

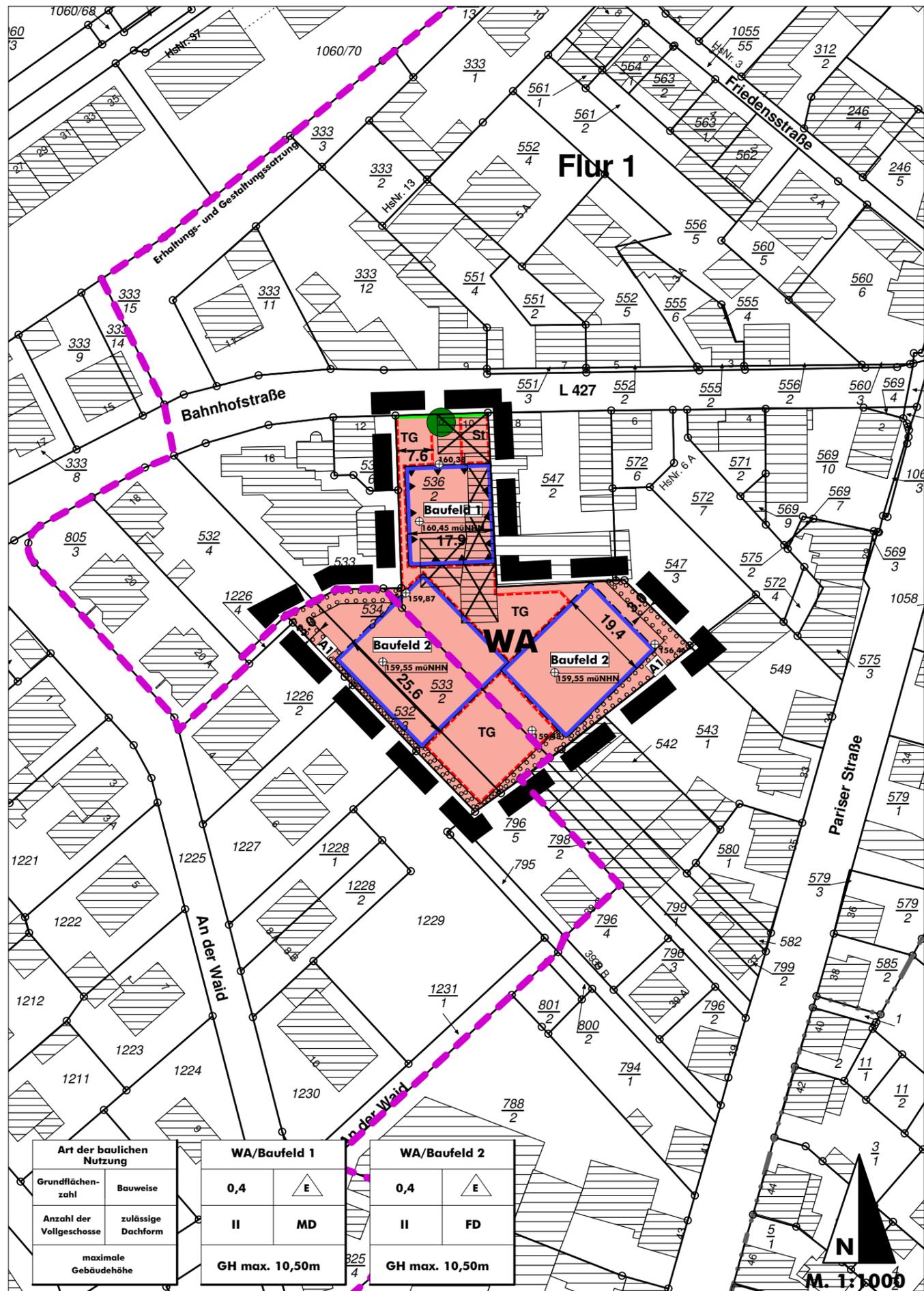
**GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN ‚ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE‘**



**Fassung zur Bekanntmachung, Oktober 2020**

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



## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 0,4** Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 11,50m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel)

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

- E** nur Einzelhäuser
- Blue box** Baugrenze mit überbaubarer Fläche

**Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Red dashed box** Umgrenzung von Flächen für:
- St** Stellplätze
- TG** Tiefgarage

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

**Green line** Straßenbegrenzungslinie

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

**Black wavy box** Areal mit passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)

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

- Red dotted box** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A1** Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (siehe Textfestsetzungen)
- Green circle** Anpflanzung Baum

### Ausfertigung

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

Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel

## Sonstige Zeichen

**Black dashed box** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Scale bar** Vermaßung in Meter (Beispiel)

**Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

**118,00 müNHN** Angabe der Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

**MD / FD** zulässige Dachformen: Mansarddach/Flachdach (siehe Textfestsetzungen)

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

**Pink dashed line** Erhaltungs- und Gestaltsatzung der Ortsgemeinde Klein-Winternheim vom 05.01.2009 gem. § 88 LBauO RLP i. V. m. § 24 GemO RLP

## IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

**Hatched box** Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

**Envelope box** geplanter Gebäudeabriss

**Circle with cross** geplante Geländehöhe zur Orientierung in Meter über NHN (Beispiel)

Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung  
 Stand ..... Oktober 2020  
 Maßstab ..... 1:1.000 in DIN-A3

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

Art der baulichen Nutzung		WA/Baufeld 1		WA/Baufeld 2	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,4	E	0,4	E
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Dachform	II	MD	II	FD
maximale Gebäudehöhe		GH max. 10,50m		GH max. 10,50m	

M. 1:1000

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
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 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01. Aug. 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
11. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung ist beigefügt.**

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE‘

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Ausfertigung:**

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

Klein-Winternheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>2</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.3 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN .....	3
1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	3
1.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHER EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....	4
1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....	5
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) .....</b>	<b>5</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	5
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	5
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>4 ANHANG: PFLANZENLISTE.....</b>	<b>10</b>

# **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

## **1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die 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)

### **1.2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 100 % überschritten werden darf, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## 1.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

### Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG)<sup>1</sup>
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFF EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,35 m überschritten werden.<sup>2</sup>

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen maximal 2,0 m die Gebäudehöhe überschreiten.

