

**GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
'ORTSMITTE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE'**

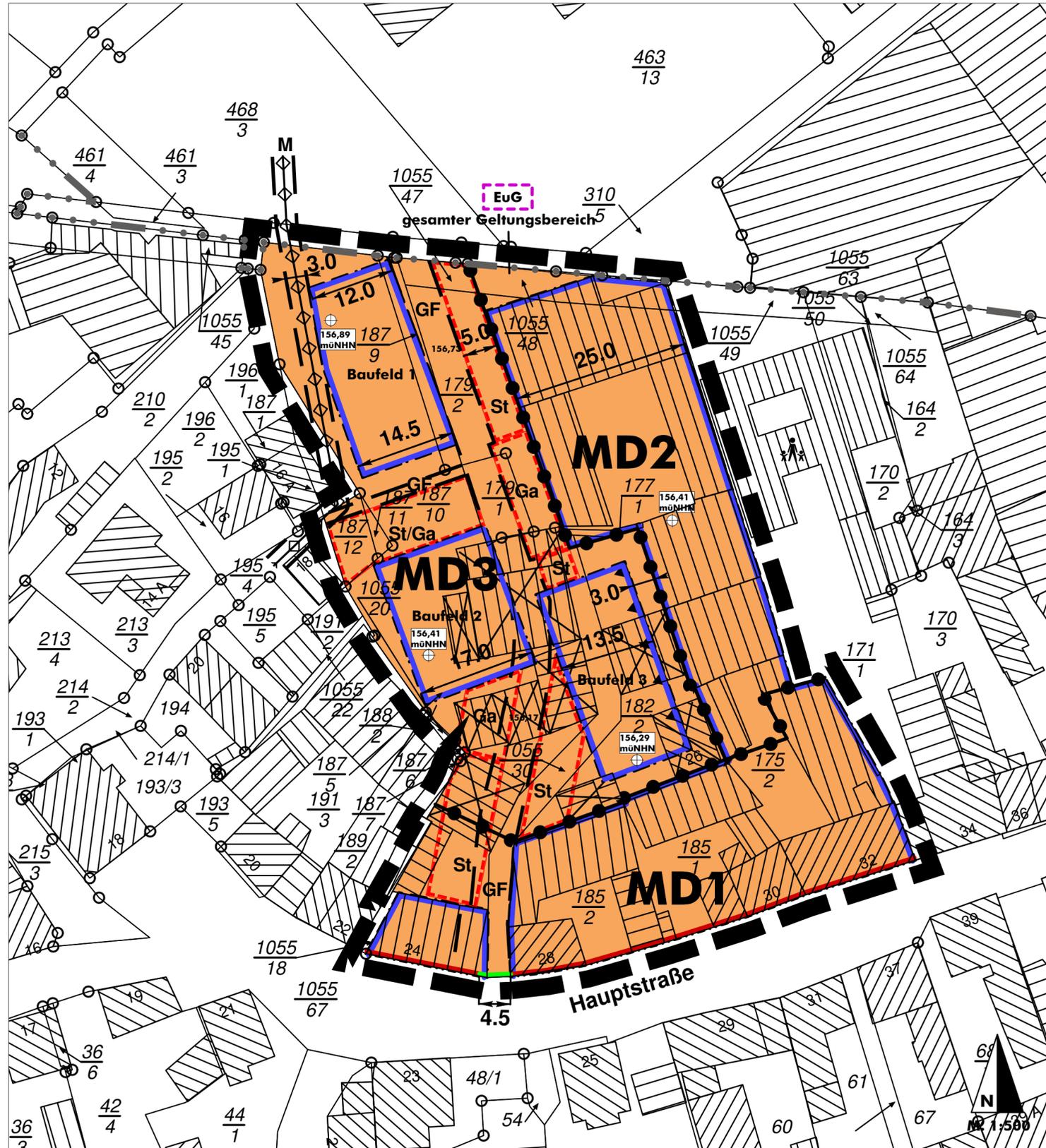


**Fassung zur Bekanntmachung, September 2021**

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

# BEBAUUNGSPLAN 'ORTSMITTE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE'

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)
- 12,80m Gebäudehöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

- △ Einzelhäuser
- abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)

□ Baugrenze mit überbaubarer Fläche

— Baulinie

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

St Stellplätze Ga Garagen

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

— Straßenbegrenzungslinie

**Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

◊ unterirdische Ver- oder Entsorgungsleitung

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- GF Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (siehe Textfestsetzungen)
- M Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (siehe Textfestsetzungen)

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

▲ Bereich mit Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzungen)

**sonstige Zeichen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

● Grenze unterschiedlicher Nutzungen

10.0 Vermaßung in Meter (Beispiel)

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

118,00 mÜNN Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss in Meter über NNH als Höchstmaß (Beispiel) (siehe Textfestsetzungen)

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

EuG Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Klein-Winternheim zum Schutze der Eigenart des alten Ortskerns vom 05.01.2009 (2. Änderungssatzung) (gesamter Geltungsbereich)

**III. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN**

▬ Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

▭ geplanter Gebäudeabriss

156,7 geplante Geländehöhe zur Orientierung in Meter über NNH (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung		MD1		MD2		MD3	
Grundflächenzahl	Bauweise	0,8	a1, a2	1,0	a2	0,6	△ E
Anzahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe	II + D	GHmax 13,50m	II	GHmax 13,00m	II	GHmax 12,80m

## Ausfertigung

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

Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel

## BEBAUUNGSPLAN 'ORTSMITTE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE' GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



- Phase..... Fassung zur Bekanntmachung
- Stand..... September 2021
- Maßstab..... 1:500
- Plangröße..... 700 x 370 mm
- Projektnummer..... 19-12-11
- Bearbeiter..... J. Hoffstaedter

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



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
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 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
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 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
6. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
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 § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
9. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

### **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 beigelegt.**

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

### ,ORTSMITTE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE'

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan 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 .....	4
1.3 BAUWEISE .....	5
1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	5
1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	5
1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....	5
1.7 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN .....	6
1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....	6
1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....	6
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)</b> .....	<b>7</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....	7
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	8
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</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:

**MD1** = Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

### **Zulässig sind:**

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

8. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.

### **Nicht zulässig sind:**

9. Gartenbaubetriebe,
10. Tankstellen,
11. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**MD2** = Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO

### **Zulässig sind:**

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude, nur sofern in diesen nur oberhalb des Erdgeschosses gewohnt wird,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, nur als Verkaufsstellen zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf), sofern diese von dem ansässigen Betrieb produziert, be- oder

verarbeitet werden; es muss sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln, die darüber hinaus in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und der Nutzung flächenmäßig und in der Geschäftstätigkeit untergeordnet sind. Es gilt eine Kappungsgrenze von 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind:**

9. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für sportliche Zwecke.
10. Gartenbaubetriebe,
11. Tankstellen,
12. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**MD3** = Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

**Zulässig sind:**

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Einzelhandelsbetriebe.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig sind:**

7. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
8. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
9. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
10. Gartenbaubetriebe,
11. Tankstellen,
12. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 1.2.1 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt.

Hinweis: Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung sind die drei zulässigen Geschosse im Teilgebiet MD1 als II+D auszubilden.<sup>1</sup>

### 1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Teilgebiet MD1 wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen, um bis zu 25% ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern dies für die betrieblichen Abläufe erforderlich ist.

### 1.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

In den Teilgebieten MD3 und MD2 wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt = Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG)<sup>2</sup>
- bis zum oberen Bezugspunkt = höchster Punkt des Gebäudes.

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFF EG) darf im Teilgebiet MD2 und im Teilgebiet MD3 - hier jedoch nur im Baufeld 3 - ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,50 m überschritten werden.<sup>3</sup>

Im Teilgebiet MD1 wird die Gebäudehöhe definiert als

das senkrecht auf der Wand gemessene Maß

- vom unteren Bezugspunkt = die Höhenlage der Straßenoberkante der bestehenden angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße), gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte
- bis zum oberen Bezugspunkt = höchster Punkt des Gebäudes.

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

---

<sup>1</sup> Hinweis: Parallel sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen (2.1.1 Vollgeschosse, auf Seite 7) zu beachten.

<sup>2</sup> Hinweis: Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

<sup>3</sup> Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

### 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Teilgebiete **MD1** und **MD2** werden abweichende Bauweisen festgesetzt, die wie folgt definiert sind:

Im Teilgebiet **MD1** ist auf den ersten 10 m, gemessen von der Hauptstraße in Richtung Grundstücksmittle, eine mindestens zweiseitige Grenzbebauung ,a1' vorzusehen. Entsprechend der Baulinie sind die Gebäude zunächst auf der der Straße zugewandten Grundstücksgrenze zu errichten. Darüber hinaus ist mindestens an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. An die weiteren Seiten darf herangebaut werden.

Für im rückwärtigen Bereich errichtete Gebäude im **MD1**, im Abstand von mehr als 10 m zur Straßenverkehrsfläche, wird eine mindestens einseitige Grenzbebauung ,a2' festgesetzt.

