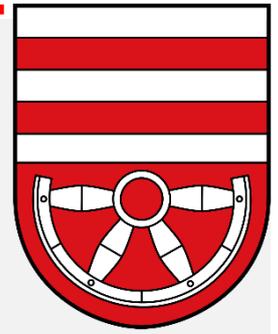


**GEMEINDE ZORNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
'NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE'**

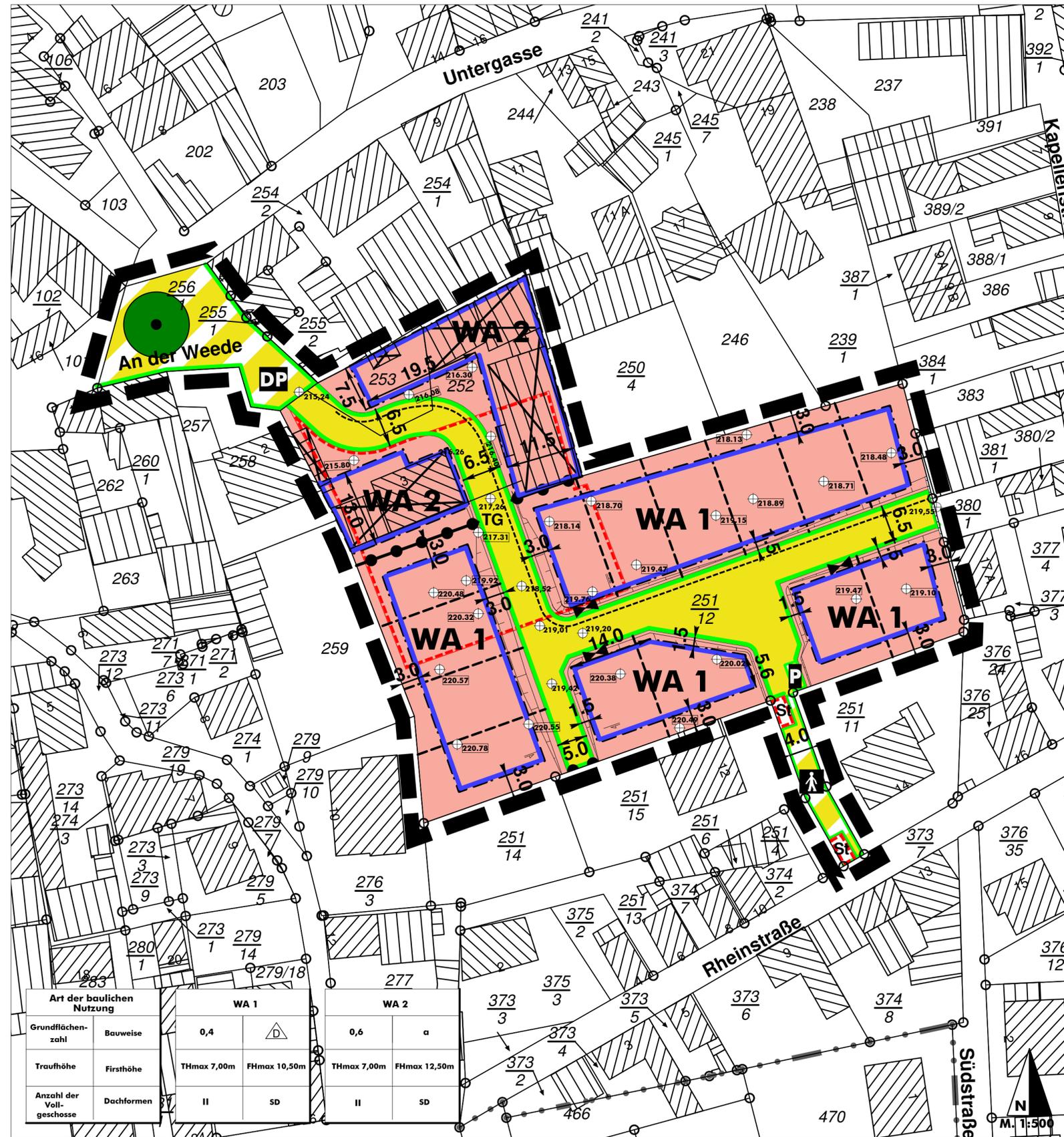


**Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2022**

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen-**
- Begründung-**

# BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE'

# GEMEINDE ZORNHEIM



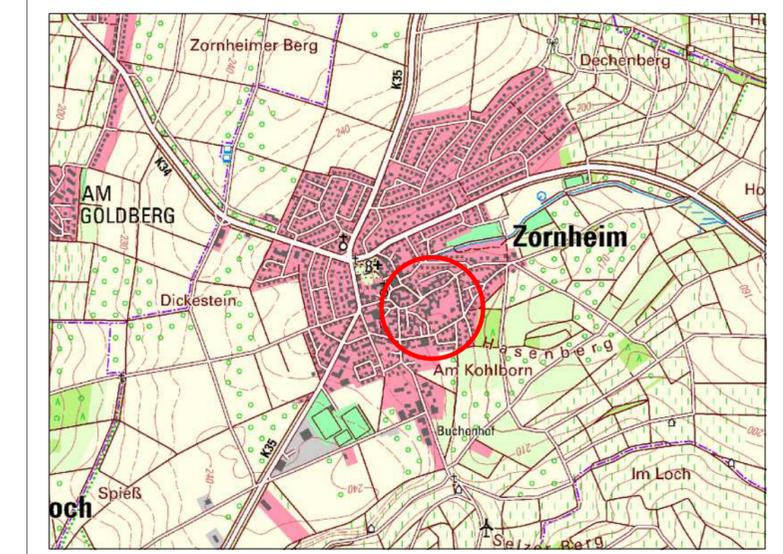
- ### LEGENDE
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
  - 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
  - 7,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
  - 12,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- △ Doppelhäuser
  - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - TG Tiefgarage
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Strassenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Erhaltung Baum
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze unterschiedlicher Nutzungen
  - 10,0 Vermaßung in Meter (Beispiel)
  - ▲ Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks- /Straßenseite zur Höhenbestimmung
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 217,8 Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (Beispiel)
- #### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)
- SD zulässige Dachformen (Satteldach)
- #### III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN
- Flurstück und Gebäude gemäß Kataster
  - geplante Straßenraumaufteilung
  - geplante Straßenböschung
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - vermessene Geländehöhe zur Orientierung in Meter über Normalhöhennull
  - geplanter Gebäudeabrisse
  - Stützmauer

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausfertigt. Zornheim, den .....

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Dienstsiegel \_\_\_\_\_

## BEBAUUNGSPLAN 'NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE' GEMEINDE ZORNHEIM



- Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung
- Stand ..... Oktober 2022
- Maßstab ..... 1:500
- Plangröße ..... 744 x 420 mm
- Projektnummer ..... 19-13-11
- Bearbeiter ..... J. Hoffstaedter

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern  
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592  
 mail@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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
11. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

## **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500, mit Legende,**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

**Die Begründung ist beigefügt.**

# GEMEINDE ZORNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE‘

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Ausfertigung:**

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

Zornheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 BAUWEISE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIENUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....</b>	<b>5</b>
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....</b>	<b>7</b>
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>4 ANHANG I: PFLANZENLISTE .....</b>	<b>11</b>
<b>5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>12</b>

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

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

### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle 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 baulicher Anlagen

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

- die Höhenlage<sup>1</sup> der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

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

Unterer Bezugspunkt (=Geländeoberfläche i.S. des § 2 Abs. 6 LBauO) für die Höhe von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ebenso die Höhenlage der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Straßenverkehrsfläche in der Mittelachse der Garage, des Stellplatzes oder des überdachten Stellplatzes (Carport).

#### **Bestimmungen zur Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### **Bestimmungen zur Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) ist

- senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

#### **Weitere Bestimmungen**

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

### **1.3 BAUWEISE**

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

Die Bauweise wird für das jeweilige Teilgebiet gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Teilgebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise 'a' festgesetzt. Demnach ist eine mindestens einseitige Grenzbebauung vorgegeben. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

### **1.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA 1 wird für Doppelhäuser die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal einer Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet WA2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung je angefangene 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

### **1.5 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

## **1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### **Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze**

Wege und 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. breitifugiges 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.

