im Gebiet Strukturen mit einer entsprechenden Quartiereignung (Sommer-, Winter- und Zwischenquartier) für Fledermäuse vorhanden sind.*

Eine dezidierte Untersuchung dieser Artengruppe bei möglichen baulichen oder strukturellen Veränderungen ist daher bei den entsprechenden Grundstücken (vgl. Tab. 1 und Karte 1)[4] zwingend erforderlich.

• *Das Wohngebiet bietet aufgrund seiner Habitatausstattung zweifellos einer Vielzahl an Vogelarten eine potenzielles Brut- und Nahrungshabitat. Bei dem Großteil der potenziell vorhandenen Vogelarten handelt es sich jedoch in erster Linie um anspruchslose, weit verbreitete und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten.*

Inwieweit streng geschützte oder im Bestand stark rückläufige Arten im Gebiet vorkommen ist im Rahmen einer dezidierten Untersuchung dieser Artengruppe insbesondere bei baulichen oder strukturellen Veränderungen bei den entsprechenden Grundstücken (vgl. Tab. 1 und Karte 1)[5] festzustellen.

---

1 viriditas: Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim, Bebauungsplan ‚Südlich der Selz', Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Weiler, 15. Dezember 2022

2 vgl. viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung …, S. 1

3 vgl. viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung …, S. 1

4 Hinweis: Tabelle 1 auf Seite 4 f und Karte 1 auf Seite 19 des Fachgutachtens

5 Hinweis: Tabelle 1 auf Seite 4 f und Karte 1 auf Seite 19 des Fachgutachtens

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen europarechtlich geschützter Vögel sowie der Beschädigung oder Zerstörung ihre Entwicklungsformen ist es zudem erforderlich, eventuelle Fällungen und Rodungen - unabhängig von deren Ausmaß - außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

- *Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen ist aufgrund fehlender bzw. bedingt geeigneter Lebensraumvoraussetzungen nach Durchführung der Potenzialabschätzung vorerst auszuschließen.*

  Eine abschließende Beurteilung kann jedoch erst nach Durchführung einer dezidierten Biotoptypenkartierung sowie der sonstigen Erfassungen durchgeführt werden.

- *Es kommen nach Durchführung der Potenzialabschätzung mit hinreichender Sicherheit keine pauschal geschützten Biotoptypen und geschützte Pflanzenarten im Gebiet vor."*[6]

Weiterhin wird im Gutachten ausgeführt, dass bei baulichen oder strukturellen Änderungen im Gebiet ohne vorherige Untersuchungen und ggf. anschließende Durchführung entsprechender Maßnahmen zum Schutz davon auszugehen ist, dass es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.[7]

Bei Änderungen der Nutzung (insbesondere Durchführung von Baumaßnahmen, auch Abrissmaßnahmen, sowie Gehölzrodungen) muss zur abschließenden Klärung der Möglichkeit des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbote die Zugänglichkeit zu den betroffenen Grundstücken gewährleistet werden.[8]

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens müssen keine Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden. Um die Beachtung der Ergebnisse ausreichend zu gewährleisten, wird die Thematik deutlich zur Beachtung hervorgehoben. Sie wird in die textlichen Festsetzungen in einen Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz' aufgenommen. Ebenso wird auf der Planzeichnung ein Hinweis zum Artenschutz gegeben.