Für das Teilgebiet **MD2** wird eine mindestens einseitige Grenzbebauung ,a2' festgesetzt.

Im Teilgebiet **MD3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

### 1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet **MD1** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet **MD2** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Teilgebiet **MD3** wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

### 1.6 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

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

## 1.7 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

### Geh- und Fahrrecht (GF)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird, auf einer Breite von mindestens drei Metern bzw. 1,5 m, ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer ‚GF‘ zugunsten der Allgemeinheit, festgesetzt.

### Leitungsrecht Mischwasserkanal (M)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht (M) zugunsten des Leitungsträgers ausgewiesen.

Das Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen (1,50 m beidseits der Leitung) zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseite dürfen sich keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i.S.d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' befinden.

Alternativ können vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume Prallscheiben angeordnet werden.

Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Spitzenpegel nachts < 65 dB(A) an den Fassaden vorliegen.

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

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a,b BauGB)

### Private Grundstücksflächen

In den Teilgebiet MD3 und MD1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl verbleiben, als Grünbereiche gärtnerisch anzulegen.

Im Teilgebiet MD3 ist je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm und vier Sträucher zu pflanzen und durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

#### **Begrünung von Parkplätzen<sup>4</sup>**

In den Teilgebieten MD3 und MD1 ist auf Stellplatzanlagen für Pkw je sechs Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> zu versehen.

#### **Dachbegrünung<sup>5</sup>**

In den Teilgebieten MD3 und MD1 sind die Dachflächen von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Die Dachneigung ist daher so zu wählen, dass eine ausreichende Begrünung möglich ist.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBauO)**

*Hinweis: Für das gesamte Plangebiet 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).*

*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.*

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

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

#### **2.1.1 Vollgeschosse**

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet die Errichtung von zwei bzw. drei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig.

Im Teilgebiet MD1 muss das dritte Vollgeschoss jedoch ganz oder teilweise im Dachraum liegen.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Hinweis: Garagen fallen nicht unter diese Festsetzung.

<sup>5</sup> Hinweis: Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Dachflächen von Garagen.

<sup>6</sup> Hinweis: Das dritte Vollgeschoss darf nicht vollständig im aufgehenden Mauerwerk liegen.

## 2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### Einfriedungen

Im Teilgebiet **MD1** sind Einfriedungen von Grundstücken an den Frontseiten, die an Verkehrsflächen (Hauptstraße) angrenzen, zwingend vorzusehen, sofern diese Bereiche gemäß Baulinie nicht durch ein Gebäude bebaut sind.

Die Einfriedung ist entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Baulinie als massive Mauer, geschlossenes Tor oder geschlossene Hecke zu errichten. Die Einfriedung muss eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bereiche, in denen ein Geh- und Fahrrecht an die Hauptstraße grenzt.

## 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 Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die 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.) vom 02. August 2005, S. 302), 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 September 2021

1912 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.

### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus i.S.	Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

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

### Hinweis:

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

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

## 5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung der geplanten Bebauung im Teilgebiet MD3 unter Berücksichtigung der im Gutachten<sup>7</sup> genannten speziellen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG möglich ist.

Konkret handelt es sich um die nachfolgend genannten Maßnahmen, die unter ökologischer Baubegleitung auszuführen und zu dokumentieren sind. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erreicht.

*Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei den nachfolgenden Maßnahmen ist zwingend erforderlich.*

### **M 1: Bauzeitenregelung**

Baubedingt kann es im Rahmen der Arbeiten zur Baufeldvorbereitung zur Tötung von Individuen oder deren Gelegen kommen. Baubedingt ausgelöste Verbotstatbestände der Tötung lassen sich vermeiden, wenn Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit bzw. Wochenstubenzeit in der Zeit vom November bis Februar erfolgen.

### **M 2: Gebäude bewohnende Fledermäuse**

Installation von 10 künstlichen Fledermausquartieren (Spaltenquartiere) oder 3 Koloniekästen. Die Nisthilfen sind bevorzugt in die Außenwände der Fassaden zu integrieren. Die Ersatzquartiere sollten so angebracht werden, dass Konflikte mit Hausbewohnern vermieden werden. Daher sind Fassaden über Fenstern und Balkonen der Wohneinheiten freizulassen. Die aktuellen Lieferzeiten für Holzbetonkästen sind zu beachten.

### **M 3: Gebäudebrüter (hier: Mehlschwalbe)**

Erhalt der vorhandenen Mehlschwalbenkolonie bei fachgerechter Sanierung außerhalb der Brutzeit (Mitte Oktober – Ende März) und Ersatz durch Installation 10 künstlicher Nisthilfen (Nistschalen) an geeigneten Außenfassaden (Dachüberstand über 30 cm, Höhe mind. 2,5 m, freier Anflug, Installation sogenannter Kotretter ca. 40 cm) im Vorhabengebiet.

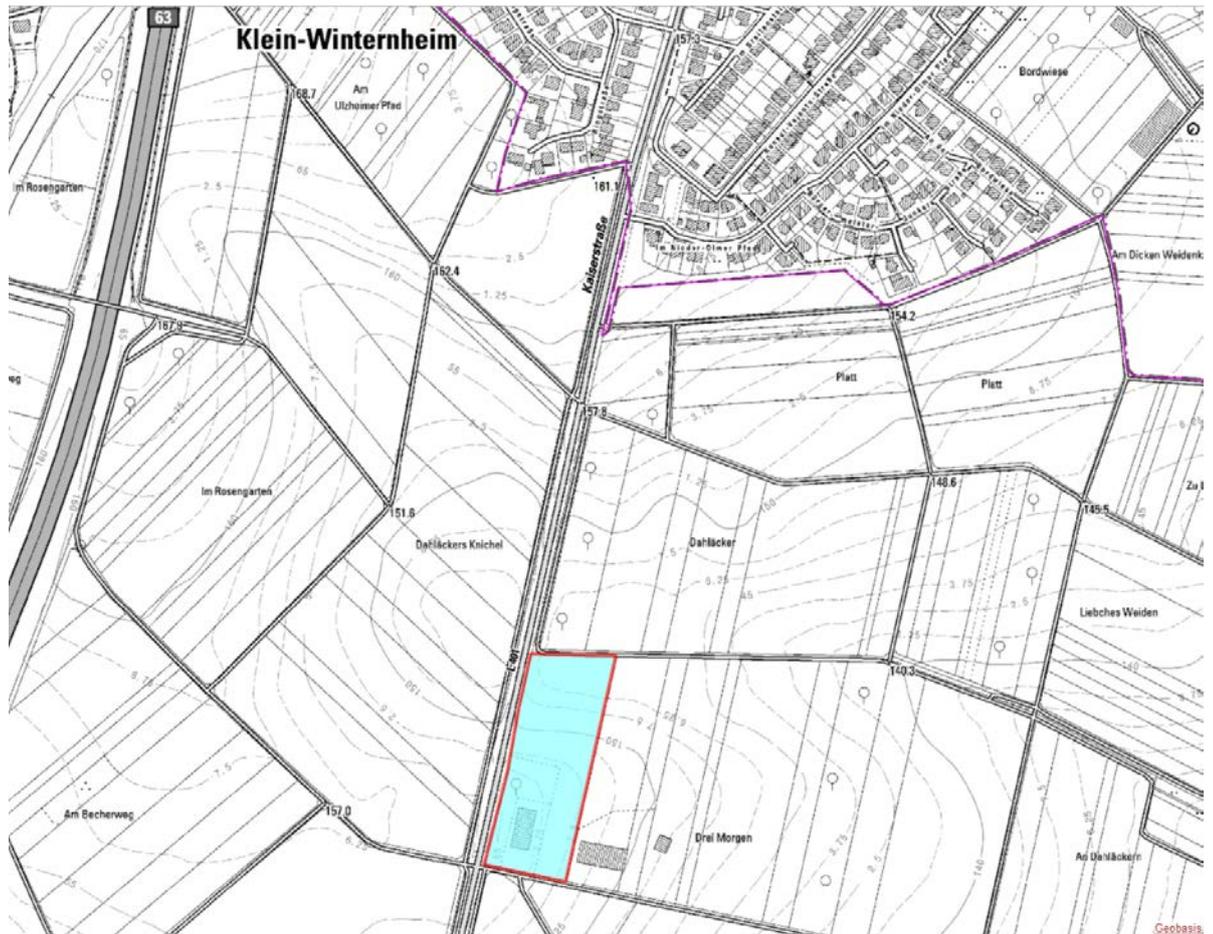
### **M 4: Gebäudebrüter (hier: Rauchschalbe)**

Fachgerechte Installation 3 künstlicher Nistplattformen in einem offenen Stall/Halle sowie die Anlage einer feuchten Lehm mulde. Die Anlage ist außerhalb des Geltungsbereichs in Ortsrandlage einzurichten.

Vorgesehen ist die Durchführung der Maßnahme M 4 in der angrenzenden Gemarkung Ober-Olm, in der Flur 17, Flurstücknummer 61. Es handelt sich um das Grundstück eines Landwirtes, welches zum Teil mit einer Stallanlage bebaut ist. Das Anbringen der künstlichen Nistplattformen kann am bestehenden Stall erfolgen. Die Anlage der feuchten Lehm mulde ist im Bereich der Freiflächen möglich.