## **1.7 ANLAGEN ZUR SOLARENERGIE NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Zu Anlagen zur Solarenergienutzung zählen:

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

## **1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **1.8.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, sind als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Je Grundstück sind mindestens ein Laubbaum II. Ordnung und fünf Sträucher zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

### 1.8.2 Dachbegrünung auf Garagen

Dachflächen von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen sind auskragende Dachflächenanteile.

### 1.8.3 Pflanzenauswahl

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>2</sup>

## 1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

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

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind für die Gebäude nur Satteldächer zulässig.

Für Garagen sind nur Flachdächer, oder flachgeneigte Dächer bis maximal 5° Neigung zulässig.<sup>3</sup>

#### 2.1.2 Fassadengestaltung

Im gesamten Plangebiet sind für Fassaden der Hauptgebäude und Garagen ausschließlich Putz, Naturstein, Backstein sowie partielle Holzverkleidungen mit heller Farbgebung zulässig. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht gestattet.

Im Teilgebiet WA1 sind Pastelltöne, also aus weiß durch Abtönen gewonnene Farben vorgegeben.<sup>4</sup>

Im Teilgebiet WA2 sind Pastelltöne, also aus weiß durch Abtönen gewonnene Farben zu verwenden. Das zulässige Farbspektrum sind helle Erdtöne, entsprechend der historischen Fassadengestaltung, also gelbliche, rötliche bzw. bräunliche Farbgebungen.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

<sup>3</sup> Hinweis: Die Dachneigung von Garagendächern ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften so begrenzt, dass eine Dachbegrünung möglich ist.

<sup>4</sup> Hinweis: helle, blasse Farbtöne wie z. B. RAL 1015 (Hellelfenbein)

<sup>5</sup> Hinweis: gelblich, rötlich, bräunlich wie z. B. RAL 1024 (Ockergelb)

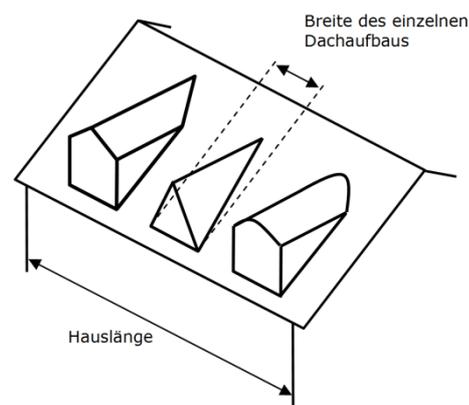
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Waschbeton, Fliesen, Mosaik, Glas, Metall, polierten oder geschliffenen Werksteinen sowie andere großflächige oder glänzende Materialien. Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte, aufgemalte oder verblendete Fachwerke.

Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie Nebenanlagen können eine andere Materialgestaltung erhalten.

### 2.1.3 Dachlandschaft

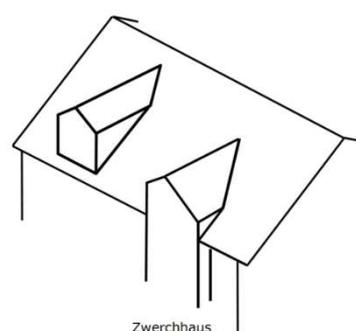
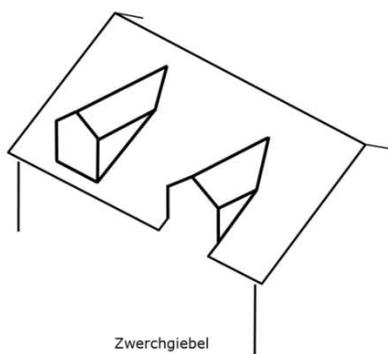
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Zwerggiebeln/Zwerchhäusern darf in ihrer Summe höchstens zwei Drittel der Hauslänge der jeweiligen Hausseite betragen. Das einzelne Element darf hierin nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Hausseite ausmachen. Die maßgebliche Länge der Hausseite ist dabei das Maß des Hauptbaukörpers, gemessen von Außenkante Mauerwerk zu Außenkante Mauerwerk.<sup>6</sup>

Zu den anzurechnenden und ihrer Breite beschränkten Elementen im voranstehenden Sinne gehören neben Gauben insbesondere auch



Zwerggiebel (= Baukörper, der in der Flucht der Außenfassade in das Dach hochgeführt ist) und Zwerchhäuser (= Baukörper, der aus der Fassade bis ins Dach hochgeführt ist, in der Regel mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach; kann gegenüber der Flucht der Außenfassade auch vor- oder zurücktreten).

Vgl. zu Gauben, Zwerchhäusern und Zwerggiebel auch die Skizzen, die als typische aber nicht abschließende Beispiele zu verstehen sind.



Die Traufhöhe von Dachaufbauten und Zwerggiebel/Zwerchhäuser darf maximal 3,30 m über dem Rohfußboden des zugehörigen Geschosses liegen. Für Dachaufbauten und Zwerggiebel/Zwerchhäuser ohne Traufhöhe (z. B. solche mit flachen Dächern) darf die Wandhöhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachkonstruktion) höchstens 3,00 m über dem Rohfußboden betragen.

<sup>6</sup> Hinweis: Dachflächen, untergeordnete Anbauten wie Erker, Mauern, Versprünge oder Wintergärten zählen nicht zum Hauptbaukörper und sind daher bei der Messung der Hauslänge nicht zu berücksichtigen. (vgl. auch die Ausführungen in der Begründung)

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 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, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.<sup>7</sup>

Die Anlage von Vorgärten als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig.

*Hinweis: 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 vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.*

### 2.2.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten, also zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche<sup>8</sup> zulässig.

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

### 2.2.3 Abgrabungen

Abgrabungen zwischen angrenzender Straßenverkehrsfläche und der der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite nur bis auf Höhe des Straßenniveaus zulässig.<sup>9</sup>

## 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

### 1. Artenschutz

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

---

<sup>7</sup> Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

<sup>8</sup> Hinweis: An den übrigen Grundstücksseiten gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz uneingeschränkt.

<sup>9</sup> Hinweis: Abgrabungen, wie beschrieben, sind entlang der gesamten genannten Grundstücksseite zulässig und nicht auf die Länge der Gebäudeseite beschränkt.

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

## 2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

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

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

## 3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

## 4. Zufahrten und Brandschutz

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

## 5. Pflanzabstände und Einfriedungen

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

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

## 6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

## 7. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

#### 8. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

#### 9. 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.

#### 10. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

#### 11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

#### 12. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 440-1 (A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen –TRWV- Teil 1 : Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar

2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

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

erarbeitet durch

ISU



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2022

 1913 03 TF FzB/hf

## 4 ANHANG I: PFLANZENLISTE

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Gehölze müssen der DIN 18916 ‚Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen‘ entsprechen.

### Bäume zweiter Ordnung

Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus intermedia Brouwers	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata Greenspire	Winterlinde

### Kleine Bäume für Vorgärten:

Acer palmatum	Fächerahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fagus sylvatica 'Rohan Obelisk'	rote Säulenbuche
Prunus dulcis	Mandelbaum
Salix caprea 'Pendula' / 'Kilmarnock'	Hängende Kätzchenweide
Salix integra	Harlekinweide
Sorbus hybrida 'Gibbsii'	Finnland-Mehlbeere
Obstgehölze (Halbstamm)	

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 14-16 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> und die Mindestgröße der Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup>.

### Hinweis:

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

### Sträucher:

Abeliophyllum distichum	Schneeforsythie
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum x burkwoodii	Oster-Schneeball

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

## 5 ANHANG II - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

In der Artenschutzrechtlichen Beurteilung<sup>10</sup> wurden Vorgaben und Empfehlungen zum Artenschutz vorgegeben, die zu erfüllen sind, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden:

- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.
- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen außerhalb der Vogelbrutzeit vor Baubeginn
- Die Beleuchtung sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.