Bodenschutz

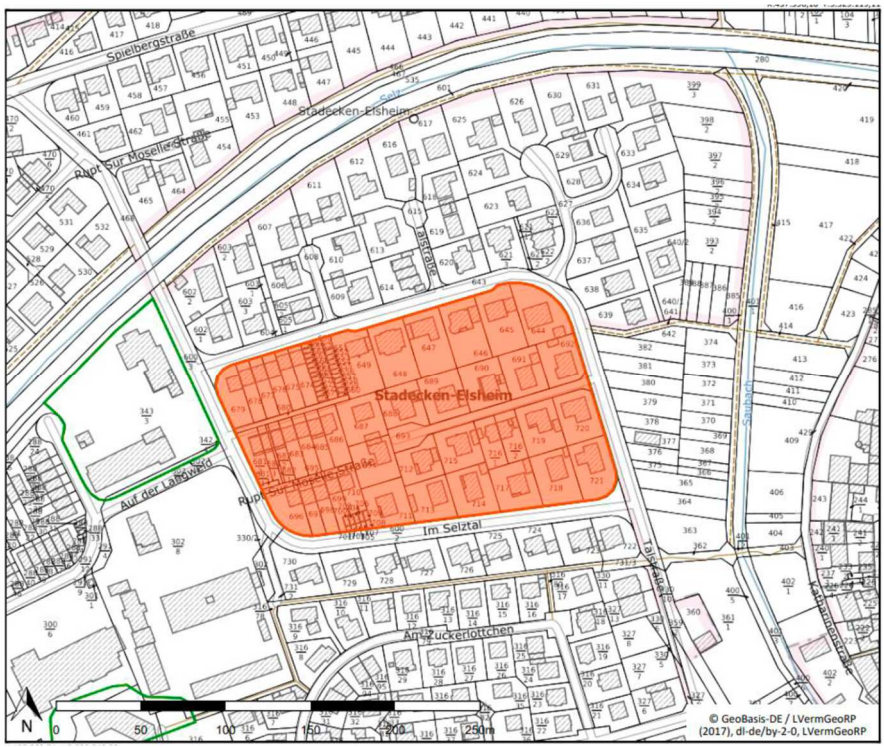
Innerhalb des Plangebietes befindet sich die altlastverdächtige Altablagerung ‚Stadecken-Elsheim, Talstraße', REGNUM 339 06 057 – 0206 / 000 – 00. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie, auf der auch Siedlungs- und sonstige Abfälle zwischen 1955 und 1972 abgelagert wurden. Die Abgrenzung der Altablagerung gilt als unsicher. Im Bereich der Ablagerungsfläche verlief vor 1955 eine Privatbahn der Strecke Jugenheim-Ingelheim. Weitere Informationen, z.B. über Aufschlussergebnisse von Bodenerkundungen liegen nicht vor.

---

[6] vgl. viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung …, S. 8 f

[7] vgl. viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung …, S. 9

[8] vgl. viriditas: … Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung …, S. 9



Lageplan der Altablagerung (Fläche rot dargestellt); Quelle: Stellungnahme der SGD Süd im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren vom 21. Juni 2023

Von Seiten der zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz, wurde eine Klärung der unklaren Altlastensituation im Bereich der Talstraße (‚Stadecken-Elsheim, Talstraße', REGNUM 339 06 057 – 0206 / 000 – 00) gefordert.

Mittlerweile wurde eine historische Erkundung[9] erstellt. Im Rahmen dieser war zu klären, ob die nicht genehmigte Hausmülldeponie im vorgegebenen Areal zu verorten ist. Darüber hinaus kreuzte die Privatbahn Selztalbahn ‚Zuckerlottchen' den Bereich ‚Talstraße'.

Die historische Erkundung ergab nach Prüfung von Archivdaten, Literaturrecherche und Literaturauswertung, multitemporaler Karten- und Luftbildauswertung sowie Internetrecherche, dass sich die Lage dieser Ablagerung nicht hat ermitteln lassen. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Hinweise auf Altablagerungen größeren Umfangs im untersuchten Areal gefunden. Luftbildaufnahmen aus der fraglichen Zeit zwischen 1956 und 1970 geben keine Hinweise auf eine größere Grube (> 2 ha) im Bereich der heutigen Talstraße. Bodensetzungen hätten im Baubestand vor Ort bemerkt werden müssen, sofern diese aufgetreten wären.[10]

Im Rahmen der Fachuntersuchung werden Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise genannt.