---

<sup>7</sup> Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bauvorhaben P 1803 Neubau Mehrfamilienwohnhaus Hauptstraße 24 und 26, 55270 Klein-Winternheim, Mainz-Bingen, Rheinland-Pfalz, Fernwald, 15.01.2020.



Lage der Maßnahmenfläche in der angrenzenden Gemarkung  
Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)  
(Stand: März 2020)

*Hinweis: Sofern im östlichen Teil (östliche überbaubare Fläche des MD1 sowie MD2) des Geltungsbereiches Baumaßnahmen vorgesehen werden, sind auch dort die grundsätzlich verbindlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Das Thema Artenschutz ist im östlichen Bereich abzarbeiten, sofern Bautätigkeiten im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen vorgenommen werden. Aktuell ist dies derzeit nicht absehbar.*

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ,ORTSMITTE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE'

### BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ANDERER PLANUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	2
3.2	ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSSATZUNG.....	3
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	4
4.2	DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN.....	4
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
5.1	GRUNDSÄTZLICHES.....	5
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	7
5.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN .....	11
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG .....	12
5.5	VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG .....	12
5.6	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN.....	16
5.7	UMWELT UND NATUR .....	16
<b>6</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG.....</b>	<b>21</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Ortsmitte entlang der Hauptstraße' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich wurde im Laufe des Verfahrens vergrößert und hat eine Fläche von ca. 0,59 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Im Ortskern von Klein-Winternheim möchte ein Investor als Nachnutzung für Wohngebäude mit Scheunen und Nebenanlagen ein Wohnbauvorhaben mit drei Mehrfamilienhäusern realisieren. Vorgesehen sind Einzelhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

In diesem Zuge beabsichtigt die Gemeinde weitere Teile des Ortskerns in die Planung aufnehmen, um Rahmenbedingungen für künftige Bautätigkeiten und Klarstellungen für die Bestandsbebauung zu treffen. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung wird diese übergreifende Planung grundsätzlich befürwortet.

Das Planungsareal beinhaltet neben dem rückwärtigen Neubaubereich im Westen eine Bestandsbebauung, die direkt an die Hauptstraße grenzt. Darüber hinaus befinden sich im östlichen rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches die Gebäude, Hallen und Freiflächen eines aktiven Winzers. Es ist beabsichtigt die bestehenden Strukturen an der Hauptstraße und im östlichen Teil zu erhalten. Der Bebauungsplan trifft Vorgaben, die die Bestandbebauung sichern.

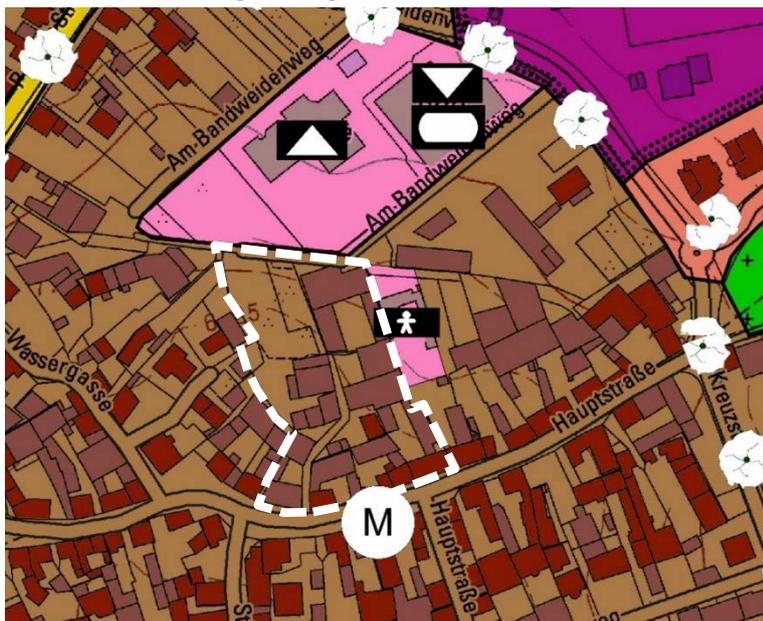
Das Neubauvorhaben im westlichen rückwärtigen Bereich trägt zur Deckung der vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnungen bei. Das von Investorensseite vorgeschlagene Konzept wurde unter Beachtung fachlicher Vorgaben und gemeindlicher Planungsvorstellungen entwickelt. Auf dieser abgestimmten Grundlage soll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

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

## 3 VORGABEN ANDERER PLANUNGEN

### 3.1 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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



Der Bebauungsplan 'Ortsmitte entlang der Hauptstraße' weist im gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet und folgt damit der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Darstellung von Mischbauflächen.

Der Bebauungsplan ist demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

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

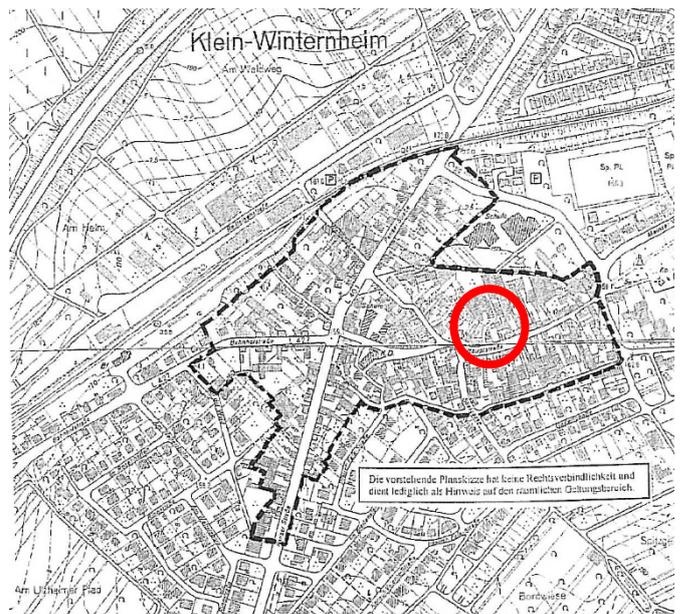
### 3.2 ERHALTUNGS- UND GESTALTUNGSsatzUNG

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 vollständig von dem Geltungsbereich der Satzung überlagert.

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 die Vorgaben zur Bauweise im Teilgebiet MD3 (§ 5 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-nieder-olm.de/vg\\_niederolm/Verbandsgemeinde/Klein-Winternheim/Satzungen/03\\_erhaltung\\_und\\_gestaltung.pdf](https://www.vg-nieder-olm.de/vg_niederolm/Verbandsgemeinde/Klein-Winternheim/Satzungen/03_erhaltung_und_gestaltung.pdf)

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

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

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Klein-Winternheim.

Im Westen, Süden und Osten schließt das Bau-  
gebiet unmittelbar an die bestehende innerört-  
liche Bebauung an. Im Norden liegt die Grund-  
schule von Klein Winternheim.

Das Gelände im Geltungsbereich ist im südli-  
chen Teil weitestgehend eben, im nördlichen  
Bereich steigt es leicht an.

Verkehrstechnisch wird das Areal von Süden  
über die Hauptstraße erschlossen.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang Quelle:  
[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_natur-  
schutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_natur-<br/>schutz/index.php) (Stand: Oktober 2019)

### 4.2 DERZEITIGE UND BENACHBARTE NUTZUNGEN

Eine kleine nordwestliche gelegene Fläche ist unbebaut. Von Norden her verläuft ein Weg Rich-  
tung Süden. Beidseits des Weges befinden sich zwei kleinere Wiesen, die teilweise mit Gehölzen  
überstellt sind. An diese unversiegelten Bereiche schließt sich eine dichte Bebauung an. Unmittel-  
bar angrenzend sind zwei größere Gebäudestrukturen zu verzeichnen. Weiter südlich, auch direkt  
an der Hauptstraße, wird die Bebauung kleinteiliger. Ausgehend von der Hauptstraße im Süden  
erfolgt zwischen den Bestandsgebäuden die verkehrliche Erschließung des westlichen Areals. Ent-  
lang der Hauptstraße ist eine nahezu vollständige geschlossene Bebauung anzutreffen. Ein Grund-  
stück hat eine Öffnung zu einem Innenhof, über den eine bestehende Arztpraxis zu erreichen ist.  
Der östliche rückwärtige Bereich ist annähernd vollständig mit Baukörpern, bestehenden aus Hal-  
len und Gebäuden, überstellt. Im vorderen Teil befindet sich ein versiegelter Innenhof.

Das östlich, südlich und westlich gelegene direkte Umfeld ist ebenfalls durch eine sehr dichte,  
kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt, was typisch für die innerörtliche Lage der Gemeinde ist.  
Im Norden setzt sich die Bebauung fort, jedoch sind hier mit der Grundschule und der Haybach-  
halle größere Gebäude und zugehörige Freiflächen zu verzeichnen.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen innerhalb der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungs-  
planes 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

## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 5.1 GRUNDSÄTZLICHES

In der Gemeinde Klein-Winternheim plant ein Investor als Nachnutzung für Wohngebäude mit Scheunen und Nebenanlagen die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in Form von zweigeschossigen Einzelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Erschließung soll von Süden über die Hauptstraße erfolgen. Der ruhende Verkehr soll in unmittelbarer Zuordnung zu den Gebäuden untergebracht werden.