---

<sup>10</sup> Vgl.: viriditas: Ortsgemeinde Zornheim Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 04. Februar 2022.

# GEMEINDE ZORNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚NÖRDLICH DER RHEINSTRASSE‘

### BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>3</b>
	4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE.....	3
	4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	3
<b>5</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
	6.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	5
	6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	6
	6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	8
	6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG .....	9
	6.5 VERKEHR SOWIE VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	10
	6.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	12
	6.7 UMWELT UND NATUR .....	13
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>19</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zornheim hat in seiner Sitzung am 02. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Nördlich der Rheinstraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerörtlich im Südosten der Gemeinde Zornheim. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,62 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## **2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG**

Aufgrund des dringlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Zornheim möchte diese den innerörtlichen Bereich nördlich der Rheinstraße als Wohngebiet entwickeln. Auch seitens der Eigentümer besteht ein Interesse an der wohnbaulichen Nutzung der Freifläche. Gleichzeitig sieht die Gemeinde an diesem Standort die Erforderlichkeit, Beschränkungen für die Wohnbebauung festzulegen. Grund hierfür ist insbesondere die innerörtliche, gefangene Lage des Plangebietes.

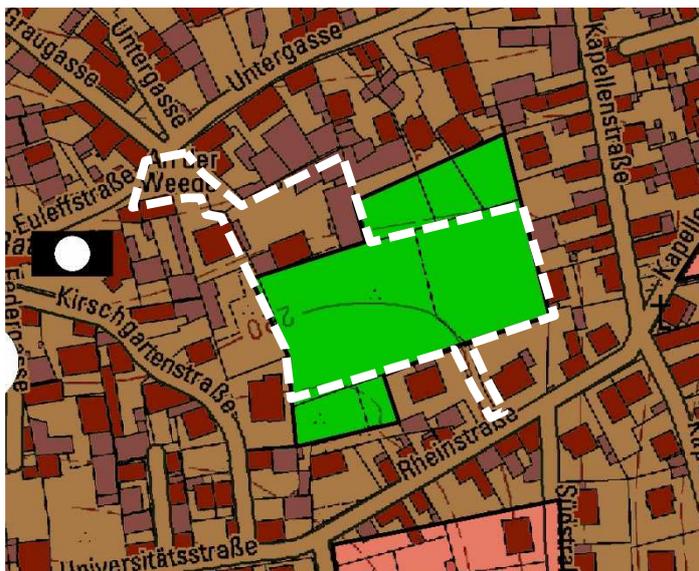
Die möglichen verkehrlichen Erschließungspunkte weisen eine geringe Dimension auf und zudem sollen ortsgestalterische Spannungen zu der bestehenden Umgebungsbebauung verhindert werden. Vorgesehen sind daher Doppelhäuser im südlichen Bereich sowie der Neubau einer leicht verdichteten wohnbaulichen Nutzung im Norden. Insgesamt ist eine eher moderate Verdichtung beabsichtigt.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einzelvorhaben geschaffen.

### 3 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 (FNP 2025) der Verbandsgemeinde Nieder-Olm stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘ weist ein Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen aus und weicht somit zur Art der baulichen Nutzung von den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (genehmigte Fassung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

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

Nach der Art des Vorhabens, seiner begrenzten Größe sowie der Lage im Ortszusammenhang wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Aufgrund der Verfahrenswahl kann die Abweichung durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst werden.

Die aus dem Bebauungsplan resultierende Darstellung von Wohnbauflächen ordnet sich dabei städtebaulich verträglich in die Umgebung ein.

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Zornheim. Der Geltungsbereich schließt in alle Richtungen an die bestehende innerörtliche Bebauung an.

Das Gelände weist zwischen dem nördlichen bebauten Teilbereich und der südlich gelegenen höheren Freifläche einen relativ großen Höhenunterschied auf. Dieser resultiert aus einem Geländesprung zwischen diesen Bereichen.

Die bisher bereits baulich genutzten Bereiche werden über die Straße ‚An der Weede‘ verkehrstechnisch erschlossen. Im Süden befindet sich eine weitere schmale Zuwegung zur Rheinstraße hin.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: September 2020)

### 4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bebaut und durch versiegelte Verkehrsflächen geprägt, die sich in Bereich für den fließenden und den ruhenden Verkehr aufteilen. Die Bestandsgebäude erstrecken sich nach der Zufahrt ca. 15 m in Richtung Süden. Der dann folgende Teilbereich ist vollständig unbebaut. Es handelt sich um eine teilweise mit Gehölzen bestandene Wiesenfläche.

Das direkte Umfeld ist in alle Himmelsrichtungen durch eine dichtere, kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Es handelt sich hierbei um die Ausläufer des Ortskerns. Vereinzelt ist eine lockerere jüngere Bebauung anzutreffen. Die Umgebung ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt.

Bei den nordöstlich außerhalb gelegenen unbebauten Grundstücksteilen handelt es sich um die Gärten der dortigen Bebauung. Diese unbebauten Freibereiche sind eindeutig der dort angesiedelten Wohnnutzung zugeordnet und werden dementsprechend genutzt. Es handelt sich um eine eher dichte Bebauung in diesem Bereich, so dass die rückwärtigen Gärten die einzige Freifläche um die Gebäude darstellen. Es ist daher auch davon auszugehen, dass diese Nutzung langfristig erhalten bleibt. Das entspricht auch den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde.

Im angrenzenden südlichen Bereich handelt es sich zum einen ebenfalls um private Gärten, die als solche genutzt werden. Ein Grundstück ist noch völlig unbebaut. Allerdings hat sich die Gemeinde nach eingehender Prüfung dazu entschlossen dieses Grundstück nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen. Städtebaulich drängt sich die Einbeziehung dieses Grundstückes im Rahmen

der vorliegenden Bauleitplanung nicht zwingend auf. Eine Erschließung über Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich möglich, so dass dieses Flächen auch zu einem späteren Zeitpunkt einer Bebauung zugeführt werden könnte.

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



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

## 5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

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

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im örtlichen Gefüge sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,

- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum Baurecht für Grundstücke zum Eigenheimbau und Mehrfamilienhausbau schaffen sowie Ermöglichung von Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden.

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

## **6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG**

### **6.1 GRUNDSÄTZLICHES**

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Den nördlichen, dichter bebauten Teil und die südliche gelegene größere Freifläche. Gemäß dem Planungsansatz der Gemeinde soll im nördlichen Bereich eine dichtere Bebauung, analog zur Bestandbebauung und den unmittelbar umgebenden Kubaturen, ermöglicht werden. Weiter südlich sieht die Gemeinde Zornheim die Umsetzung von Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern. Diese lockere Bebauung deckt sich auch mit der weiter südlich befindlichen Wohnbebauung. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Weiter werden zur inneren Erschließung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist zudem die Errichtung einer Tiefgarage beabsichtigt.

Hinsichtlich der geplanten Entwicklung steht die Gemeinde mit der Grundstückseigentümerin in Kontakt. Ein städtebaulicher Vertrag wird neben dem Bebauungsplan zum Einsatz kommen, um weitergehende Regelungen zu treffen. Festgelegt wurde bereits die geplante Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Konkret sollen sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich jeweils maximal 14 Wohnungen ermöglicht werden.

Der bestehende Torbogen im nördlichen Bereich ‚An der Weede‘ soll erhalten bleiben. Die Erhaltung wird parallel zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Torbogen verfügt über eine ausreichende Breite und Höhe, so dass neben der üblichen Erschließungsfunktion auch ausreichend Platz für die Durchfahrt des Müllfahrzeuges aber auch für Rettungsfahrzeuge besteht. Der Torbogen hat eine Breite von vier Metern sowie eine Höhe, die vier Meter überschreitet.