## 1.3 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

## 1.4 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, Zufahrten 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. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen und überdachte Stellplätze.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

<sup>2</sup> Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

## 1.5 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Passiver Schallschutz

Die Einzelvorhaben müssen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Januar 2018<sup>3</sup> für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können,<sup>4</sup> für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.<sup>5</sup>

Zur Regelung des passiven Schallschutzes werden für das Haus 1 geschossweise für die verschiedenen Fassaden unterschiedliche ‚Lärmpegelbereiche‘ (LPB) festgesetzt:<sup>6</sup>

Areal	Gebäudefassaden	Ge- schoss	LPB	Ge- schoss	LPB	Ge- schoss	LPB
Bau- feld 1	Nordfassade	EG	IV	OG	IV	DG	IV
	Ostfassade	EG	III	OG	III	DG	III
	Südfassade	EG	II	OG	II	DG	II
	Westfassade	EG	III	OG	III	DG	III

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

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage ist die Tiefgaragenrampe mit einer komplett geschlossenen Einhausung zu versehen. Die Innenflächen (Wände, Decke) sind ‚hochabsorbierend‘ zu verkleiden. Das Garagentor sowie die Regenrinne sind ‚schallgemindert‘ nach aktuellem Stand der Technik auszuführen.

<sup>3</sup> Hinweis: Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von Januar 2018 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

<sup>4</sup> Hinweis: z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume, Küchen soweit sie dem Aufenthalt dienen.

<sup>5</sup> Hinweis: Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße nach den Rechenvorschriften der DIN 4109 vom Januar 2018 nachzuweisen.

<sup>6</sup> Hinweis: Sofern an einer Fassade zwei unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, wurde bei den Lärmpegelbereichen bis III der höhere angenommen. Dies ist vertretbar, da die Aufwendungen erst oberhalb des genannten Lärmpegelbereichs ins Gewicht fallen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

### **1.6.1 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen**

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

Insbesondere sind dazu pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm und fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu mindestens 50 % in der mit A1 bezeichneten Fläche vorzusehen.

### **1.6.2 Baumpflanzungen**

Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann bei Erfordernis maximal bis zu 5 m abgewichen werden.

### **1.6.3 Pflanzenauswahl**

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>7</sup>

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

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**Hinweis: Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen der nach § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz erstellten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Klein-Winternheim vom 05. Januar 2009 (2. Änderungssatzung), soweit im vorliegenden Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.**

Hinweis: Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Demnach liegt der südwestliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes außerhalb dieser Satzung. Die Vorschriften finden daher für diesen Teil keine Anwendung.

### **2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

#### **2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

<sup>7</sup>

Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind parallel zu beachten.

### **2.2.2 Abgrabungen**

Abgrabungen zwischen erschließender Verkehrsfläche und der zugewandten Frontseite der Gebäude (bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur bis zum Straßenniveau zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich für eine Tiefgaragenzufahrt.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

#### 1. Artenschutz

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

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

#### 2. Denkmalschutz

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

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

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 302) vom 02. August 2005), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448), sind

der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

#### 7. 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.

#### 8. 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.

#### 9. 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.

#### 10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

#### 11. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWW- 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



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Oktober 2020

 1915 03 TF FzB/hf

## 4 ANHANG: 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.

### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

### Hinweis:

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

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus spinose	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

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

### Hinweis:

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

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE‘

### 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>ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
5.1	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	4
5.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	4
<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	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	11
6.6	UMWELT UND NATUR .....	12
<b>7</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>16</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 12. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Östlich der Bahnhofstraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## **2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG**

Innerhalb der Ortslage von Klein-Winternheim möchte ein Investor im ein Wohnbauvorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern realisieren. Vorgesehen sind Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

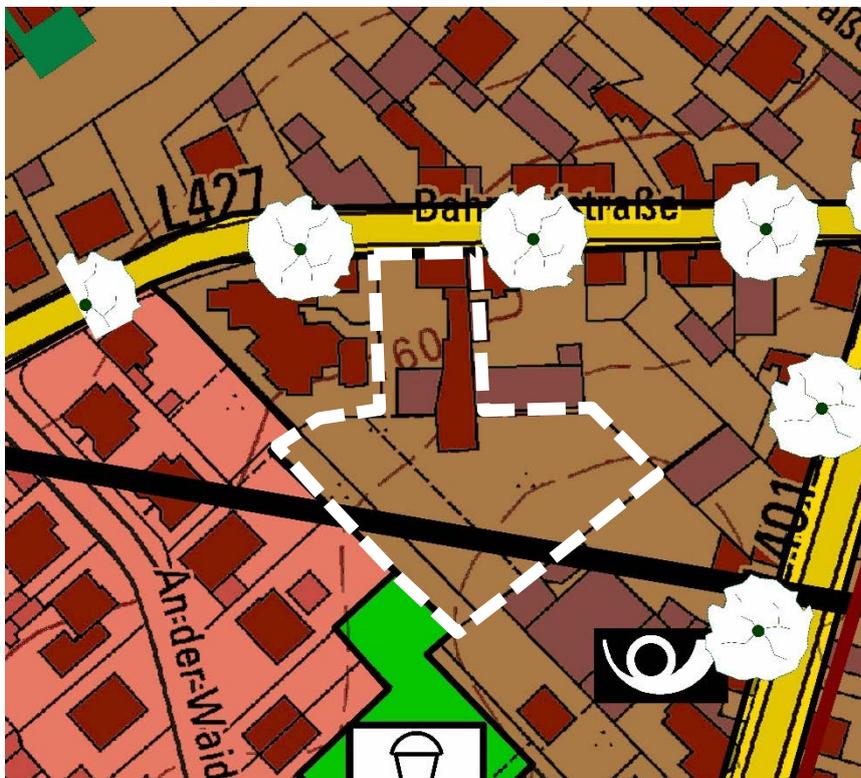
Das Vorhaben trägt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnbauland bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Beachtung fachlicher Vorgaben und gemeindlicher Planungsvorstellungen entwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll nun der geplante Wohnungsbau ermöglicht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 dar.



Der Bebauungsplan ‚Östlich der Bahnhofstraße‘ weist im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet 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 (Fassung zur Genehmigung) 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. Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung ist dies bereits beabsichtigt.