Das direkt an der Hauptstraße gelegene Bestandsgebäude soll erhalten werden. Hier ist eine Sanierung beabsichtigt. Die Stellplätze für die dortigen Wohnungen sind rückwärtig zu diesem Wohnhaus geplant.

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren auf dem Konzept des Investors, das von der Gemeinde mitgetragen wird. Geplant ist die Realisierung von 19 Wohnungen in den Neubauten und vier Wohnungen im Bestandsgebäude.

Das räumliche Konzept kann im Wesentlichen dem nachstehenden Lageplan mit Stand Juli 2021 entnommen werden.



Bebauungskonzept, Lageplan, Stand: Juli 2021, ohne Maßstab  
(Quelle: Bauatelier 24, Bauplanungs GmbH, Künzell)

## 5.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Dorfgebiet entsprechend § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen weist der Bebauungsplan drei Teilbereiche als Dorfgebiete aus, die sich hinsichtlich der Zulässigkeiten unterscheiden.

Der südliche Teil des Dorfgebietes entlang der Hauptstraße wird als **MD1** festgesetzt. Diese Teilfläche stellt ausschließlich eine Bestandsbebauung dar. Neben wohnbaulichen Nutzungen sind hier auch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Teilflächen sowie ein Arzt vorhanden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden für dieses Teilgebiet entsprechend der angetroffenen Nutzungen, auch im weiteren Umfeld entlang der Hauptstraße festgesetzt.

Abweichend von der in der Baunutzungsverordnung (§ 5 BauNVO) enthaltenen Standardzulässigkeit wurden von den zulässigen Nutzungen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke in die ausnahmsweise Zulässigkeit verschoben, da diese nicht in erster Linie den an diesem Standort gewollten Nutzungen entsprechen. Darüber hinaus wurden die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Die in den Teilgebieten als nicht zulässig vorgesehenen Nutzungen finden im hier beengten Bereich der Ortsrandlage keine sinnvollen Ansiedlungsmöglichkeiten. Hier ist von einer größeren Frequentierung auszugehen, die die vorhandenen Straßen nicht leisten können. Diese Nutzungen sollten an anderen Standorten im Gemeindegebiet untergebracht werden.

Der östliche Bereich wird als **MD2** festgesetzt. Dort steht die Bestandssicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes im Vordergrund. Auch in diesem Teilgebiet wurde eine Modifikation der in der BauNVO vorgesehenen Zulässigkeiten vorgenommen. Bei den Zulässigen Nutzungen wurde für sonstige Wohngebäude der Zusatz aufgenommen, dass diese ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses bewohnt werden dürfen. Dahinter verbirgt die Zielstellung, den landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle auch zukünftig als Hauptnutzung zu sichern und festzuschreiben. Auch die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf den Werksverkauf von betriebseigenen Produkten resultiert aus der vorgenannten Zielstellung. Dies setzt sich weiter fort in den als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen wird auf das bereits zum Teilgebiet MD1 beschriebene verwiesen, nämlich die ungeeignete, beengte Ortslage.

Bei dem Teilgebiet **MD3** handelt es sich um den Neubaubereich im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Dort soll der von der Gemeinde befürwortete Wohnungsbau ermöglicht werden, um der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnungen Rechnung zu tragen. Die Lage innerhalb des Ortskerns in einem Dorfgebiet erlaubt neben dem Wohnen jedoch auch weitere Nutzungen entsprechend den Zulässigkeiten der Baunutzungsverordnung. In die ausnahmsweise Zulässigkeit werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke verschoben. Diese Nutzungen sind in der Regel auch mit größerem Publikumsverkehr verbunden, was an dieser Stelle im rückwärtigen Teil des Plangebietes nicht gewünscht ist. Vielmehr werden diese Nutzungen bereits im Teilgebiet MD1 entlang der Straße zugelassen. Die in den beiden anderen Teilgebieten ausgeschlossenen Nutzungen werden auch im Teilgebiet MD3 als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus werden hier auch Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse ausgeschlossen. Begründet werden kann diese Modifikation mit der innerhalb des vorliegenden Dorfgebietes vorgesehenen Gliederung. Das Teilgebiet MD1, entlang der Straße verfügt über eine relativ breite Zulässigkeit. In den beiden

rückwärtigen Gebieten hingegen wurde im Teilgebiet MD2 der Schwerpunkt auf den Weinbau gelegt und im Teilgebiet MD3 auf das Wohnen. Diese hier vorgesehene Gliederung der Dorfgebiete ist zulässig. In einzelnen Teilen des Dorfgebietes können wohnbauliche oder auch landwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Von Bedeutung ist, dass das Dorfgebiet in seiner Gesamtheit als solches wahrgenommen werden kann. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu.

### 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. Darüber hinaus bilden diese Vorgaben bezogen auf die Teilgebiete auch die Bestandsbebauung ab und berücksichtigen hierbei auch einen gewissen Entwicklungsrahmen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Teilgebiet **MD1**, welches sich entlang der Hauptstraße erstreckt, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die für Dorfgebiete geltende Regelobergrenze von 0,6 überschritten. Möglich ist diese Überschreitung, sofern es für die Planung der Gemeinde erforderlich und auch städtebaulich begründbar ist. Im vorliegenden Fall ist hierzu auf die bereits heute vorhandene umfangreiche Versiegelung dieses Areals und die gegebene Funktionsfähigkeit zu verweisen. Die Grundstücke sind großzügig mit Gebäuden überstellt und weisen darüber hinaus auch versiegelte Freiflächen auf. Diese sind auch notwendig für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze. Grundsätzlich ist in diesem Teilgebiet die Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen innerhalb dieser zulässigen Versiegelung von 80% zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan sieht allerdings eine Ausnahme vor. Demnach wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen, um bis zu 25% (bis zu einer GRZ von 1,0) ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern dies für die betrieblichen Abläufe erforderlich ist. Sofern ein ansässiger Betrieb den Nachweis erbringt, dass eine weitergehende Versiegelung für die Betriebsabläufe erforderlich ist, kann dies ausnahmsweise ermöglicht werden.

Für das Teilgebiet **MD2** wird unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und den betrieblichen Erfordernissen eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Auch hier wird die Regelobergrenze von 0,6 für Dorfgebiete überschritten. Zu begründen ist diese Regelung insbesondere mit den Betriebsanforderungen des langjährig ansässigen Winzerbetriebes. Der Betrieb hat sich vor Jahren an diesem Standort im Ortskern entwickelt und wurde seitdem stetig erweitert. Dies hatte zur Folge, dass auf die Grundstücksflächen nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt sind. Die vorhandenen Gebäude und Hallen sind als Lagerflächen sowie zum Abstellen von Fahrzeugen und auch für den eigentlichen Betrieb zwingend erforderlich. Da auch die rückwärtigen Hallen von Süden her mit Fahrzeugen erreicht werden, müssen ist auch eine Versiegelung der Hofflächen geboten. Die Lage des Winzerbetriebes im Ortskern wird von der Gemeinde sehr begrüßt und ist auch seitens der Eigentümer langfristig vorgesehen. Daher wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan diese Bestandssituation, die mit einer hohen Versiegelung einhergeht, gesichert. Es ist insbesondere hervorzuheben, dass die Bauleitplanung hier nicht erstmals solche Versiegelungsrechte ermöglicht, sondern lediglich eine bestehende Bodeninanspruchnahme mit Verweis auf die Betriebserfordernisse fixiert.

Für das Teilgebiet **MD3** wird dementsprechend eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im westlichen rückwärtigen Bereich 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. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubten Überschreitungsmöglichkeiten von max. 50% sind zulässig, jedoch auf eine Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt begrenzt. Damit ist es auf der hier maßgeblichen Fläche möglich die heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen sowie Fußwegen zu errichten.

#### Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

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

Im Teilgebiet **MD1** wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II+D begrenzt. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um drei Vollgeschosse wobei jedoch gestalterisch vorgegeben ist, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachraum befinden muss. Mit der Fixierung der drei zulässigen Geschosse wird diese Bestandssituation im Bebauungsplan verankert und erlaubt auch bei künftigen Umbaumaßnahmen die Beibehaltung dieser Geschossigkeit. Städtebauliche Spannungen sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten, da die Geschosse an der Bestandsbebauung orientiert wurden. Darüber hinaus gelten auch weiterhin für den Geltungsbereich die gestalterischen Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

In den Teilgebieten **MD2** und **MD3** wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei (II) begrenzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist im Dachraum möglich. 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. Bezogen auf das Teilgebiet MD2 gehen die Bestandsbebauung sowie mögliche Entwicklungsabsichten in dieser Regelung auf.