Grundsätzlich beinhaltet die Planungsidee der Gemeinde unterschiedliche Wohnformen, mit denen der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

## 6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird gemäß der geplanten Ausrichtung ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgenommen und als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden ganz ausgeschlossen. Ausgenommen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, gilt Gleiches für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind grundsätzlich innerhalb eines Wohnquartiers denkbar. Dies trifft auf die ausgeschlossenen Nutzungen nicht zu. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Wohngebietes. Die ausgeschlossenen Nutzungen werden als publikumsintensiv eingestuft und finden ohnehin in dem relativ kleinen Geltungsbereich aus Platzgründen keinen bevorzugten Ansiedlungsstandort.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Trauf- und Firsthöhen (THmax/FHmax) bestimmt. Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits einen attraktiven und an diesem Standort verträglichen Wohnungsbau, andererseits dienen die Festsetzungen der Begrenzung der Dichte, was aufgrund der gefangenen Lage und der verkehrlichen Anbindung erforderlich ist.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl soll im Teilgebiet WA 1 mit 0,4, entsprechend dem in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Orientierungswert, festgesetzt werden. Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt zum einen, um die Bodeninanspruchnahme in diesem Bereich zu begrenzen und zum anderen, um keine unverhältnismäßigen Dichteunterschiede innerhalb des Teilgebietes zu erzeugen. Darüber hinaus sind die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten uneingeschränkt zulässig, um auch bei kleineren Grundstücken eine übliche Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen können auch höhere Werte zugelassen werden. Hierbei sollte insbesondere geprüft werden, ob weiterhin die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf dieser Basis eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,6 für das Teilgebiete WA 2 zugelassen.

Begründet ist diese Überschreitung durch die Zielstellung der vorliegenden Bebauungsplanung für den nördlichen Bereich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem im Innenbereich flächensparend Wohnraum geschaffen werden soll. In der Gemeinde Zornheim herrscht u.a. aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Mainz großer Wohnungsdruck. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser mit größeren Grundstücken, wie hier im Süden vorgesehen, besteht auch ein Bedarf an kleineren günstigeren Grundstückseinheiten und Wohnungen. Dies entspricht auch dem Bundesziel eines schonenden Umgangs mit der Fläche. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter dem Aspekt des Bodenschutzes ausreichend

Wohnraum ermöglichen. Erforderlich ist die Heraufsetzung der Grundflächenzahl, um die geplanten Wohnformen am vorliegenden Standort zu ermöglichen.

Die hierfür geringen dimensionierten Grundstücke und die moderate Mehrgeschossigkeit machen daher eine Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl erforderlich. Die Überschreitungen werden so gering wie möglich gehalten. Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt resultieren nicht daraus.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl überschreitet nicht die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens sind ebenso keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die mögliche Mehrversiegelung wird in städtebaulicher Betrachtungsweise durch die hier grundsätzlich flächensparende Bauweise wieder ausgeglichen. Im Vordergrund steht bei dieser Baugebietsentwicklung die Schaffung einer größeren Anzahl von attraktiven Wohnmöglichkeiten, dieser Größenordnung. Auch für dieses Teilgebiet gilt darüber hinaus die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 50% (maximal bis 0,8), um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu ermöglichen. Damit wird eine maximal zulässige Versiegelung von 80% ermöglicht. Unter Berücksichtigung, der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen ist hinsichtlich der Versiegelung keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten.

#### Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen werden unter Würdigung der geplanten Nutzungen, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen mit den umgebenden Nutzungen festgelegt.

Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe und die Firsthöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen<sup>1</sup> bezogen, die auch in der Planzeichnung enthalten sind. Die Straßenhöhen sind nicht vor jedem Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

In beiden Teilgebieten (WA1 und WA2) wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 7,00 Metern festgesetzt. Die Firsthöhen hingegen sind in den beiden Teilgebieten nicht identisch. Im Teilgebiet WA1 wird für die Doppelhäuser eine maximale Firsthöhe von 10,50 Metern vorgesehen. Im Teilgebiet WA2 hingegen ist eine etwas größere Höhe erforderlich, um in den größeren, breiteren Gebäuden auch noch eine sinnvolle Nutzung im Dachraum zu ermöglichen.

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.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Teilgebiet WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkret wird diese auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Im Teilgebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da hier in Teilbereichen auch eine abschnittsweise Grenzbebauung, in Anlehnung an die Bestandsbebauung, vorgesehen werden soll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese Baufenster folgen den Straßen. Sie stellen ausreichenden Spielraum für die Platzierung von Baukörpern zur Verfügung.

### **6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

#### **Anzahl der Wohneinheiten**

Auch die Anzahl der Wohneinheiten folgt dem Ziel, eine dem dörflichen Charakter entsprechende Dichte zu gewährleisten. Daher wird im Teilgebiet WA 1 eine maximale Anzahl von einer Wohnung pro Wohngebäude bei Doppelhäusern festgesetzt. Damit wird eine an diesen Standort ungewollte Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern verhindert.

Im Teilgebiet WA 2 hingegen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung je angefangene 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt, da in diesem Bereich eine dichtere Bebauung vorgesehen ist. Diese dichtere Bebauung scheint im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, auch mit Blick auf die derzeitigen Gebäudestrukturen, vertretbar.

#### **Flächen für Stellplätze**

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Stellflächen für das Teilgebiet WA2 überwiegend in der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Darüber hinaus sind innerhalb der Wegeverbindung im Süden zwei weitere private Stellplätze vorgesehen. Die Anfahrt zu diesen Stellplätzen kann einmal von Norden aus dem Gebiet und einmal von Süden von der Rheinstraße aus erfolgen. Eine Durchgängigkeit für den PKW-Verkehr wird an dieser Stelle allerdings nicht entstehen. Zwischen den beiden Stellplätzen ist eine Unterbrechung ggf. durch Poller beabsichtigt, so dass hier lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen der Rheinstraße und dem Plangebiet entsteht. Der Bereich ist ausreichend breit, um die Stellplätze unterzubringen und gleichzeitig die fußläufige Wegeverbindung anzubieten. Die Gemeinde hat diese Vorgehensweise geprüft und befürwortet diese. Mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze/Tiefgarage wird ermöglicht, den Stellplatznachweis hauptsächlich auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Die geplante Tiefgarage kann gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, die auf dem vorliegenden Investorenkonzept aufbauen, teilweise unterhalb der privaten Grundstücksflächen und teilweise unter der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden. Gemäß vorangegangenen Abstimmungen mit der Bauaufsicht besteht die Möglichkeit die Tiefgarage unterhalb der Straße durch Baulasten zu sichern. Sofern die ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Stellplätze nachzuweisen. Für das Teilgebiet WA1 wurde keine Festsetzung bezüglich der Stellplätze getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken der Doppelhausbebauung untergebracht werden können.

#### **Solarpflicht**

Die Gemeinde setzt die Installation von Solaranlagen auf den Dächern im gesamten Plangebiet fest, um damit den Belangen des globalen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Gemäß den Vorgaben zum Klimaschutz ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein wesentliches Ziel in der Bauleitplanung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Rechtsgrundlage geschaffen, eine Solardachpflicht im Bebauungsplan festzusetzen.

Gemäß der Festsetzung sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50 % der nutzbaren Dachflächen Element zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu installieren. Es handelt sich hierbei um die Solarmindestfläche. Die Festsetzung ist auf die nutzbare Dachfläche beschränkt, so dass nicht 50 % der gesamten Dachfläche gemeint sind, sondern nur von demjenigen Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Die Gemeinde fördert mit dieser Regelung die Nutzung von regenerativen Energien und leistet somit einen wesentlichen Aspekt zur Verlangsamung des Klimawandels.

#### **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Gemäß Festsetzung sind Böschungen und Aufschüttungen, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, auf den privaten Grundstücken zu dulden. Dies betrifft in der Regel den Gebäudevorbereich. Diese Flächen können in die Gestaltung der privaten Außenanlagen miteinbezogen werden, z.B. für Zufahrten zu den Grundstücken oder als gärtnerisch angelegte Flächen. Diese sind nach dem Planungsstand zum Straßenausbau informativ in der Planzeichnung dargestellt.