Abschließend wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass unter Umständen Verhältnisse vorliegen können, die im Rahmen der durchgeführten Erkundungen nicht erkannt wurden und von den beschriebenen Ergebnissen abweichen. Sollten sich bei den zukünftigen Arbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben ist der Altlastensachverständige umgehend zu benachrichtigen.[11]

---

[9] GEOTECHNIK Team Mainz GmbH: Historische Erkundung, Stadecken-Elsheim Bebauungsplan ‚Südlich der Selz' in Hinblick auf die altlastverdächtige Altablagerung ‚Stadecken-Elsheim, Talstraße', REGNUM 339 06 057 – 0206 / 000 – 00) (Gemarkung Stadecken, Flur 6 Flurstücke 664 bis 721), Mainz, 31. Oktober 2024

[10] GEOTECHNIK Team Mainz GmbH: Historische Erkundung, …, S. 12 f

[11] GEOTECHNIK Team Mainz GmbH: Historische Erkundung, …, S. 14

Die historische Untersuchung wurde mit E-Mail vom 20.12.2024 an die SGD Süd weitergeleitet mit der Bitte um bodenschutzrechtliche Stellungnahme.

Die SGD Süd teilte in ihrer Stellungnahme zur historischen Erkundung vom 18.02.2025 mit, dass die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung unter Berücksichtigung des Alters der bestehenden Bebauung als gering eingeschätzt wird.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen seitens der Fachbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, sofern die von ihr in der Stellungnahme genannten Hinweise beachtet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Dem wird gefolgt. Die Hinweise werden unter ‚Sonstige Hinweise' in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dacheindeckungen

Im gesamten Plangebiet dürfen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei bei Dacheindeckungen nicht verwendet werden. Der Ausschluss erfolgt aus Gründen des Schutzes von Grundwasser und Boden vor Schwermetalleinträgen aus Niederschlagswasser.

Eingriff in Natur und Landschaft

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 vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu beachten, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung.

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Zwischen den Ortsteilen' aus dem Jahr 1974. Zu dem Plan wurden mittlerweile 11 Änderungen durchgeführt. Wegen formaler Fehler wird der Bebauungsplan heute als nicht mehr rechtswirksam eingestuft. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen des Bebauungsplans und der Sachlage, dass die örtliche Situation im Plangebiet nicht vollständig mit dem Ursprungsplan und seinen Änderungen übereinstimmt sowie der Entstehung des Bestandes auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, wird auf eine Bilanzierung des Ausgangszustandes verzichtet.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ‚Südlich der Selz' ermöglichen keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der wesentlich über das bestehende Maß hinausgeht. Durch die vorliegende Änderung wird keine Versiegelung zulässig, die nicht aufgrund des Ursprungsplans einschließlich seiner Änderungen möglich gewesen wäre.

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m²	davon versiegelbar	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	13.621	5.108	*
Allgemeines Wohngebiet WA 2	32.539	19.523	**
Allgemeines Wohngebiet WA 3a, b, c	6.428	3.375	***
Allgemeines Wohngebiet WA 4	5.462	2.458	****
Verkehrsflächen	7.828	7.828	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.801	3.801	
Versorgungsfläche	46	46	
Gesamt	**69.725**	**42.139**	

* GRZ 0,25 + 50% (max. 0,375)
** GRZ 0,35 + 50% (max. 0,525)
***GRZ 0,35 + 50% (max. 0,525)
****GRZ 0,3 + 50% (max. 0,45)

Die Gemeinde will die Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung gemäß § 13a BauGB in Anspruch nehmen. Zu den Belangen von Natur und Landschaft wird auf die festgesetzten innergebietlichen Maßnahmen zur Begrünung verwiesen, die auch generelle Positiveffekte für den Naturhaushalt aufweisen.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Überschwemmungsgebiet der Selz

Der Geltungsbereich liegt im Randbereich der Selz. An der nördlichen Grenze des Plangebietes überlagert das per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Selz kleinräumig das Plangebiet.