Gemäß der Anzahl der Vollgeschosse und der angestrebten Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird im Teilgebiet **MD3** eine maximale Gebäudehöhe von 12,80 m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf die geplanten Neubauten. 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 aus städtebaulichen Gründen unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Teilbereichen ausnahmsweise um 0,50 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 Unwegsamkeiten auftreten sollten. Diese Ausnahmeregelung gilt ausschließlich für das Teilgebiet MD2 und das Baufeld 3 im Teilgebiet MD3. Die Baufel-

der 1 und 2 im Teilgebiet MD3 dürfen die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nicht überschreiten, da die Höhe dieser Baukörper aufgrund der Lage zu niedrigerem Bestand in der westlichen Nachbarschaft sensibler zu bewerten ist.

Für das Teilgebiet **MD2** gilt die gleiche Messvorschrift. Die rückwärtige Lage und die Tiefe des Grundstückes erfordern dies. Die maximale Gebäudehöhe wurde hier mit Bezug auf die Bestandsbebauung und möglich Entwicklungsabsichten auf 13,00 m festgesetzt.

Im Teilgebiet **MD1** wird die maximale Gebäudehöhe von 13,50 m an den Bestandsgebäuden orientiert, was auch den Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entspricht. Der untere Bezugspunkt ist hier jedoch die angrenzende bestehende Straßenverkehrsfläche. Diese Regelung bietet sich für das Teilgebiet MD1 an, da es unmittelbar an der Hauptstraße liegt. Die hier möglichen Bebauungstiefen rechtfertigen den Straßenbezug, zumal in dieser Tiefe auch keine wesentlichen Höhenunterschiede zu verzeichnen sind.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Teilgebiete **MD1** und **MD2** werden gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone abweichende Bauweisen festgelegt.

Im Teilgebiet **MD1** wird mit ‚a1‘ zunächst auf den ersten 10 m, gemessen von der Hauptstraße in Richtung Grundstücksmitte, eine mindestens zweiseitige Grenzbebauung vorgesehen. Im Vordergrund steht bei dieser Regelung die Erhaltung der Bestandsstruktur. Die beschriebene abweichende Bauweise ‚a1‘ bildet in diesem Bereich die angetroffene tatsächlichen Situation einer zweiseitigen Grenzbebauung ab. Mit der Vorgabe die Gebäude entsprechend der Baulinie auf der Straße zugewandten Grundstücksgrenze und einer weiteren Grundstücksgrenze zu errichten, wird die bestehende ortstypische Struktur aufgegriffen und weiterhin gewährleistet. Damit wird auch den Vorgaben der Gestaltungssatzung Rechnung getragen. Im rückwärtigen Bereich, im Abstand von mehr als 10 m zur Straßenverkehrsfläche, sowie im Teilgebiet **MD2** sieht der Bebauungsplan eine mindestens einseitige Grenzbebauung ‚a2‘ vor. Auch hier wurde die bestehende Situation zugrunde gelegt. Da es sich um Mindestvorgaben handelt, ist es grundsätzlich möglich, unter Berücksichtigung weiterer Vorhaben, auch an weitere Grundstücksgrenzen anzubauen.

Im Teilgebiet **MD3** 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>3</sup> der Satzung hätte 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 ausschließlich auf den von der Hauptstraße nicht einsehbaren Innenbereich beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und teilweise Baulinien definiert. Grundlage für diese Festsetzung ist im Teilgebiet **MD3** das abgestimmte Bebauungskonzept des Investors. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass je Baukörper ein Baufenster angeboten wird, innerhalb dem die Einzelhäuser errichtet werden können. Hierbei wurde ein geringer Spielraum berücksichtigt, innerhalb dem die Lage des

---

<sup>3</sup> vgl. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ..., S. 2f

Gebäudes möglich ist. Jedoch wurde mit der Lage der Baugrenzen auch ein Mindestabstand zu der benachbarten Bebauung sichergestellt. Dahinter verbergen sich Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen die durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet rechtmäßig entstehen können. Wie auch weiter hinten ausführlich erläutert, ist durch die Abstandseinhaltung nicht von einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete an den Immissionsorten auszugehen.

Im Teilgebiet **MD1** wird mit dem Baufenster eine der Bestandsbebauung angepasste Baustruktur entlang der Straße ermöglicht. Die Baulinie entlang der Straßenverkehrsfläche zwingt die Gebäude auf diese Grundstücksgrenze. Die Baulinie in Verbindung mit der Bauweise a1 stellen so den Erhalt des Charakters der Bestandsbebauung entlang der Straße sicher. Darüber hinaus müssen sich die Gebäude im Teilgebiet **MD1** und **MD2** innerhalb der großzügig vorgesehenen Baufenster bewegen.

### **5.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

#### **Flächen für Stellplätze**

Der Stellplatzbedarf muss laut Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken geregelt werden. In den Teilgebieten **MD1** und **MD2** sind daher keine Festsetzungen hinsichtlich der Anlage von Stellplätzen vorgesehen.

Im Teilgebiet **MD3** ist gemäß dem Planungskonzept die Anlage von Stellplätzen und Garagen (auch Doppelparker) in Zuordnung zu den Gebäuden entlang der Zufahrt beabsichtigt. Der Bebauungsplan greift die auf und setzt die entsprechenden Bereiche als Flächen für Stellplätze bzw. Garagen fest. Mit dieser Festsetzung 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. Die Regelung schließt Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen nicht aus, so dass diese bei Bedarf auch an anderen Stellen im Teilgebiet **MD3** untergebracht werden können.

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 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.

#### **Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch eine entsprechende Festsetzung mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen möchte man eine an diesem Standort ungewollte Verdichtung verhindern, die ggf. mit einem höheren Verkehrsaufkommen und insbesondere höherem Stellplatzbedarf einhergehen würde. Im Teilgebiet MD1 wird mit Bezug auf die Baustruktur die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. In den rückwärtigen Teilgebieten MD2 und MD3 wird ein pauschalerer grundstücksbezogener Ansatz gewählt. Dabei wird die angestrebte Nutzungsausrichtung berücksichtigt. Gemäß der Rechtsprechung ist es möglich, die Anzahl der Wohnungen sowohl durch eine absolute Zahl als auch durch eine Verhältniszahl festzusetzen.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wird ein das Plangebiet in Nordsüdrichtung durchquerendes sowie nach Westen zur Wassergasse führendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde die Möglichkeit für eine fußläufige Verbindung aus dem Ortskern zu den öffentlichen Nutzungen im Norden des Geltungsbereiches schaffen. Kindergarten, Schule und Haybachhalle sind so sehr gut für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, ebenso wird die Verbindung zur Wassergasse sichergestellt.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Versorgungsleitung. Es handelt sich um einen Mischwasserkanal. Zum Schutz und zur Sicherung des Zugangs dieser Leitung setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht fest. Das Leitungsrecht, zu Gunsten des Versorgungsträgers, umfasst zuerst den Zugang bzw. die Zufahrt zu Zwecken der Unterhaltung. Hinzu kommen Schutzflächen, die Beschränkungen unterliegen. Hier müssen meist seitliche Abstände zu den Leitungen eingehalten werden und ggf. auf bestimmte bauliche Maßnahmen, Pflanzungen oder Arbeiten verzichtet werden oder sie sind unter speziellen Bedingungen auszuführen. Näheres ergibt sich aus den Anforderungen des zuständigen Versorgungsträgers basierend auf den einschlägigen technischen Normen. Die Schutzflächen sind entsprechend den Angaben des Leitungsträgers bemessen.

## 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches der ‚Erhaltungs- und Gestaltungssatzung‘ der Ortsgemeinde Klein-Winternheim vom 05.01.2009.

Die darin enthaltenen Regelungen gelten uneingeschränkt. So sind beispielsweise nur Satteldächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur bei freistehenden Gebäuden zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 35 Grad betragen, Flachdächer und Exzenterdächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur bei untergeordneten Dächern und Dachteilen zulässig, wenn sie in gestalterischen Zusammenhang mit dem Haupthaus stehen und im nichteinsehbaren Bereich des Grundstücks liegen. Hier muss die Dachneigung > 30 Grad betragen.<sup>4</sup>

Der Bebauungsplan trifft außer zu den Vollgeschossen keine gestalterischen Festsetzungen. Es gelten abgesehen davon die Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

## 5.5 VERKEHR UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Hauptstraße.

Die inneren Erschließungsanlagen im Teilgebiet **MD3** werden durch den Investor hergestellt und verbleiben auch bei diesem. Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende interne Erschließung ist vorgesehen. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist damit auch ein Zugang zu den bestehenden Nutzungen nördlich des Plangebietes sowie zur westlich gelegenen Wassergasse möglich.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden auch alternative Anbindungsmöglichkeiten geprüft, unter anderem auch über die Straße ‚Am Bandweidenweg‘. Aufgrund der Nähe zur Schule und der starken Nutzung durch Fußgänger, insbesondere Schulkinder, kam die Gemeinde zu dem

---

<sup>4</sup> vgl. Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ..., S. 5

Ergebnis, dass diese Anbindungsoption aus Schutzzwecken nicht weiterverfolgt werden soll. Auch die Anbindung über die Wassergasse wurde schließlich wieder verworfen. Hier sprechen eine sehr geringe Breite und die Eigentumsverhältnisse dagegen.