### **6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBBAUORDNUNG**

Die Gemeinde Zornheim hat im Jahr 2000 die 1. Änderung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung<sup>2</sup> erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bisher vollständig von dem Geltungsbereich der Satzung überlagert. Die Gemeinde hat sich entschieden diese Satzung parallel dahingehend zu ändern, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht mehr Bestandteil der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sein wird. Die entsprechenden Beschlüsse wurden in den einschlägigen Gremien gefasst. Die Gemeinde hat diese Vorgehensweise geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung an diesem Standort nicht zur Anwendung kommen sollen. Es ist nach Auffassung der Gemeinde nicht zwingend erforderlich in der Satzung verankerten Vorgaben an dieser Stelle umzusetzen. Um dennoch auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen setzt der Bebauungsplan eigene gestalterische Vorschriften fest.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen handelt es sich konkret um Aussagen zur Dachform, Dachneigung und der Fassadengestaltung. Als Dachform sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Satteldächer auf den Gebäuden zulässig, damit sich die Neubebauung in die bestehende Umgebungsbebauung, die überwiegend durch geneigte Dächer geprägt ist, einfügt. Für Garagen hingegen werden Flachdächer bzw. flache Dachneigungen vorgegeben, um eine Begrünung dieser Dachflächen zu ermöglichen. Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen bei grellen und besonders kontrastreichen Farbtönen befürchtet. Entsprechend werden durch die Vorgabe von Pastellfarben sowie erdfarbenen Tönen für die großflächige Verwendung u.a. kräftige Farben ohne Beimischung von weiß, darunter Schwarz, sowie Leucht- bzw. Neonfarben ausgeschlossen.

Dachaufbauten sind ihrer Gesamtbreite auf zwei Drittel der jeweiligen Hausseite beschränkt, da ansonsten eine Außenwirkung ähnlich eines weiteren Vollgeschosses im aufgehenden Mauerwerk entstehen würde. Ebenso zur Vermeidung großer durchgehender Ansichtsflächen wird die Breite

---

<sup>2</sup> Vgl.: 1. Änderungssatzung der Ortsgemeinde Zornheim zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) vom 17.07.2000.

des einzelnen Dachaufbaus und von Zwerchhäusern/ Zwerchgiebeln auf maximal 50 % der Hausseite festgelegt. Eine flankierende Höhenbegrenzung bezieht sich auf die Höhe der Dachaufbauten. Hier wird auf die Trauflinie abgestellt, die zu verstehen ist analog zur Traufhöhe bei Gebäuden, nämlich als Maß vom unteren Bezugspunkt, hier dem Rohfußboden, bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird entsprechend bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. der Attika) gemessen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden auf grundsätzliche Bestimmungen beschränkt. Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen ein Einmauern der Grundstücksflächen vermeiden. Einfriedungen sind material- und höhenbeschränkt, um auch im Straßenraum eine entsprechende Gestaltung zu erreichen. Der Ausschluss von Steingärten im Bereich der Vorgärten hingegen ist hauptsächlich aus Gründen des Klimaschutzes vorgesehen.

## **6.5 VERKEHR SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von Norden über die Straße ‚An der Weede‘. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Baugebietes eine Erschließungsstraße zu errichten, die zunächst nach Süden und dann in östliche Richtung verläuft. Dort mündet die Straße in einer Wendeanlage, die auch für das Wenden eines Müllfahrzeuges ausgelegt wird. Dies ist erforderlich, da das Gebiet lediglich über eine Zuwegung von Norden her verfügt. Eine Anbindung an die südlich gelegene Rheinstraße ist aktuell nicht möglich, da die vorhandene Zuwegung zu schmal ist und auch daher auch der Einfahrtbereich in die Rheinstraße schwierig ist. Der Zugang zur Rheinstraße ist daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, konkret als Fußweg festgesetzt. Damit ist die Nutzung für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Darüber hinaus besteht die Überlegung sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich einen Stellplatz zu ermöglichen. Wichtig hierbei ist jedoch, dass die Zuwegung dennoch nicht für den PKW-Verkehr freigegeben wird. Es soll lediglich die Möglichkeit bestehen, jeweils nördlich und südlich, ein Auto abzustellen.

Ausgehend von der Straße ‚An der Weede‘ sind über die ‚Euleffstraße‘ und Obere Pfortenstraße‘ die Kreisstraßen K 34 und K 35 zu erreichen. Von dort aus ist die Landesstraße L 432 und die Autobahn A 63 in nördlicher Richtung sehr gut erreichbar. Außerdem besteht über die K 34 eine direkte Anbindung an die Stadt Nieder-Olm.

### **Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> beauftragt, um abschätzen zu können, ob der durch das Vorhaben resultierende Verkehr Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz hat.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde eine Verkehrszählung vorgenommen. Es wurde eine Knotenstromzählung am Knotenpunkt Euleffstraße/Untergasse/Graugasse durchgeführt. Die

---

<sup>3</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: Ortsgemeinde Zornheim Bauleitplanverfahren „Nördlich der Rheinstraße“ verkehrliche Bewertung, Darmstadt, 18. Mai 2021.

Verkehrsstärken wurden richtungsgetrennt ermittelt und hierbei die zeitliche Verteilung berücksichtigt. Im Ergebnis wurden die werktäglichen Verkehrsmengen sowie die vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunden angegeben.<sup>4</sup>

Der Gutachter weist darauf hin, dass aufgrund der Coronapandemie die Zählergebnisse zu hinterfragen sind, da hierdurch Einschränkungen des öffentlichen Lebens gegeben waren. Der Gutachter hält es für wahrscheinlich, dass die Verkehrsbelastung im ‚Normalfall‘ höher wäre. Es werden Anteile von 50 bis 70 Prozent mehr als wahrscheinlich eingeschätzt. Im Gutachten wurden daher die, sehr niedrig ermittelten, Verkehrsströme verdoppelt. Die vormittägliche Spitzenstunde wird demnach nicht mit 35 Kfz/h zugrunde gelegt, sondern mit 70 Kfz/h.<sup>5</sup>

In einem nächsten Schritt wird dargestellt, wie hoch der aus dem vorliegenden Planvorhaben resultierende Verkehr sein wird. Grundlage ist das vorliegende Bebauungskonzept. Demnach sind 14 Wohneinheiten in den Doppelhäusern beabsichtigt und weitere 14 Wohneinheiten in der dichteren Bebauung im Norden. Unter Berücksichtigung üblicher Haushaltsgrößen werden die voraussichtlichen Fahrten bestimmt. Hierbei werden auch der Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr in Ansatz gebracht. Es ist demnach insgesamt von 192 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen. Für die Spitzenstunden lassen sich daraus 14 Kfz-Fahrten am Vormittag und 11 Kfz-Fahrten am Nachmittag ableiten. Das Gutachten zeigt zudem die Verteilung der Verkehrsströme auf.<sup>6</sup>

Die analysierte Tagesbelastung liegt in der Euleffstraße bei rund 760 Kfz/24h und bei rund 640 Kfz/24h in der Untergasse. Es handelt sich hierbei um eine erhöhte Analyse, mit einer Verdopplung, die aufgrund der Coronabeschränkungen in Ansatz gebracht wurde. Grundsätzlich ist noch eine Prognose der Verkehrsmengen für den Planungshorizont 2035 zu berücksichtigen, die ca. 0,4 bis 0,5 Prozent entspricht. Darauf wird im vorliegenden Fall, aufgrund der vorherigen Verdopplung des Verkehrs, verzichtet. Unter Einbeziehung der durch das geplante Vorhaben induzierten Verkehre ist demnach auf der Euleffstraße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 850 Kfz/24h und von ca. 725 Kfz/24h auf der Untergasse zu rechnen. Das Gutachten kommt somit zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr sehr gering ist und diese Mehrbelastungen auf den vorhandenen Straßen sehr gut mit der angetroffenen Wohnnutzung verträglich sind. Das geplante Vorhaben ist daher aus verkehrlicher Sicht unproblematisch.<sup>7</sup>

Die in den vorliegenden Gutachtern ermittelten Verkehrszahlen werden als Grundlage für die Schalltechnische Berechnung zum Verkehrslärm herangezogen. Die Ergebnisse werden weiter hinten ausführlich dargelegt.