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

## 4 ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSsatzUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim hat 2009 die 2. Änderung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung<sup>1</sup> erlassen. Hierin heißt es in der Präambel: „Der historisch gewachsene Ortskern prägt das charakteristische Gesicht eines Dorfes, daher trägt die Gemeinde für ihren alten Ortskern eine besondere Verantwortung.“

In Klein-Winternheim wird der Ortskern geprägt von Hofanlagen und älteren Gebäuden, die sich im Siedlungsgrundriss und in der Dachlandschaft prägnant von den umgebenden neueren Baugebieten abheben. Die Satzung zum Schutz des alten Ortskerns dient dazu, das besondere Ortsbild von Klein-Winternheim und die alte Bausubstanz zu bewahren, auch wenn gewachsene Strukturen erneuert und an veränderte Bedürfnisse angepasst werden müssen.“<sup>2</sup>

Der vorliegende Bebauungsplan wird fast vollständig von dem Geltungsbereich der Satzung überlagert. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Westen befindet sich außerhalb der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Hinsichtlich einzelner Regelungen der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hat die Gemeinde sich entschieden im vorliegenden Geltungsbereich abweichende Vorgaben festzusetzen. Diese Abweichungen von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurden seitens der Gemeinde eingehend geprüft und demnach als vertretbar im vorliegenden Geltungsbereich eingeschätzt.

Es handelt sich um Vorgaben zur Bauweise (§ 5 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung), der Dachform und der Dachneigung (§ 7 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung). Weitergehende Informationen zu den Abweichungen sind in den entsprechenden Kapiteln in der vorliegenden Begründung zu finden.



Abgrenzung Geltungsbereich der ‚Erhaltungs- und Gestaltungssatzung‘ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Quelle: [https://www.vg-niederm.de/vg\\_niederm/Verbandsgemeinde/Klein-Winternheim/Satzungen/03\\_erhaltung\\_und\\_gestaltungna.pdf](https://www.vg-niederm.de/vg_niederm/Verbandsgemeinde/Klein-Winternheim/Satzungen/03_erhaltung_und_gestaltungna.pdf)

<sup>1</sup> Vgl.: 2. Änderungssatzung der Ortsgemeinde Klein-Winternheim zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) vom 05.01.2009

<sup>2</sup> Vgl.: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ..., S. 1

## 5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 5.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



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: Oktober 2019)

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Klein-Winternheim. Ein schmaler Teil schließt an die Bahnhofstraße an. Im weiteren Verlauf nach Süden ist eine größere Ostwestausdehnung zu verzeichnen.

Der Geltungsbereich schließt in alle Richtungen an die bestehende innerörtliche Bebauung an.

Das Gelände im Geltungsbereich ist weitestgehend eben. Es fällt ganz leicht in südöstliche Richtung.

Verkehrstechnisch wird das Areal von Nordwesten über die Bahnhofstraße erschlossen.

### 5.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Der nördliche Teil des Plangebietes, unmittelbar an der Bahnhofstraße, ist bebaut. Die Bestandsgebäude erstrecken sich ca. 40 Meter in Richtung Süden. Der dann folgende Teilbereich ist vollständig unbebaut. Es handelt sich um eine mit Gehölzen bestandene Wiesenfläche.

Das östlich und nördlich gelegene direkte Umfeld ist durch eine dichtere, kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Es handelt sich hierbei um die Ausläufer des Ortskerns. Südlich und westlich ist eine lockerere Bebauung jüngerer Baugebiete anzutreffen. Die Umgebung ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt.

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 (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

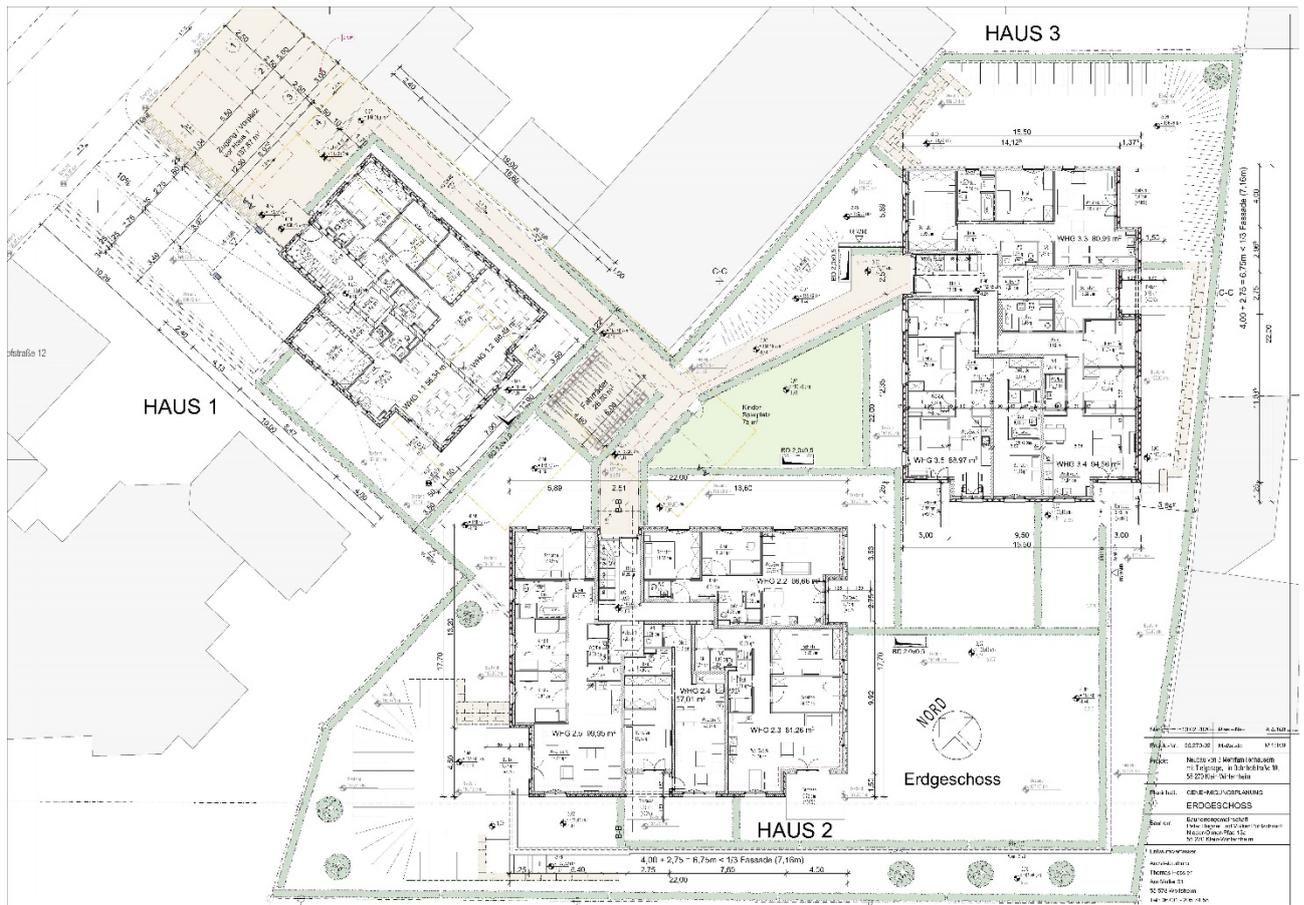
## 6 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 6.1 GRUNDSÄTZLICHES