### Verkehrsuntersuchung

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> durchgeführt, um die Auswirkungen der im Plangebiet beabsichtigten zusätzlichen Wohnbauentwicklung aus verkehrstechnischer Sicht beurteilen zu können.

Um beurteilen zu können, wie sich die im Teilbereich **MD3** geplante Nutzungsänderung auf die Verkehrssituation auswirkt, wurde im Rahmen des Gutachtens eine Verkehrsprognose erstellt, in der das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt wurde. Auf dieser Grundlage konnte der Gutachter Aussagen zur Verkehrserschließung des Plangebietes und den Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf das bestehende Straßennetz treffen.<sup>6</sup>

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>

Im nächsten Schritt wurde die vorhabenbedingte Verkehrsprognose vorgenommen. Die wesentlichen Parameter hierbei sind die Art und die Intensität der geplanten Flächennutzung im Teilgebiet **MD3**. Darüber hinaus sind verschiedene weitere lokale Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.<sup>8</sup>

Bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden für das vorliegende Plangebiet verschiedene Personengruppen berücksichtigt. Im Gutachten wurden die Personengruppen bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet benannt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets angedacht war. Im weiteren Verfahren hat sich jedoch gezeigt, dass auch aufgrund der Plangebietsvergrößerung die Gebietsart des Dorfgebietes maßgeblich ist. Für das Teilgebiet **MD3**, für welches die Verkehrsuntersuchung erstellt wurde sind die aufgeführten Gruppen allerdings weiterhin zutreffend. Konkret handelt es sich um die Bewohner und Besucher des Gebietes sowie der Wirtschaftsverkehr, der sich aus Müllabfuhr, Paketdiensten oder Handwerkern zusammensetzt. Hierbei wurden zunächst die Wege der Personen ermittelt und in einem weiteren Schritt aufgezeigt, wie diese Wege sich auf den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr und den nichtmotorisierten Individualverkehr verteilen.<sup>9</sup>

Gemäß den Berechnungsvorhaben wurde die im Plangebiet zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten zugrunde gelegt. Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 19 Wohneinheiten. Hinzugenommen wurden, damals geplante, fünf Wohnungen im Bestandsgebäude Nummer 24, so dass von 24 Wohneinheiten im Plangebiet auszugehen ist. Angenommen wurde hierbei eine Belegungsziffer von 3,25 Personen pro Haushalt. Diese Annahme liegt über dem statistischen Mittelwert, so dass man mit dem Rechenansatz zu überschätzenden Angaben kommt. Damit ist

---

<sup>5</sup> Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 'Wohnen nördlich der Hauptstraße 24', Ortsgemeinde Klein-Winternheim Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Rheinhessen Erläuterungsbericht, Bochum, 31. Januar 2020.

<sup>6</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 4.

<sup>7</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 6ff.

<sup>8</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 9.

<sup>9</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 9f.

jedoch sichergestellt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen noch Reserven enthält.<sup>10</sup> An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass im vorderen Bestandsgebäude gemäß Bebauungsplan nur noch vier Wohneinheiten zugelassen werden. Damit reduziert sich die Anzahl um eine Wohneinheit gegenüber der Betrachtung in der Verkehrsuntersuchung.

Bei 24 Wohneinheiten und einer Belegungsdichte von 3,25 Personen pro Wohneinheit kommt man auf 75 Bewohner. Für die Bewohner wurden hinsichtlich der Verkehrserzeugung 3,75 Wege pro Tag angenommen. Hierbei legte der Gutachter einen Kfz-Anteil von 65% und einen Besetzungsgrad von 1,5 Personen pro Kfz zugrunde. Es wurde weiterhin ein Abschlag vorgenommen, da ein Teil des Verkehrs außerhalb des Gebietes durchgeführt wird. Für Besucher wurden 55 der Wege der Bewohner angenommen und für den Wirtschaftsverkehr 0,1 Kfz-Fahrten je Bewohner. Zusätzlich wurden innerhalb des Gebietes noch drei weitere Stellplätze berücksichtigt, die dem Gebäude Hauptstraße 26 zuzuordnen sind, so dass sich die Berechnungen um 10 weitere Kfz-fahrten pro Tag erhöhten. Im Ergebnis ist damit von 140 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag auszugehen. Nur ein geringer Teil davon entfällt auf Fahrzeuge über 3,5 t (Lkw).<sup>11</sup>

In einem weiteren Schritt wurde für das Gebiet das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden, also morgens zwischen 07:00 Uhr und 08:00 Uhr und nachmittags zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr, ermittelt. Gemäß dem Gutachten ist in dieser Zeit von rund 10 bis 15 Kfz-Bewegungen pro Stunde auszugehen.<sup>12</sup>

Schließlich nahm der Gutachter eine Beurteilung der ermittelten Verkehrsmengen vor. Problematisch sieht er vor allem die Zufahrt zum Gebiet, die an der engsten Stelle nur drei Meter beträgt und auch die Sichtverhältnisse, die unzureichend sind. Alternative Anbindungspunkte wurden vorgeschlagen, scheiden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch aus. Der Gutachter rät daher dazu die Zufahrt von der Hauptstraße aus zu verbreitern. Hierfür wären bauliche Anpassungen am Gebäude Nr. 24 erforderlich. Nach Auffassung des Gutachters sollte ein Querschnitt von sechs Metern für die Zufahrt erreicht werden. Eine Alternative hierzu wäre, dass die Fußwegeverbindung getrennt von den Fahrwegen des Kfz-Verkehrs verläuft.<sup>13</sup> „Für den dann ausschließlich vom Kfz-Verkehr genutzten Anschluss ist die Engstelle mit 3 m akzeptabel, sofern die Zufahrt direkt am Anschluss der Hauptstraße auch [sic] ca. 4,50 m verbreitert wird. Hier sind dann sowohl der Begegnungsfall Pkw – Pkw wie auch die notwendigen Sichtverhältnisse auf die Hauptstraße bzw. den Gehweg gewährleistet.“<sup>14</sup>

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden geprüft und es ist demnach beabsichtigt die bestehende Wand westlich der Zufahrt abzureißen und neu zu errichten, so dass eine Durchfahrtsbreite von 4,50 m entsteht.

---

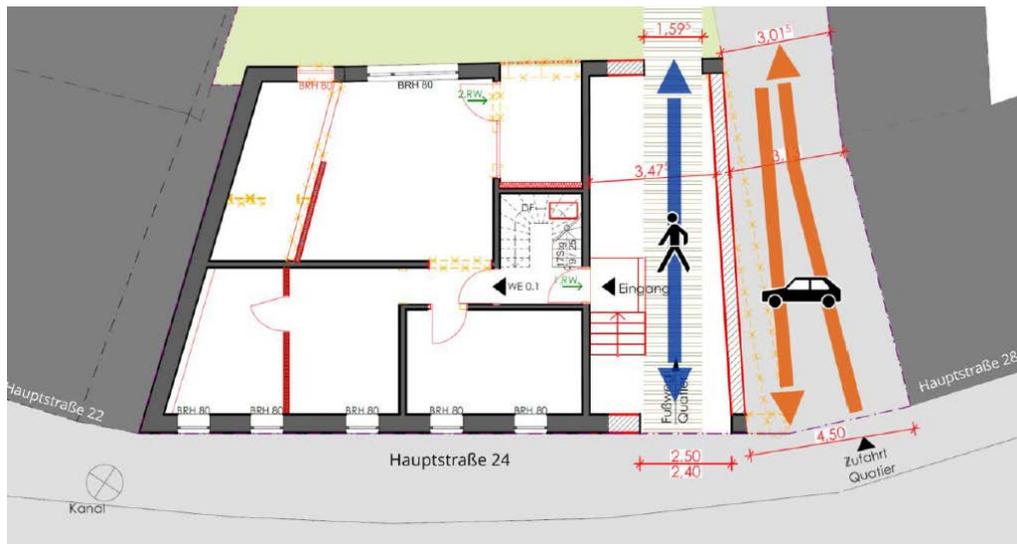
<sup>10</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 11.

<sup>11</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 12.

<sup>12</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 13.

<sup>13</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 14.

<sup>14</sup> Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 14.



Skizze zur Optimierung der Anschlussituation des Planungsgebietes an die Hauptstraße  
(Quelle: Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung) Stand: 31. Jan. 2020

Abgesehen von den Anmerkungen zur direkten Verkehrsanbindung führt der Gutachter aus, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung nur unwesentlich verändert wird. Die Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen liegt bei einer Größenordnung von etwa 5 bis 10 %. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Bauvorhaben eine gesicherte Erschließung attestiert werden kann. Die Verbreiterung der Zufahrt wird jedoch dringend empfohlen.<sup>15</sup>

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass auch mit der ermittelten Verkehrsmenge die Verkehrsstärken in der Hauptstraße deutlich unter den Orientierungswerten verträglicher Verkehrsstärken nach RAS06 bleiben. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist auch für die direkt tangierenden Straßen zu erwarten. Damit ist auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu rechnen.<sup>16</sup>

Die Teilgebiete **MD1** und **MD2** wurden im Verkehrsgutachten nicht mitbetrachtet, da es hier aufgrund des Bebauungsplanes nicht zu Nutzungsänderungen kommt. Für diese Bereiche wurden hauptsächlich Bestandssichern Festsetzungen getroffen.