### **Technische Erschließung und Entwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Untere Selz“ (AVUS) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) die Vorgehensweise zur Entwässerung festgelegt.

---

<sup>4</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: ... verkehrliche Bewertung, S. 3.

<sup>5</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: ... verkehrliche Bewertung, S. 4.

<sup>6</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: ... verkehrliche Bewertung, S. 5ff.

<sup>7</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: ... verkehrliche Bewertung, S. 9f.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die zwei bestehenden Sammler (Nord und Süd) in den Zornheimer Graben eingeleitet. Diese Einleitung erfolgt über die Kanäle in der Graugasse. Aufgrund des Durchmessers dieser Kanäle darf nur eine gedrosselte Wassermenge eingeleitet werden. Im Baugebiet ist daher ein entsprechendes Rückhaltevolumen vorzusehen.

Auf den Grundstücken ist die Rückhaltung über Zisternen geplant. Dies wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe sichergestellt. Darüber hinaus wäre grundsätzlich auch für die Verkehrsflächen ein Rückhaltevolumen erforderlich. Da dieses im Plangebiet aufgrund der Größe nicht sinnvoll untergebracht werden kann, wurde vereinbart, dass das Ausgleichsvolumen über Zahlungen an den Flügelsbachverband, der für den Graben zuständig ist, ausgeglichen werden kann.

Da der südliche Teil des Geltungsbereichs nach Osten hin abfällt und sich dort ein Geländetiefpunkt befindet, ist vorgesehen, die geplante Straße an dieser Stelle zu erhöhen und die Höhendifferenz mittels eines Stützmauers abzufangen. Diese Maßnahmen dienen dazu die östlich angrenzenden Flächen bei Starkregen vor Überflutungen zu schützen.

Im Laufe des Verfahrens wurde seitens des Zweckverbandes Abwasserentsorgung Rheinhessen darauf hingewiesen, dass im Jahr 2020 eine Schmutzfrachtberechnung für die Verbandsgemeinde durchgeführt wurden, in der das geplante Baugebiet aufgrund der damaligen Darstellungen im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt worden ist. Diesbezüglich konnte geklärt werden, dass entsprechende Änderungsanträge einzureichen sind, um die Einleiterechte zu aktualisieren und somit auch Einleiterechte für das vorliegende Bauvorhaben zu ermöglichen. Dies erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes.

Zu den übrigen Medien wird die Verfügbarkeit bzw. die Möglichkeit der Heranführung aus den bestehenden Straßen angenommen.

## **6.6 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN**

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

Mit der Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück soll eine Minstdurchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Insbesondere wird die unvermeidliche Fällung der im Plangebiet ursprünglich vorhandenen Gehölze kompensiert. Vor diesem Hintergrund wurde, unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück verbleibenden Möglichkeiten, eine gewisse Dichte für die Neuanpflanzungen vorgesehen. Weiterhin ist eine Begrünung der Dachflächen der Garagen festgesetzt, was sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima auswirkt.

Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet.

## 6.7 UMWELT UND NATUR

### Artenschutz

Parallel zum Verfahren zum Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘ wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung<sup>8</sup> durchgeführt, um zu ermitteln, ob eine Betroffenheit streng bzw. europarechtlicher geschützter Arten vorliegt und wie in diesem Fall damit umzugehen wäre.

Es erfolgt zunächst eine querschnittsorientierte Begehung im Frühjahr 2021. Ergänzt wurde diese durch weitere Begehungen zur genaueren Untersuchung des Areals hinsichtlich Vögel und Reptilien sowie der im Gebiet vorkommenden Strukturen.<sup>9</sup>

In seiner Artenschutzrechtlichen Beurteilung schreibt der Gutachter:

*„Für Fledermäuse fehlen im Untersuchungsgebiet Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten (Gebäude mit entsprechender Habitatsignung oder Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen). Das Plangebiet könnte lediglich als fakultatives Jagdhabitat genutzt werden, jedoch ohne direkten Bezug zum Boden (insbesondere die struktureicheren Randbereiche südlich und östlich des Plangebietes). Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten. Für Arten, die Insekten im Kunstlicht der Beleuchtungseinrichtungen jagen, verbessert sich bei Realisierung der Planung die Eignung des Gebietes als Jagdhabitat. Insgesamt weist das Gebiet lediglich eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf. Da durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gruppe der Fledermäuse beeinträchtigt werden, besteht keine Betroffenheit der Art gemäß § 44 BNatSchG.*

*Im Bereich des Vorhabens treten lediglich geringfügig flächenhaft ausgeprägte Gehölzbestände auf. Das Vorkommen von Fledermäusen, Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern ist somit ausschließlich auf den temporären Aufenthalt zum Nahrungserwerb oder zur Rast beschränkt. Aufgrund des fehlenden Gehölzanteils ist zudem ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus muscardinus*) auszuschließen.*

*Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, handelt es sich um häufig vorkommende Arten, die frei an Gehölzen und in Staudenbeständen brüten. Diese sind an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage, auf andere Bruthabitate auszuweichen. Es kann bei den zumeist allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keine Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.*

*Bei einer Beseitigung der Krautbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) ausgeschlossen werden.*

---

<sup>8</sup> Vgl.: viriditas: Ortsgemeinde Zornheim Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 04. Februar 2022.

<sup>9</sup> Vgl.: viriditas: ...‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 2.

Das Gebiet weist eine gewisse Eignung für die streng geschützte Zauneidechse auf. Insbesondere die Randbereiche sowie die zentrale Grünfläche bieten der Zauneidechse in Teilbereichen geeignete Sonnen- und Eiablageplätze sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot oder Möglichkeiten zur Überwinterung.

Im Gebiet erfolgten bei insgesamt vier Begehungen unter günstigen Witterungsbedingungen keine Beobachtungen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder sonstiger Reptilien. Das Vorkommen streng geschützter Reptilien kann aufgrund der Ergebnisse ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet weist keine Eignung für streng geschützte Amphibienarten auf, da im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer vorkommen und das Gebiet auch keine Eignung als Teil des Landlebensraumes aufweist. Eine Betroffenheit kann somit auch für die Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen werden.

Es gibt im Gebiet kein Totholz, welches streng geschützten xylobionten (totholzbesiedelnden) Käferarten eine Lebensgrundlage bieten könnte. Für sonstige in der Umgebung von Zornheim vorkommende streng geschützte Insektenarten fehlen ebenfalls die geeigneten Lebensräume (so für die an strukturreiche und trocken-warme Magerrasen gebundene Westliche Steppen-Sattelschrecke / *Ephippiger ephippiger*) oder die zwingend benötigten Futterpflanzen (wie für den an Nachtkerzen und Weidenröschen gebundenen Nachtkerzenschwärmer / *Proserpinus proserpina*).

Im Gebiet kommen keine pauschal nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotope vor.

Arten aus anderen Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.“<sup>10</sup>

Abschließend ist festzuhalten, dass „aufgrund der geringen Größe sowie der Lage unmittelbar innerhalb der Ortslage Zornheim mit erhöhtem Störpotenzial [dient] das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat (dient). Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar. Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. - 28./29.2.) erfolgen.“<sup>11</sup>

## Baugrund

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>12</sup> beauftragt, um Aussagen zur Erschließung und Bebaubarkeit der Fläche zu erhalten. Die vorgenommenen Bohrungen und Geländeuntersuchungen zeigten, dass kein Grund- oder Stauwasser im oberen Bereich vorhanden ist und es sich um Lössboden handelt. Gemäß der Untersuchung ist eine Bebauung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Es werden Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wird empfohlen für die jeweiligen Bauvorhaben ein Baugrundgutachten einzuholen. Zur Versickerung wird festgehalten, dass dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit in entsprechend großflächigen, flachen Mulden (durch

---

<sup>10</sup> viriditas: ...‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 12f.

<sup>11</sup> viriditas: ...‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung, S. 13.