In der Gemeinde Klein-Winternheim plant ein Investor als Nachnutzung eines Wohngebäudes Nebenanlagen die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Form von zweigeschossigen Einzelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung soll von Nordwesten über die Bahnhofstraße erfolgen. Der ruhende Verkehr soll in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren im Wesentlichen auf dem Konzept des Investors, das von der Gemeinde mitgetragen wird.

Das räumliche Konzept kann im Wesentlichen dem nachstehenden Lageplan mit Stand Februar 2020 entnommen werden.



Genehmigungsplanung Erdgeschoss, Stand: 10. Februar 2020, ohne Maßstab  
(Quelle: Architekturbüro Thomas Hessler, Wolfsheim)

## 6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird 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 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.

## 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. Die Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen einerseits eine attraktive und an diesem Standort verträgliche Bauform des Mehrfamilienhauses und wirken andererseits überdimensionierten Baukörpern und überhöhten Gebäudeansichten entgegen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Baunutzungsverordnung gilt für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Gemeinde möchte damit der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Neben einer starken Nachfrage nach Wohnbauland für freistehende Häuser mit größeren Grundstücken 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. Um auf der hier maßgeblichen Fläche die heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu ermöglichen, ist es erforderlich, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 100% zu erhöhen.

Damit wird eine maximal zulässige Versiegelung von 80% ermöglicht. Unter Berücksichtigung, der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen ist formal gesehen hinsichtlich der Versiegelung keine 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.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum möglich, bzw. ist als Staffelgeschoss<sup>3</sup> auszubilden. Diese Vorgaben sind städtebaulich vertretbar, da sie Spannungen innerhalb des gesamten Plangebietes und der Umgebung verhindern. Gleichzeitig wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung der Baukörper angenommen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit betreffen generell nur die maximal zulässigen Vollgeschosse. Weitere Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, können generell im Rahmen der vorgegebenen Gebäudehöhen errichtet werden.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und der angestrebten Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach oben hin als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF EG). Da hier eine maximal zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und

---

<sup>3</sup> Für das Staffelgeschoss sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ausnahmsweise um 0,35 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwägbarkeiten auftreten sollten.

### 6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Konkret wird diese auf Einzelhäuser beschränkt. Damit sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung auf Einzelhäuser trägt der Planung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich Rechnung.

Die festgesetzte Bauweise weicht von den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ab. *Gemäß den Regelungen des § 5 ‚Bauweise‘<sup>4</sup> der Satzung hat der Ersatzbau für einen Gebäudeabbruch die Baukörperform und Stellung des abgebrochenen Gebäudes insbesondere auch von seiner Firsthöhe aufzunehmen oder den angrenzenden Häusern anzupassen.* Die Regelungen im Bebauungsplan erscheinen vertretbar, da sich die Neubebauung im Randbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung befindet. Unter Berücksichtigung einer Baumpflanzung zur angrenzenden Straße wurde das Abrücken des Gebäudes von der Straße durch den Gemeinderat bereits befürwortet. Die zwei weiteren Gebäude befinden sich im rückwärtigen Bereich, und sind damit von der Bahnhofstraße nicht einsehbar, so dass auch hier die Umsetzung der offenen Bauweise für vertretbar angesehen werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist das abgestimmte Bebauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass drei Baufenster angeboten werden, innerhalb derer jeweils ein Einzelhaus errichtet werden kann.

## 6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

### Flächen für Stellplätze

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

Das Planungskonzept sieht die Unterbringung von Stellplätzen hauptsächlich in einer Tiefgarage unterhalb der Gebäude vor. Mit der Festsetzung der Flächen für eine Tiefgarage und für einzelne oberirdische Stellplätze wird ermöglicht, den Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücksflächen zu erbringen. Sofern die ausgewiesenen Flächen nicht ausreichen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weitere Stellplätze nachzuweisen.

Gemäß § 11 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Spielplatz erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen. Eine konkrete Festsetzung dieser Spielfläche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich und soll hier nicht vorgenommen werden. Die landesrechtlichen Regelungen sind bei Bauvorhaben dieser Art ohnehin zu beachten, so dass auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Zudem müssten hierfür die konkrete Größe und

---

<sup>4</sup> Vgl.: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ..., S. 2f

Lage der Spielfläche festgelegt werden. Diese richtet sich nach der konkreten Anzahl der Wohnungen und auch deren Größe. Die Berücksichtigung der Spielfläche auf der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ebene bietet somit mehr Flexibilität.