### 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.

Es ist eine getrennte Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorgesehen.

Gemäß Aussage des Abwasserzweckverbandes 'Untere Selz' kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Diese Einleitung darf jedoch nur gedrosselt erfolgen. Konkret darf die Gesamtsumme der Einleitung die Menge von 2,4 l/s nicht überschreiten. Diese Einleitmenge entspricht nach Angabe des Versorgungsträgers dem ungefähren Urabfluss des Gesamtgebietes und soll nicht erhöht werden. Der Einsatz von

<sup>15</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 15f.

<sup>16</sup> vgl. Lademacher planen und beraten: Verkehrsuntersuchung..., S. 15.

Rückhaltezysternen wird zu diesem Zweck empfohlen.<sup>17</sup>

## **5.6 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 moderate Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Insbesondere sind auch die geplanten Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen in unmittelbarer Zuordnung zu ergänzen. Garagen sind bei dieser Betrachtung nicht zu berücksichtigen, auch wenn sie im räumlichen Zusammenhang zu den Stellplatzanlagen errichtet werden. Für Garagen wird stattdessen eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Hinter den Begrünungsfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen verbergen sich einerseits gestalterische Vorgaben, andererseits wird damit ein Beitrag für Natur- und Umwelt geleistet.

## **5.7 UMWELT UND NATUR**

### **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.

„Die vorliegende artenschutzrechtliche Überprüfung basiert auf einer Sichtkontrolle und Potential-einschätzung des Objektes am 22.10.2019 und 14.01.2020 (Haus Nr. 24) sowie einer ergänzenden Befragung von Herrn Bugner. Im Rahmen vorgenannter Ortsbegehung konnten die vorhandenen Gebäudebestände (inkl. Innenräume, Dachräume, Gewölbekeller, Außenfassaden) und Freiflächen besichtigt und kontrolliert werden.“<sup>19</sup>

Hinweise auf aktuelle Fledermausvorkommen konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden. Konkret ausgeschlossen werden können Wochenstubenkolonien in den Dachräumen und eine Winterquartiernutzung des Gewölbekellers. Ein hohes Spaltenquartierpotenzial wurde hingegen in den älteren Gebäudeteilen angetroffen. Hinweise auf eine Quartiersnutzung oberhalb gelegener Gebäudeteile bzw. -spalten wurden nicht festgestellt.<sup>20</sup>

Des Weiteren bieten die vorhandenen Strukturen ein hohes Potenzial für Gebäudebrüter. Es ist anzunehmen, dass die Ringeltaube, die Rauchschnalbe und die Mehlschnalbe im Gebiet brüten. Es wurden konkret zwei Nester der Ringeltaube gesichtet. Die Ringeltaube selbst wurde ebenfalls beobachtet. Weiterhin wurden zwei ältere Nester der Rauchschnalbe vorgefunden. Eine aktuelle Nutzung scheint nicht stattzufinden. Brutstellen der Mehlschnalbe wurden am Vorderhaus (Gebäude Nr. 24) entdeckt. Es handelt sich um neun Mehlschnalbennester am südseitigen Dachüberstand. Darüber hinaus wurde innerhalb des Plangebietes die Bachstelze nachgewiesen. Ein

---

<sup>17</sup> E-Mail vom Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS), Herrn Michael Kilz an Bauatelier 24 Bauplanungs GmbH, Frau Marina Wilhelm vom 26. September 2018.

<sup>18</sup> Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bauvorhaben P 1803 Neubau Mehrfamilienwohnhaus Hauptstraße 24 und 26, 55270 Klein-Winternheim, Mainz-Bingen, Rheinland-Pfalz, 15. Januar 2020.

<sup>19</sup> Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 3.

<sup>20</sup> Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 14.

Vorkommen von Eulen oder Falken kann nach gutachterlicher Auffassung ausgeschlossen werden. Auf den rückwärtigen Freiflächen ist ein Potenzial für häufige Arten wie Amsel, Mönchgrasmücke oder Zaunkönig gegeben.<sup>21</sup>

Für Eidechsen bietet das Plangebiet nur ein eingeschränktes Habitatpotenzial.<sup>22</sup> „Weitere Hinweise auf geschützte Tierarten beschränkten sich auf Funde zwei alte Wespennester in den Dachräumen im Bereich der Familie Stahl (Wohnhaus und Stallung).“<sup>23</sup>

Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ohne gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu verstoßen, werden im Gutachten verschiedene Maßnahmen genannt, die entsprechend zu berücksichtigen sind:

Konkret handelt es sich um die Einhaltung der Bauzeiten. Hierbei ist sicherzustellen, dass Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit bzw. Wochenstubenzeit (November bis Februar) erfolgen. Darüber hinaus sind zehn künstliche Fledermausquartiere oder drei Koloniekästen für die Fledermäuse zu installieren. Zum Erhalt der Mehlschwalbenkolonie ist die Sanierung des Gebäudes außerhalb der Brutzeit vorzunehmen und es sind zehn künstliche Nisthilfen zu installieren. Für die Rauchschalbe sollen drei künstliche Nistplattformen und eine feuchte Lehmmulde außerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden.<sup>24</sup>

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über entsprechende vertragliche Vereinbarungen.

Die beschriebenen Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt bzw. berücksichtigt werden. Lediglich die genannten Vorkehrungen für die Rauchschalbe sind außerhalb des Plangebietes umzusetzen. In Abstimmung mit dem Gutachter wurde eine geeignete Fläche, auch hinsichtlich der Lage, gefunden. Es handelt sich um das Flurstück 61, Flur 17 in der angrenzenden Gemarkung Ober-Olm. Auf der Fläche befindet sich ein Stall, an dem die Nistplattformen angebracht werden können. Im Bereich der Freiflächen kann die Lehmmulde angelegt werden. Der Eigentümer ist mit den Maßnahmen auf seinem Grundstück einverstanden. Die Sicherstellung erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen.

Während des Verfahrens wurde der Geltungsbereich vergrößert. Hinzugenommen wurden die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße sowie das östlich angrenzende Gelände des Winzers. Der Bebauungsplan trifft hier hauptsächlich bestandssichernde Festsetzungen. Bautätigkeiten im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen sind aktuell für diese Bereiche nicht absehbar, so dass diese Flächen auch nicht Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung waren. Sofern im östlichen Teil (östliche überbaubare Fläche des **MD2** sowie **MD1**) des Geltungsbereiches Baumaßnahmen vorgesehen werden, sind auch dort die grundsätzlich verbindlichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird diese Einschätzung bestätigt.

---

<sup>21</sup> Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 15.

<sup>22</sup> Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 17.

<sup>23</sup> Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 17.

<sup>24</sup> Vgl. Büro für angewandte Faunistik und Monitoring ...: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 19.

## Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde zunächst bezogen auf einen kleineren Geltungsbereich eine schalltechnische Untersuchung<sup>25</sup> zur Ermittlung und Beurteilung einer möglichen Geräuschbelastung durch das benachbarte Weingut erstellt. Grundlage der Berechnungen war eine Betriebsbeschreibung des nahegelegenen Weingutes. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass der Normalbetrieb des Weingutes grundsätzlich verträglich mit einer schutzbedürftigen Nachbarschaft (damals ein allgemeines Wohngebiet) ist. Als nicht unkritisch wurde die Durchführung von Weinfesten im Nachtzeitraum eingestuft. Im Nachgang der förmlichen Beteiligung wurden Unstimmigkeiten bezüglich der Betriebsbeschreibung diskutiert, so dass im Weiteren ein zweites Schallgutachten erstellt wurde.<sup>26</sup> Auch in dieser Begutachtung wurde die möglichen Geräuschbelastung für die neu geplante Wohnbebauung durch den benachbarten Winzerbetrieb untersucht. Für das vorliegende Verfahren ist ausschließlich diese zweite Untersuchung maßgeblich.