<sup>12</sup> Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten NBG „Ortsmitte“ Zornheim, 14. Juli 2020.

eine belebte Bodenzone) bzw. Mulden- / Rigolen-Systemen in geringfügigem Umfang möglich ist.<sup>13</sup>

## **Bodenschutz**

In der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Kreisverwaltung der Geländeversprung angesprochen und die Frage gestellt, ob hier Auffüllungen vorliegen und ob diese ggf. altlastenrelevant sein könnten. Es wurde diesbezüglich eine fachgutachterliche Stellungnahme<sup>14</sup> eingeholt. Konkret wurden zur Untersuchung sechs Kleinbohrungen durchgeführt. Auf dieser Basis kam der Gutachter zu folgender Stellungnahme:

*„Im Bereich des Geländeversprungs konnten ausschließlich Auffüllungen und anstehende Böden aus Oberboden- und Lössschichten erbohrt werden. Art und Zusammensetzung der Auffüllschichten deuten auf deren kleinräumige Umlagerung hin. Stein- oder Fremdstoffanteile konnten im Bereich des Geländeversprungs nicht angetroffen werden. Sensitiv konnten zudem in keinem Bohrbereich Auffälligkeiten festgestellt werden, die Hinweise auf eine mögliche Schadstoffbelastung der Auffüllböden gegeben hätten.*

*Der Geländeversprung ist demnach auf eine maximal 0,70 m mächtige Anschüttung aus natürlichem, unbelastetem Bodenmaterial zurückzuführen.*

*Vor diesem Hintergrund liegen im Bereich des Geländeversprungs keine Verdachtsmomente vor, die nach § 9 Abs. 1 bis 3 BBodSchV eine schädliche Bodenverunreinigung besorgen ließen. Vielmehr ist davon auszugehen, so die gutachterlichen Erfahrungswerte aus eigenen Untersuchungen in der näheren Umgebung, dass im Bereich des Geländeversprungs sogar die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4.1 und Nr. 4.2 BBodSchV mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eingehalten werden.*

*Im Bereich des Geländeversprungs ist demzufolge ein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen nicht zu begründen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Geländeversprungs durch die gesichert anzunehmende Einhaltung der betreffenden Vorsorgewerte für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze, sicher gewährleistet.“<sup>15</sup>*

## **Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Auf Grundlage der ermittelten Verkehrszahlen wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>16</sup> erstellt, die Aussagen zu möglichen Verkehrslärmgeräuscheinwirkungen auf die bestehende Bebauung trifft.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche wird in Anlehnung an die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vorgenommen. Demnach *„... sind Änderungen wesentlich, wenn Beurteilungspegel des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens*

---

<sup>13</sup> Vgl.: Geotechnik GmbH: Baugrundgutachten NBG „Ortsmitte“ Zornheim.

<sup>14</sup> Vgl.: KERN geolabor: Stellungnahme Bebauungsplan „Nördlich der Rheinstraße“ in der Ortsgemeinde Zornheim, Flur 1, Flurstück 251/12, Beurteilung der Ursächlichkeit des Geländeversprungs im Projektareal, Spredlingen, 04. Dezember 2021.

<sup>15</sup> KERN geolabor: ... Beurteilung der Ursächlichkeit des Geländeversprungs ..., S. 1f.

<sup>16</sup> Vgl.: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung Bauleitplanverfahren „Nördlich der Rheinstraße“ Ortsgemeinde Zornheim, Darmstadt, 20. Mai 2021.

60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.“<sup>17</sup>

Die 16. BImSchV sieht für die jeweiligen Gebietskategorien unterschiedliche Immissionsgrenzwerte vor. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmgeräusche sind diese Werte nicht zu überschreiten. Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan sowie der tatsächlichen Nutzung sind die zu beurteilenden Bereiche als Misch- Dorfgebiet zu betrachten.<sup>18</sup>

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation kommen zudem auch die ‚Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm‘ Mit dieser Richtlinie wird der Straßenverkehrsbehörde eine Orientierung gegeben, ob ggf. straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen erforderlichen sein können, da die Beurteilungspegel auf den Straßen die in der Richtlinie verankerten Richtwerte überschreiten.<sup>19</sup>

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass durch den durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen Verkehr die Beurteilungspegel an der Bestandbebauung tags und nachts um weniger als 1 dB(A) zunehmen. Die Größenordnung ist nicht wahrnehmbar und nicht messbar. Pegeländerungen sind erst ab 3 dB(A) wahrnehmbar und damit nach der 16. BImSchV erst wesentlich. In der Untergasse werden tags 56,3 dB(A) und nachts 47,5 dB(A) ermittelt. In der Euleffstraße liegen die Werte bei 58,1 dB(A) bzw. 49,4 dB(A) und in der Graugasse bei 52,2 dB(A) bzw. 43,6 dB(A). Auch eine mögliche Erhöhung der Beurteilungspegel durch Reflexion um bis zu 3 dB(A) würde nicht zu einem Erreichen oder Überschreiten der oberen Grenzwerte der 16. BImSchV führen.<sup>20</sup>

Es zeigt sich, dass die für diese Gebietskategorie geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64/54) tags und nachts deutlich unterschritten werden. Auch im Zufahrtsbereich entstehen unter Einbeziehung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehre keine Beurteilungspegel die die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte überschreiten.<sup>21</sup>

Abschließend ist somit festzuhalten, dass durch die Verkehrsgerausche keine wesentlichen Beeinträchtigungen an der Bestandsbebauung hervorgerufen werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden überall eingehalten bzw. unterschritten. Auch die Richtwerte der Lärmschutzrichtlinien-StV werden deutlich unterschritten. Zu dem fallen die planbedingten Pegelerhöhungen niedriger als 1 dB(A) aus und sind damit nicht wahrnehmbar und rechtlich als nicht wesentlich zu betrachten.

### Anlagenlärm

Es wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung<sup>22</sup> beauftragt, die eine mögliche Geräuschbelastung auf das Plangebiet durch ein nahegelegenes Weingut untersucht hat.

---

<sup>17</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung..., S. 6.

<sup>18</sup> Vgl.: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung..., S. 6.

<sup>19</sup> Vgl.: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung..., S. 7.

<sup>20</sup> Vgl.: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 9.

<sup>21</sup> Vgl.: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung ..., S. 9.

<sup>22</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zur möglichen Bauleitplanung in der Ortsgemeinde Zornheim, Boppard-Buchholz, 14. Jan. 2021.

Für das nordöstlich des Geltungsbereiches gelegene Weingut liegt eine Betriebsbeschreibung zugrunde, die die Aktivitäten auf dem Hof aufzeigt und Ausgangspunkt für die Berechnungen darstellt. Das ebenfalls betriebene Gästehaus ist aus schalltechnischer Sicht nicht relevant.<sup>23</sup>

Berücksichtigt werden die Fahrgeräusche eines Traktors auf dem Betriebsgelände, die Geräuschemissionen beim Ansetzen von Spritzmitteln sowie der Einsatz eines Hochdruckreinigers. Es werden weiter die gemäß TA Lärm vorgesehenen Zuschläge in Ansatz gebracht.<sup>24</sup>

Die Berechnungen werden für den Tages- und den Nachtzeitraum durchgeführt. Die zu erwartenden Geräuschemissionen werden flächenhaft für den gesamten Geltungsbereich dargestellt. Im Rahmen der worst-case Betrachtung wurden keine Gebäude berücksichtigt. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.<sup>25</sup>

Wie in den Karten im Gutachten zu sehen ist, werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für ein allgemeines und sogar für ein reines Wohngebiet eingehalten. Auch der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse wird nicht überschritten. Dies gilt auch für den Nachtzeitraum mit den für diesen Zeitraum relevanten Werten.<sup>26</sup>

Zusätzlich wurde noch eine Berechnung für Tage mit einer größeren Anzahl an Aktivitäten durchgeführt. Doch auch hier werden die Orientierungswerte für ein allgemeines und sogar für ein reines Wohngebiet eingehalten. Der Gutachter führt aus, dass die Anforderungen der TA Lärm auch noch bei einer Verdopplung der aufgeführten Betriebsdaten noch erfüllt sind.<sup>27</sup>

Die Entwicklung der geplanten Wohnnutzung ist somit aus schalltechnischer Sicht verträglich. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Bilanzierungsübersicht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB beinhaltet eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	1.897	1.897
Wiesenfläche	4.320	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.217</b>	<b>1.897</b>

Es handelt sich im Bestand um eine Grünfläche mit Einzelbäumen und einem Bereich mit dem Charakter einer Obstwiese geprägt ist. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist umfasst von bestehender Bebauung. Die Fläche liegt nicht innerhalb nationaler oder europäischer Schutzgebiete und beinhaltet auch keine biotopkartierten Flächen. Der Fläche ist damit keine herausragende Bedeutung für Natur und Umwelt beizumessen.