#### **6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt nahezu vollständig im inneren des Geltungsbereiches der ‚Erhaltungs- und Gestaltungssatzung‘ der Ortsgemeinde Klein-Winternheim vom 05.01.2009. Die darin enthaltenen Regelungen gelten, innerhalb des Geltungsbereiches, für den Bebauungsplan grundsätzlich.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird von den Vorgaben zur Dachform abgewichen. *Gemäß den Regelungen des § 7 ‚Dachlandschaft Dachform und Dachausbildung‘<sup>5</sup> sind nur Satteldächer zulässig. Walm- oder Krüppelwalmdächer sind nur bei freistehenden oder einseitig angebauten Gebäuden zugelassen. Flachdächer und Exzenterdächer sind unzulässig. Das Gebäude zur Straße hin, soll mit einem Mansarddach ausgebildet werden. Damit wird sichergestellt, dass in dem einsehbaren Bereich eine geneigte Dachlandschaft, ähnlich einem Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach entsteht. Die Abweichung erscheint vor diesem Hintergrund verträglich. Das Mansarddach bietet die Möglichkeit im Dachraum attraktiven Wohnraum zu schaffen. Unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem schonenden Umgang mit der Fläche stellt sich diese Dachform als städtebaulich qualitative Lösung dar. Im rückwärtigen Bereich, der von der Straße aus nicht einsehbar ist, werden Flachdächer zugelassen. Die abseitige Lage dieser Gebäude führt dazu, dass diese Dachform keine städtebauliche Beeinträchtigung darstellt. Eine Abweichung der in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vorgesehenen Dachneigungen erfolgt für die rückwärtigen Gebäude im Zuge der oben beschriebenen Festsetzungen ebenfalls und ist in gleicher Weise zu begründen.*

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen wird eine landschaftsgärtnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorgegeben. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Aussagen zum Thema Abgrabungen auf der der Straße zugewandten und damit einsehbaren Grundstücksseite.

##### **6.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Bahnhofstraße. Die inneren Erschließungsanlagen werden durch den Investor hergestellt und verbleiben auch bei diesem.

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden. Das vorgelegte, und mit der Gemeinde Klein-Winternheim abgestimmte Vorhabenkonzept sieht Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu den geplanten Gebäuden, hauptsächlich in einer Tiefgarage, vor. Eine abschließende Abarbeitung des Stellplatznachweises erfolgt üblicherweise auf der Ebene der Baugenehmigung.

##### **6.4.2 Verkehrsuntersuchung**

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>6</sup> durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können.

---

<sup>5</sup> Vgl.: Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ..., S. 5f

<sup>6</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: Verbandsgemeinde Nieder-Olm Ortsgemeinde Klein-Winternheim Bauvorhaben Mehrfamilienhäuser Bahnhofstraße 10 verkehrliche Bewertung, Darmstadt, 15. Juni 2020.

Das Gutachten beschreibt zunächst den maßgeblichen Standort, wobei hierbei insbesondere auch die derzeitige Erschließung des Kfz-Verkehrs, des ÖPNVs sowie der Fuß- und Radverkehr betrachtet wurden.<sup>7</sup>

Um beurteilen zu können, wie sich die geplante Wohnbauentwicklung auf die Verkehrssituation auswirkt, wurde im Rahmen des Gutachtens als erstes das aktuelle Verkehrsaufkommen ermittelt. Hierfür wurde eine entsprechende Zählung am 04. Juni 2020 durchgeführt. Für die Bahnhofstraße wurde hierbei eine Querschnittsbelastung von ca. 440 bis 510 Kfz/h ermittelt.<sup>8</sup>

Im nächsten Schritt wurde die vorhabenbedingte Verkehrsprognose vorgenommen und hierbei eine vorhabenunabhängige Prognose der Verkehrsentwicklung für den Prognosehorizont 2030 berücksichtigt. Für den allgemeinen Prognoseullfall 2030 wird von einem Zuwachs von etwa drei Prozent ausgegangen, was nur zu einer marginalen Erhöhung der Querschnittsbelastung auf der Bahnhofstraße führt.<sup>9</sup>

Die wesentlichen Parameter für die vorhabenbezogene Prognose sind die Art und die Intensität der geplanten Flächennutzung. Darüber hinaus sind verschiedene weitere lokale Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Es wird angenommen, dass bei den geplanten 26 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,4 bis 2,9 Einwohnern pro Wohneinheit bis zu 70 Menschen im Plangebiet wohnen werden.<sup>10</sup>

Für diese Wohnnutzung wurde eine zu erwartende Verkehrserzeugung abgeschätzt und auf Plausibilität überprüft. Im Ergebnis ist von rund 210 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen.<sup>11</sup>

Bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden für das vorliegende Plangebiet neben den Bewohnern auch der Besucher- und Wirtschaftsverkehr berücksichtigt. Gemäß der einschlägigen Literatur wurden 0,15 Kfz-Fahrten pro Einwohner angesetzt, was unter Berücksichtigung der Einwohnerfahrten zu einem Gesamtaufkommen von ca. 220 Kfz-Fahrten pro Tag führt. Die Spitzenstundenbelastung liegt vormittags (07:00 bis 08:00 Uhr) bei 17 Kfz-Fahrten und nachmittags (16:30 bis 17:30 Uhr) bei 22 Kfz-Fahrten.<sup>12</sup>

Im nächsten Schritt wurde die räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung für den prognostizierten Verkehr vorgenommen. Hierbei zeigte sich, dass der größte Anteil von bzw. nach Osten über die Bahnhofstraße fahren wird.

„Auf dieser Grundlage ergibt sich für die Bahnhofstraße in der vormittäglichen Spitzenstunde eine Querschnittbelastung von 420 Kfz/h westlich und von 431 Kfz/h östlich der geplanten Anbindung des Bauvorhabens, in der nachmittäglichen Spitzenstunde liegen diese Werte bei 462 Kfz/h westlich und 476 Kfz/h östlich. Insgesamt wird der Knotenpunkt mit der Bahnhofstraße in der vormittäglichen Spitzenstunde dann von 434 Kfz/h benutzt, während es in der nachmittäglichen 480 Kfz/h sind [...]“<sup>13</sup>

---

<sup>7</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 2.

<sup>8</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 3.

<sup>9</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 4.

<sup>10</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 4.

<sup>11</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 5.

<sup>12</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 6.

<sup>13</sup> Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 8.