Die Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich übernommen und im Rechtsplan dargestellt.

Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal'

Unmittelbar nördlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet ‚Selztal' (Rechtsverordnung vom 13. Februar 1990, veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 8, S. 227 vom 12. März 1990).

Zur Klarstellung ist die Lage des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt.

Zukünftig festzusetzendes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Die Überschwemmungsgebiete der Selz wurden mittlerweile neu erhoben. Die neuen Ausdehnungsflächen werden bereits in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Gemäß diesen neuen Erhebungen ufert die Selz bei dem Bemessungsereignis HQ 100 weiter aus, als bisher angenommen.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten von dem zukünftig festzusetzenden Überschwemmungsgebiet überlagert.

Die Lage des zukünftig festzusetzenden Überschwemmungsgebietes wird in den Rechtsplan übernommen und als Vermerk dargestellt.

6 VERFAHREN, ABWÄGUNG

Verfahrenswahl

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben. Die Obergrenze der Grundfläche von 20.000 m² wird aufgrund der rechnerisch möglichen Grundfläche (18.683 m²) eingehalten. Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet ‚Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim' (VSG-7000-024). Dieses liegt im Osten in mindestens 300 m Entfernung und im Westen in mindestens 400 m Entfernung zum Plangebiet. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird heute bereits als Wohngebiet genutzt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten wären.

Abwägung

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie 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 oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, und der Kreisverwaltung Mainz-Bingen wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes die altlastverdächtige Altablagerung ‚Stadecken-Elsheim, Talstraße', REGNUM 339 06 057 – 0206 /000 - 00 befindet und in diesem Zusammenhang zu prüfen ist, ob die geplante Nutzung der Fläche ‚gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen' entspricht. Im Zuge des Bebauungsplans wurde eine Historische Erkundung durch ein Fachbüro erstellt. In dieser war zu klären, ob die nicht genehmigte Hausmülldeponie im vorgegebenen Areal zu verorten ist. Darüber hinaus kreuzte die Privatbahn Selztalbahn ‚Zuckerlottchen' den Bereich ‚Talstraße'. Die historische Erkundung ergab, dass sich die Lage dieser Ablagerung nicht hat ermitteln lassen. Im Rahmen der Untersuchung wurden keine Hinweise auf Altablagerungen größeren Umfangs im untersuchten Areal gefunden. Die Historische Untersuchung wurde mit E-Mail vom 20.12.2024 an die SGD Süd weitergeleitet mit der Bitte um bodenschutzrechtliche Stellungnahme. Mit Schreiben vom 18.02.2025 teilt die SGD Süd mit, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen, sofern die von ihr genannten Hinweise beachtet und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Dem wurde gefolgt. Die Hinweise wurden unter ‚Sonstige Hinweise' in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde das zukünftig festzusetzende Überschwemmungsgebiet der Selz (Bemessungsereignis HQ 100) in den Rechtsplan übernommen und als Vermerk dargestellt.

Von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, in der das Erfordernis des Bebauungsplans und der Regelungsumgang grundsätzlich und einzelne textliche Festsetzungen in Frage gestellt wurden. Die Gemeinde folgt dem nicht und verweist auf ihre Planungsabsichten.

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

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stadecken-Elsheim

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2025

2109 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stadecken-Elsheim hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 20. Mai 2021 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 E-Mail vom 23. Mai 2023 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 26. Juni 2023.

4. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planwerks:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 19. Mai 2023 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt 'aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekanntgemacht.

5. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Mai 2023 bis einschließlich 26. Juni 2023 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

6. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Stadecken-Elsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Juni 2025 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 Stadecken-Elsheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 23. Juni 2025 als Satzung beschlossen.

Stadecken-Elsheim, den .....

.....

Ortsbürgermeister Dienstsiegel

8. Ausfertigung:

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

Dort wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stadecken-Elsheim übereinstimmt

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