<sup>23</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 3ff.

<sup>24</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 14ff.

<sup>25</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 19.

<sup>26</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 20.

<sup>27</sup> Vgl.: Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten ..., S. 20.

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand voraussichtlich folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete WA1	3.652	2.191 *
Allgemeine Wohngebiete WA2	968	774 **
Dorfplatz	456	456
Fußweg	120	120
Straßenverkehrsfläche privat	1.021	1.021
<b>Gesamt</b>	<b>6.217</b>	<b>4.563</b>

\* GRZ 0,4 max. Überschreitung 50%

\*\* GRZ 0,6 max. Überschreitung 50%, höchstens bis 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung eine Neuversiegelung von ca. 2.666 m<sup>2</sup>.

Wie bereits beschrieben ist die Gemeinde aufgrund des angewendeten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung spielen die Naturschutzbelange jedoch eine Rolle im Rahmen der Abwägung aller Belange und auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher wurde in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Die Gemeinde erkennt auch durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Dass die Gemeinde die landespflegerischen Grundsätze beachtet, zeigt sich auch an anderen Planungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Aus diesem Grund werden auch verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebiets und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

## 7 VERFAHREN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird. Insbesondere wird der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen.

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

Daneben darf ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die nach Bundes- oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4. BauGB).

Gegenstand des Bebauungsplans ‚Nördlich der Rheinstraße‘ ist u.a. die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Gemäß Nr. 3.5 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) bedarf der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 Landesstraßengesetz (LStrG) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, um festzustellen, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Diese allgemeine Vorprüfung wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht durchgeführt.<sup>28</sup>

Ergebnis der Vorprüfung anhand der einschlägigen Kriterien ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Somit besteht keine Pflicht eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Nördlich der Rheinstraße‘ kann im ‚beschleunigten Verfahren‘ nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Vorfeld wurde eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingeleitet, um direkt zu Planungsbeginn wesentliche Anregungen berücksichtigen zu können.

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

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Zornheim zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

## 8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt sind; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. Die Lage im Umfeld des historischen Ortszentrums macht das Areal zur archäologischen Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Gegebenenfalls könnte eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes die Planungssicherheit erhöhen.

Damit die Behörde die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der

---

<sup>28</sup> Vgl.: isu: Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 LUVPG, Anlage 1 Nr. 3.5 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG für den geplanten Bau einer öffentlichen Straße nach Landesrecht, Bebauungsplan ‚Nördlich der Rheinstraße‘ der Gemeinde Zornheim, Kaiserslautern, April 2022.

Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

### **Bodenschutz**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für den Planungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Außerdem ist der Planungsbereich (Gemarkung Zornheim, Flur 1, Flurstück 251/12) im Bodeninformations-System Rheinland-Pfalz (BIS RP), Boden-Schutzkataster (BO-KAT) nicht als bodenschutz-rechtlich relevante Fläche erfasst. Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Auch aus dem beiliegenden Baugrundgutachten ergeben sich keine Hinweise oder konkreten Anhaltspunkte auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Planungsbereich.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darüber hinaus darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen nur dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass diese keinerlei Belastungen aufweisen. Falls Auffüllungen vorhanden und belastet sein sollten, ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Boden (Z0-Material) vorzunehmen. Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Boden gilt als unbelastet, wenn die Vorsorgewerte entsprechend Ziffer 4 Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzgl. der Parameter, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-TR-Boden neu (Tab. II.1.2-2 und -3) eingehalten sind.

### **Erdgeschichte**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass im Verfahrensgebiet bislang keine erdgeschichtlichen Funde bekannt geworden sind. Es sind im Untergrund aber potentiell fossilführende Gesteine vorhanden (Tertiär, Sulzheim-Formation). Deshalb wird folgendes beauftragt:

Im Vorfeld der Erdarbeiten sind Baggerschürfe zur Beurteilung der potentiell notwendigen Maßnahmen der LA-Erdgeschichte durchzuführen. Diese sind vom Bauträger/Investor anzusetzen und durchzuführen. Sie werden von einem Mitarbeiter der LA-Erdgeschichte begleitet. Anschließend wird der Umfang der Maßnahmen (Baubegleitung, Grabung) festgelegt.

### **Grundwasser**

Die Kreisverwaltung und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weisen darauf hin, dass sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Wasserhaltung oder Grundwasserabsenkung (zutagefördern, zutageleiten etc.) erforderlich ist, bedarf dieses eines eigenen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Wasserbehörde.

### **Grundwasserhaltung**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass 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.

### **Löschwasser**

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Die Entnahme der o.g. Löschwassermenge muss über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **Niederschlagswassernutzung**

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

### **Niederspannung**

Die Mainzer Netze GmbH teilt mit, dass das geplante Baugebiet von beiden Zufahrtsrichtungen mit Niederspannungskabeln versorgt werden kann. Die öffentliche Erschließungsstraße verläuft über die geplante Tiefgarage. Hier ist zu klären, ob überhaupt eine ausreichende Deckung für eine Kabeltrasse vorhanden ist. In der Tiefgarage wird wahrscheinlich eine Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität vorgesehen, die versorgt werden muss. Einen Standort für eine Trafostation ist nicht vorgesehen.

### **Regenerative Energien**

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

### **Straßenplanung**

Die geplanten Straßen entsprechen den Vorgaben der RAST 06 und stehen für die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen zur Verfügung. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist

darauf hin, dass der Straßenbelag für Abfallsammelfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen ausgelegt sein muss.

### **Versickerung**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass erfahrungsgemäß bei Einzelhausbebauung in Neubaugebieten der Nutzungsdruck auf die Flächen oft erheblich und die verfügbare Freifläche für Versickerungsanlagen oft begrenzt ist. Häufig wird eine - erlaubnisfreie - großflächige Muldenversickerung (Mulde nicht tiefer als 30 cm) über die belebte Bodenzone seitens der Bauherrenschaft abgelehnt und unterirdischen Versickerungsanlagen der Vorzug gegeben.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde gem. Bodengutachten ein kf-Wert von  $1-5 \times 10^{-6}$  m/s ermittelt. Eine Versickerung soll demnach über entsprechend großflächige, flache Mulden (über die belebte Bodenzone) bzw. Mulden-/Rigolen-Systeme in entsprechend geringem Umfang möglich sein. Vorsorglich weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass bei der Planung unterirdischer Versickerungsanlagen grundsätzlich die Topographie des Geländes entsprechend mit zu berücksichtigen ist und Schädigungen Dritter auszuschließen sind.

Sofern die Untere Wasserbehörde zuständige Erlaubnisbehörde sein sollte, sind die hydraulischen Standortvoraussetzungen in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage mit den Antragsunterlagen für ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ausreichend nachzuweisen.

Die Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen (Mulden, Mulden-Rigolen) hat unter Beachtung des DWA-Regelwerks - Arbeitsblatt DWA A 138 - zu erfolgen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

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

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2022

 1913 04 Be FzB/hf

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zornheim hat in seiner Sitzung am 02. November 2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 15. Dezember 2016 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 3. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben von 11. August 2021.

### 4. **Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 17. September 2021 im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm. Gleichzeitig waren die Unterlagen im Internet einsehbar.

### 5. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30. Juni 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 01. August 2022.

### 6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23. Juni 2022 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 7. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. Juli 2022 bis zum 01. August 2022 aus.

### 8. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zornheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12. Oktober 2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**9. Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Zornheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 12. Oktober 2022 als Satzung beschlossen.

**10. Ausfertigung:**

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

**11. 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