Die Bewertung dieser zukünftigen Verkehrsbelastung wurde anhand der in der RAST 06 beschriebenen Orientierungsgröße für örtliche Einfahrtsstraßen vorgenommen. Demnach werden Verkehrsbelastungen zwischen 400 und 1.000 Kfz/h als akzeptabel bzw. zumutbar für Straßen dieser Art angenommen. Mit der Realisierung der Wohnbauvorhaben ist auf der Bahnhofstraße von einer Verkehrsbelastung von ca. 420 bis 480 Kfz/h auszugehen. Die zukünftige Verkehrsbelastung liegt damit im unteren Bereich der für eine Straße dieser Kategorie vorgesehen ist.<sup>14</sup>

Es wurde darüber hinaus eine Bewertung der Leitungsfähigkeit vorgenommen. Zugrunde gelegt wurde hierbei der Prognosefall 2030 sowie die ermittelte Verteilung der Verkehre. Für den Bereich der Einmündung zur geplanten Wohnbebauung wird, auch in den Spitzenstunden die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A erreicht.<sup>15</sup>

Als Grundlage für die erforderliche schalltechnische Untersuchung bezüglich der Verkehrsgeräusche wurde die werktäglichen Verkehrsmengen für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt. Hierbei wurden zudem die Anteile des Schwerlastverkehrs berücksichtigt.<sup>16</sup> Weitergehende Aussagen hierzu sind dem Kapitel ‚Immissionsschutz‘ zu entnehmen.

Abschließend ist festzuhalten, dass der durch die geplante Wohnnutzung hervorgerufene Verkehr zu kaum wahrnehmbaren Mehrbelastungen in der Bahnhofstraße führen wird. Durch die zukünftigen Verkehrsströme ist daher nicht zu erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit bzw. Verkehrsqualität auftreten werden.<sup>17</sup>

#### **6.4.3 Technische Erschließung und Entwässerung**

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

Nach Aussage des Investors ist gemäß einem Abstimmungsgespräch mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in einen nahe dem Grundstück gelegenen, vorhandene Mischwasserkanal möglich.

#### **6.5 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 moderate Durchgrünung 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.

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

---

<sup>14</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 8f.

<sup>15</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 9.

<sup>16</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 10.

<sup>17</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: .... verkehrliche Bewertung..., S. 11.

## 6.6 UMWELT UND NATUR

### 6.6.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung<sup>18</sup> durchgeführt, um zu überprüfen, ob ggf. eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die geplanten Baumaßnahmen eintreten könnte.

Bei einer Begehung im Oktober 2019 wurde das Biotoptypenspektrum des Plangebietes erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtliche geschützte Arten geprüft. Die Untersuchung der Gehölze im Geltungsbereich hierbei zeigte, dass diese keine geeigneten Strukturen als Quartier für Fledermäuse oder als Reproduktionsstätte für xylobionte Käfer aufweisen. Es konnte weiter, mangels geeigneter Habitatstrukturen, das Vorkommen von streng geschützten Amphibien und Tagfaltern ausgeschlossen werden. Gemäß dieser querschnittsorientierten Begehung waren lediglich die streng geschützten Vögel und Zauneidechsen dezidiert zu untersuchen.<sup>19</sup>

In weiteren Begehungen (Frühling und Sommer 2020) wurden die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten erfasst und der Vorhabensbereich gezielt nach Reptilien abgesucht.<sup>20</sup>

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 30) oder Landesnaturschutzgesetz (§ 15) geschützten Biotope vorkommen. Für den Feldhamster bietet der Bereich keine geeignete Biotoptypenausstattung, so dass dieses Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Auch für die in diesem Naturraum grundsätzlich vorkommenden Fledermausarten fehlen entsprechende Quartiersmöglichkeiten, so dass auch deren Vorkommen negiert werden kann. Auch für die meisten nachgewiesenen Vogelarten ist die Planung von geringer Relevanz, da das Gebiet hauptsächlich als Nahrungshabitat genutzt wird. Die angetroffenen Brutvögel sind Freibrüter bzw. legen jährlich neue Nester an, so dass diese Arten Ausweichquartiere finden werden. Wesentlich ist lediglich, dass die Beseitigung von Krautbeständen und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird. Hinsichtlich des Nahrungshabitats kann auf die geringe Vorhabengröße in Relation zum Aktionsradius der Vögel verwiesen werden. Durch die Untersuchungen der Fläche hinsichtlich der Zauneidechse konnte auch deren Vorkommen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Weiter kommen im Gebiet keine Amphibien und xylobionte Käfer vor. Aus weitere strengt geschützte Arten anderer Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.<sup>21</sup>

„Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der isolierten Lage im Siedlungsbereich mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

---

<sup>18</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Klein-Winternheim Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße‘ Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP), Weiler, Juli 2020.

<sup>19</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 2.

<sup>20</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 3.

<sup>21</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 11f.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1. 10. - 28./29. 2.) erfolgen.“<sup>22</sup>

### 6.6.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde, aufgrund der Lage an der ‚Bahnhofstraße‘ eine schalltechnische Untersuchung<sup>23</sup>, zur Beurteilung der möglichen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, durchgeführt.

Grundlage der schalltechnischen Berechnung des Straßenverkehrslärms ist die Verkehrsstärke der nördlich angrenzenden Bahnhofstraße. Die Verkehrszahlen wurden der für die vorliegende Bebauungsplanung erstellten Verkehrsuntersuchung<sup>24</sup> entnommen. Die Verkehrszahlen wurden auf das aktuelle Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Deshalb war zu überprüfen, ob die für diese Gebietsart maßgeblichen Schallschutzwerte eingehalten werden oder ob ggf. Maßnahmen erforderlich werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Darüber hinaus wurde auch die Zufahrt der geplanten Tiefgarage berücksichtigt.

Im vorliegenden Gutachten wurden auf Basis der oben beschriebenen Grundlagen die aus den Verkehrseinwirkungen resultierenden Beurteilungs- bzw. Fassadenpegel für das Haus 1 berechnet. Ohne Lärmschutzmaßnahmen werden an mehreren Stellen der jeweiligen Fassadenseiten von Haus 1 die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete überschritten. „In den Gebäuden 2 und 3 liegt aufgrund des großen Abstandes zu der Straße ein Lärmpegelbereich 2 vor. Diese Anforderung wird mit einer normalen Bausubstanz erfüllt.“<sup>25</sup> Damit sind keine Festsetzungen für die rückwärtig geplanten Gebäude erforderlich.

Um einen Schutz der Innenwohnbereiche im Haus 1 zu erreichen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich. In weiteren Berechnungen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Gebäude ermittelt, woraus sich die entsprechenden Lärmpegelbereiche ergeben. Hierdurch können im Innenbereich die maßgeblichen Vorgaben erreicht werden.

Im Schallgutachten wurde eine konkrete Objektplanung für den Bereich des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Aus diesem Grund konnte auch für den Bebauungsplan eine detaillierte Festsetzung zum Schallschutz vorgenommen werden, die jedoch weiterhin den Vorgaben einer Angebotsplanung entspricht. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche wurden geschossweise und fassadenseitig festgesetzt. Prinzipiell ist dabei in jedem Geschoss für jede Fassadenseite ein einheitlicher Lärmpegelbereich vorgesehen. Sofern an einer Fassade zwei unterschiedliche Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, wurde bei den Lärmpegelbereichen bis III der höhere angenommen. Dies ist vertretbar, da die Aufwendungen erst oberhalb des genannten Lärmpegelbereichs ins Gewicht fallen.

Abschließend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen keine wesentlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind.

---

<sup>22</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 12.

<sup>23</sup> Vgl.: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zu dem Bau von 3 Mehrfamilienhäusern in Klein-Winternheim, Boppard, 15. Juli 2020.

<sup>24</sup> Vgl.: Freudl Verkehrsplanung: Verbandsgemeinde Nieder-Olm Ortsgemeinde Klein-Winternheim Bauvorhaben Mehrfamilienhäuser Bahnhofstraße 10 verkehrliche Bewertung, Darmstadt, 15. Juni 2020.

<sup>25</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches ..., S. 32.

Um für das Vorhaben die notwendigen Stellplätze herstellen zu können, ist der Bau einer Tiefgarage im Geltungsbereich vorgesehen. Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Geräuschimmissionen an der benachbarten Bebauung wurden gemäß der TA-Lärm beurteilt.<sup>26</sup>

Aufgrund der Größe der geplanten Tiefgarage wurden entsprechend der Parkplatzlärmstudie Verkehrsstärken für die Tiefgaragenzufahrt zugrunde gelegt. Die nächstgelegenen Immissionsorte weisen den Schutzstatus eines Mischgebietes auf. Im Rahmen der Berechnung wurden die erforderlichen Parameter berücksichtigt.<sup>27</sup>

Konkret wurden die Geräuschimmissionen für die nächstgelegenen Immissionsorte (Bahnhofstraße 8, 9 und 12) berechnet. Es zeigt sich, dass die Tagesimmissionsrichtwerte (60 dB(A)) an allen Immissionsorten eingehalten und bis zu  $\geq 20$  dB(A) unterschritten werden. Auch der Nachtimmissionsrichtwert (45 dB(A)) wird an den Immissionsorten eingehalten bzw. um bis zu  $\geq 7$  dB(A) unterschritten. Darüber hinaus zeigt die Spitzenwertbetrachtung, dass auch die zulässigen Spitzenpegel von 90 bzw. 65 dB(A) unterschritten und damit eingehalten werden. Um dies zu erreichen, ist die Tiefgaragenzufahrt mit einer komplett geschlossenen Einhausung zu versehen. Innenflächen sind hochabsorbierend zu verkleiden und das Garagentor sowie die Regenrinne sind schallmindernd auszuführen.<sup>28</sup>

Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen fest und stellt somit sicher, dass durch die geplante Tiefgaragenzufahrt keine wesentlichen schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen.

### 6.6.3 Boden und Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>29</sup> vorgenommen. Auf dem Gelände wurden vier Bohrungen durchgeführt und die entnommenen Proben analysiert. Darüber hinaus wurde eine Bodenluftmessstelle eingerichtet und die Radonkonzentration gemessen.<sup>30</sup>

Grundsätzliche Vorbehalte zur Bebaubarkeit bestehen nicht. Genaue Angaben zum Baugrundaufbau können dem Gutachten entnommen werden.

Bezüglich des Grundwassers ist darauf hinzuweisen, dass vermutlich eine Grundwasserhaltung erforderlich ist. Zudem empfiehlt das Gutachten eine Grundwassermessstelle, um die Grundwasserstände beobachten und bewerten zu können.<sup>31</sup>

Die Probeentnahmen wurden auch einer umwelttechnischen Bewertung unterzogen. Es erfolgte die Einstufung in die Klasse Z 1.2, aufgrund von Arsen im Eluat. Diese Einstufung ist im Rahmen des Umgangs mit dem Bodenaushub zu berücksichtigen.<sup>32</sup>

Hinsichtlich einer möglichen Radonbelastung heißt es im Gutachten, dass das Landesamt für Geologie und Bergbau das Plangebiet in der Radonpotenzialkarte als Fläche mit erhöhtem und lokal

---

<sup>26</sup> Vgl.: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches ..., S. 34.

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

<sup>28</sup> Vgl.: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches ..., S. 32.

<sup>29</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme Objekt: Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern Bahnhofstraße 10 55270 Klein-Winternheim, Gegenstand: Baugrund und Gründung, Deklarationsanalytik, Mainz-Kastel, 21. April 2020.

<sup>30</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 2f.

<sup>31</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 4f.

<sup>32</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 11f.

hohem Radonpotenzial einstuft. Die tatsächlichen Messungen im Plangebiet ergaben eine Radonkonzentration von 149 Bq/m<sup>3</sup>. Vor diesem Hintergrund sollte eine entsprechende Bauweise berücksichtigt werden, um die mögliche Radonbelastung in den Wohnräumen zu reduzieren.<sup>33</sup>

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen

Der Investor wird gemäß städtebaulichem Vertrag zur Durchführung der entsprechend notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Radon verpflichtet.

#### 6.6.4 Landespflegerische Eingriffsbilanzierung

Formal handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Bestimmungen des dortigen Abs. 2 Nr. 4 beinhalten die Befreiung vom Ausgleichserfordernis. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen. Unabhängig von dieser naturschutzrechtlichen Regelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Naturschutzbelange jedoch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht zu beachten, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Stadtgestaltung. Daher werden in diesem Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Intensität überschlägig ermittelt und dokumentiert.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	748	748
Grünbereiche	2.226	0
<b>Gesamt</b>	<b>2.974</b>	<b>748</b>

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete	2.974	2.379 *
<b>Gesamt</b>	<b>2.974</b>	<b>2.379</b>

\* GRZ 0,4 max. Überschreitung 100%

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung eine Neuversiegelung von ca. 1.631 m<sup>2</sup>.

Wie bereits beschrieben, ist die Gemeinde nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Die Gemeinde erkennt allerdings durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Dass

<sup>33</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 12f.

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. Weitergehende Maßnahmen werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich gehalten.

## **7 VERFAHREN**

Die Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde daher von den frühzeitigen Beteiligungsschritten abgesehen. Durchgeführt wurden, die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen 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.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Anregungen ein. Die Einwände bezogen sich hauptsächlich auf die Dichte der geplanten Bebauung. Besonders wurde der Verlust des 'Gartens' bedauert und eine intensivere eine Begrünung gefordert. Weiterhin wurden die Abweichung von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung negativ bewertet. Die Gemeinde hat die Belange abgewogen und hält an der vorliegenden Planung fest, da es dringliche Absicht der Gemeinde ist, Wohnraum in Klein-Winternheim zu schaffen, um der anhaltenden Nachfrage zu begegnen.

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

## **8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **Abfallwirtschaft**

Der Abfallwirtschaftsbetrieb führt aus, dass – da sich die Grundstücke in rückwärtiger Lage befinden – diese nicht direkt von den Abfallsammelfahrzeugen erreicht werden können. Die Abfallbehälter sind daher zu den Abfuhrterminen an der Bahnhofstraße bereitzustellen.

### **Altlasten**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion teilt mit, dass für den Planungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Es wird daraufhin gewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden. 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 gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bo-

denverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

### **Bergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

### **Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

### **Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

Sofern während der Bauphase eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.

### **Brandschutz**

Die Kreisverwaltung führt aus, dass da die beiden rückwärtigen Häuser augenscheinlich mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Gelände eine Feuerwehr-Bewegungsfläche gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen ist, die nicht mehr als 50 m von den Zugängen zu den Gebäuden entfernt liegen.

Hierbei ist Voraussetzung ist, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.

### **Brunnen**

Die Untere Wasserbehörde sowie die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weisen darauf hin, dass aus den Baugrundunterlagen hervorgeht, dass im Plangebiet zwei Brunnen vorhanden sein sollen. Diese Brunnen sind beiden Behörden wasserrechtlich nicht bekannt.

Die Behörden bitten um Abstimmung zum zukünftigen Umgang mit den Brunnen (Weiterbetrieb, Stilllegung bzw. Rückbau). Sofern die Brunnen weiterhin genutzt werden, so ist dafür eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Sollten die beiden Brunnen nicht mehr genutzt werden, so sind sie ordnungsgemäß zurückzubauen. Ein Rückbaukonzept ist bei der zuständigen Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

### **Erdaushub**

Wie bereits im zugehörigen Baugrundgutachten beschrieben, sind für die Entsorgung von Aushubmassen die Zuordnungswerte der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) maßgebend. Diese stellen die Obergrenzen der jeweiligen Einbauklassen bei der Verwendung und Entsorgung von Boden dar. Die Gehalte bis Z 0 kennzeichnen einen unbelasteten Boden und somit einen uneingeschränkten Einbau. Der Zuordnungswert Z 1 stellt die Obergrenze für den offenen Einbau unter bestimmten Nutzungseinschränkungen dar.

### **Löschwasser**

Bei einem Brandfall kann die Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die o.g. Löschwasserentnahmemenge kann, über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz weist darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Nutzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd führt aus, dass für den Anteil, der über den der bestehenden Kanalisation zugrundeliegenden Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad hinausgeht, wird gemäß § 28 LWG für den Ausgleich der Wasserführung eine Rückhaltung für ein 20-jährliches Regenereignis mit einem Drosselabfluss von 10 l/s\*ha empfohlen. Die Umsetzung ist mit dem AVUS als Kanalnetzbetreiber abzustimmen.

### **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.

### **Radon**

Hinsichtlich einer möglichen Radonbelastung heißt es im Gutachten, dass das Landesamt für Geologie und Bergbau das Plangebiet in der Radonpotenzialkarte als Fläche mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotenzial einstuft. Die tatsächlichen Messungen im Plangebiet ergaben eine Radonkonzentration von 149 Bq/m<sup>3</sup>. Vor diesem Hintergrund sollte eine entsprechende Bauweise berücksichtigt werden, um die mögliche Radonbelastung in den Wohnräumen zu reduzieren.<sup>34</sup>

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien
- Abdichten von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen

Der Investor wird gemäß städtebaulichem Vertrag zur Durchführung der entsprechend notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor Radon verpflichtet.

---

<sup>34</sup> Vgl.: Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH: Gutachterliche Stellungnahme..., S. 12f.

### **Wasserwirtschaft**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet mit ungünstigen Grundwasserständen zu rechnen ist. Für die Errichtung der Tiefgarage ist gemäß Bodengutachten eine bauzeitliche Wasserhaltung erforderlich. Hierfür ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine vorherige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen.

Darüber hinaus empfiehlt die Untere Wasserbehörde frühzeitig abzuklären, wohin das abgepumpte Grundwasser abgeleitet werden soll. Für eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist eine eigenständige Einleiterlaubnis beim Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Abwasserzweckverband Untere Selz (AVUS), einzuholen. Hierbei sind die Vorgaben der jeweiligen Entwässerungssatzung zu beachten. In Abhängigkeit der Entnahmemenge ist ggf. eine standortbezogene Vorprüfung nach UVPG, Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" Ziffer 13.3.3, durchzuführen. Diese ist erforderlich bei Grundwasserentnahmen von 5.000 m<sup>3</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>3</sup>, wenn durch die Gewässerbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind.

### **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 2020

 1915 04 Be FzB/hf

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 12. September 2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 23. Juli 2020 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 30. Juli 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31. August 2020.

### 4. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23. Juli 2020 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 5. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31. Juli 2020 bis zum 31. August 2020 aus.

### 6. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. September 2020 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 7. **Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23. September 2020 als Satzung beschlossen.

### 8. **Ausfertigung:**

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

**9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

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

.....  
Ortsbürgermeisterin

Dienstsigel