Der Gutachter nahm bei einem Ortstermin des gesamten Weinbaubetrieb in Augenschein. Hierbei wurden auch die in einem früheren erstellten Schallgutachten zugrunde gelegten Betriebstätigkeiten.<sup>27</sup> Diese wurden im vorliegenden Gutachten nicht mehr berücksichtigt. Vielmehr bezieht sich der Gutachter hier auf die Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm), die in Abhängigkeit des Schutzgrades der schutzwürdigen Nutzungen festlegt, welche Geräusche im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Der Gutachter führt weiter aus, dass im vorliegenden Fall ein Mindestabstand von drei Metern für die Errichtung schutzwürdiger Nutzungen in der Nachbarschaft zum Weingut anzunehmen ist.<sup>28</sup>

Für den vorliegenden gesamten Geltungsbereich gibt es derzeit noch keine Bebauungspläne. Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal des Ortskerns als Mischbaufläche dargestellt. Unter Berücksichtigung dieser Gebietseinstufung leitet der Gutachter ab, dass unabhängig von den realen Tätigkeiten auf dem Weingut, im Abstand von drei Metern zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete einzuhalten sind.<sup>29</sup>

Es zeigt sich, dass tags und nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) / 45 dB(A)) an den Baugrenzen eingehalten werden. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden hingegen an diesen Punkten überschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird tags sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete eingehalten. Nachts wird das Spitzenpegelkriterium, verursacht durch Kofferraumschlagen, allerdings sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet<sup>30</sup> überschritten.<sup>31</sup>

---

<sup>25</sup> TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Lärm- und Erschütterungsschutz: Gutachten Nr. T2255 über die Geräuschbelastung durch das Weingut V. Eckert an den geplanten Mehrfamilienwohnhäusern in der Hauptstraße 24 in 55270 Klein-Winternheim, Frankfurt am Main, 24. Januar 2020.

<sup>26</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: Gemeinde Klein-Winternheim Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ Schallimmissionsschutz, Würzburg, 13. Nov. 2020.

<sup>27</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: ... Schallimmissionsschutz, S. 6f.

<sup>28</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: ... Schallimmissionsschutz, S. 8.

<sup>29</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: ... Schallimmissionsschutz, S. 9f.

<sup>30</sup> Hinweis: Das hier beschriebene Mischgebiet ist hinsichtlich des Immissionsschutzes gleichzusetzen mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiet.

<sup>31</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: ... Schallimmissionsschutz, S. 9;12.

Auf dieser Basis nahm der Gutachter eine Berechnung der Emissionen auf dem Betriebsgelände vor. Hierbei wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts, sowie Spitzenpegel ermittelt. Diese Werte wurden umgerechnet, so dass die Beurteilungspegel des Gewerbelärms für die geplante Wohnbebauung ausgeworfen werden konnten.<sup>32</sup>

Abschließend fasst der Gutachter zusammen, dass das Weingut, welches der Gebietskategorie Mischgebiet (Dorfgebiet) zuzuordnen ist, in drei Meter Entfernung von der Grundstücksgrenze Beurteilungspegel von 60dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht verursachen darf. Diese zulässigen Schallemissionen führen dazu, dass an den Fassaden der neu geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, jedoch für Mischgebiete (Dorfgebiete) eingehalten werden. Da das hier maßgebliche Gebiet im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD3) festgesetzt wird, sind diesbezüglich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bezogen auf den ermittelten Spitzenpegel im Nachtzeitraum ist jedoch die Festsetzung einer Grundrissorientierung zwingend erforderlich. Diese Festsetzung bezieht sich lediglich auf das südöstlich gelegene Baufenster im Teilgebiet MD3. Konkret dürfen an der Ostfassade (siehe zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung) keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen angeordnet werden. Alternativ können vor den Fenstern von schutzbedürftigen Nutzungen Prallscheiben angeordnet werden. Für nicht schutzbedürftige Räume gilt diese Vorgabe nicht.

Im laufenden Verfahren kam die Gemeinde nach eingehender Überlegung und Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung zu dem Entschluss, dass sie einen größeren Teilbereich entlang der Hauptstraße mit einem Bebauungsplan überplanen möchte. Das damalige Plangebiet wurde um die Grundstücksfläche des Weingutes und die Baureihe entlang der Hauptstraße ergänzt. Diese Flächen können aufgrund ihrer räumlichen Lage als Einheit betrachtet werden. In der Gesamtheit betrachtet stellt dieser Geltungsbereich eine dem Dorfgebiet entsprechende Nutzung dar. Dies deckt sich auch mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dies führt aus schalltechnischer Sicht auch dazu, dass die im Gutachten zugrunde gelegten Emissionen des Weinbaubetriebes nicht zu Überschreitungen an den neugeplanten Gebäuden im Teilgebiet MD3 führen. Überschreitungen treten dort nur durch das Spitzenpegelkriterium nachts auf. Dem kann mit der oben beschriebenen Festsetzung begegnet werden.

### **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.

---

<sup>32</sup> Vgl.: Sachverständigenbüro w-tasch schallschutz \* akustik \* bauphysik: ... Schallimmissionsschutz, S. 10ff.

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
versiegelte Freiflächen/Gebäude	4.833	4.833
unversiegelte Freiflächen	1.107	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.940</b>	<b>4.833</b>

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar
Dorfgebiet MD1	1.631	1.467 *
Dorfgebiet MD2	1.437	1.437 **
Dorfgebiet MD3	2.873	2.298 ***
<b>Gesamt</b>	<b>5.941</b>	<b>5.202</b>

\* GRZ 0,8 max. Überschreitung um bis 1,0 (häufiger Ansatz, aufgrund der Ausnahmeregelung) / \*\* GRZ 1,0 / \*\*\* GRZ 0,6 max. Überschreitung um 50% bis 0,8

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan eine Neuversiegelung von 369 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um eine sehr geringe Neuversiegelung.

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 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.

## 6 VERFAHREN

### Verfahrensstand

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.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ergänzt wurden diese durch zwei erneute verkürzte Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit. Die letzte Beteiligungsstufe wurde zudem beschränkt durchgeführt.

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 des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ wurde auf einen im Plangebiet befindlichen Mischwasserkanal hingewiesen. Dieser wurde inkl. der zugehörigen freizuhaltenden Schutzstreifen in die Planung aufgenommen. Das Vorhabenkonzept wurde in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zahlreiche Anregungen ein. Die Einwände bezogen sich hauptsächlich auf die geplante Gebäudehöhe und die Dichte der vorgesehenen Neubebauung. Hinsichtlich der Gebäudehöhe wurde für das rückwärtige Baufenster der untere Bezugspunkt nach unten verschoben, wodurch in diesem Bereich sichergestellt wird, dass dieses Gebäude nicht höher als die davor liegenden Gebäude sein wird. Mit der zusätzlichen Herausnahme der ausnahmsweisen Überschreitung des unteren Bezugspunktes, in Teilbereichen, wird diese Intention weiter verstärkt.

Weitere Stellungnahmen der Bürger bezogen sich auf die Stellplatz- und Zufahrtssituation. 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. Möglicherweise können ordnungsrechtliche Maßnahmen im Nachgang zum Bebauungsplan vorgesehen werden, falls dies für die vorgenannten Themen erforderlich wäre.

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.

## **7 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **Abwasserbeseitigung**

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd begrüßt die in der Begründung beschriebene getrennte Behandlung, bzw. Ableitung von Schmutz und Niederschlagswasser, da dieses den Anforderungen des WHG und LWG entspricht, Niederschlagswasser nicht mehr vermisch mit Schmutzwasser zur Kläranlage zu führen. Die Behörde führt weiter aus, dass die vorgegebene gedrosselte Einleitung in das vorhandene Kanalnetz jedoch auf Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal hindeutet. Da an der Abzweigung Hauptstraße – Stielgasse ein neuer Regenwasserkanal erstellt wird, der höchsten 20 m von der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hauptstraße entfernt verlaufen wird, sollte auf jeden Fall aus dem Erschließungsgebiet ein Trennkanal bis zur Hauptstraße verlegt werden, auch wenn der Anschluss an den neuen Regenwasserkanal erst später vom Kanalnetzbetreiber umgesetzt werden könnte.

Grundsätzlich sollte jedoch versucht werden, unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Bei gezielten Versickerungen über Rigolen etc. ist hierzu vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu beantragen.

### **Altlasten**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd 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 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.

### **Archäologie**

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie teilt mit, dass aus der südöstlichen Ecke des Areals archäologische Funde bekannt sind und ein weiteres Vorhandensein nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Kanalisation der Hauptstraße kamen 1958 in 0,5 m Tiefe Reste einer wahrscheinlich römischen hölzernen Wasserleitung zutage. Diese Leitung konnte damals zwischen den Häusern Nr. 32 bis 46 verfolgt werden.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

### **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.

Sollten man bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

### **Bestehende Leitungen**

Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Leitungen des Versorgungsträgers befinden, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist. Sofern Verlegungen erforderlich werden, sind diese Maßnahmen im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **Brunnenanlage/Wasserrecht/Grundwassernutzung**

Die Kreisverwaltung verweist auf ein kommunales Brunnengrundstück, welches sich innerhalb des Plangebietes befindet:

Nach den Unterlagen scheint ein Brunnendeckel noch vorhanden zu sein, wenngleich das Wasserrecht zur Entnahme von Grundwasser zu Trink- und Brauchwasserzwecken nicht mehr genutzt wird. Gemäß Recherche im Digitalen Wasserbuch ist das Wasserrecht gelöscht mit Ausnahme der Nutzung einer Quelfassung in Flur 7, Flurstück 48. Hier handelt es sich um ein historisches Grundstück. Die genaue Entnahmestelle dieser Quelfassung ist der Unteren Wasserbehörde nicht

bekannt. Ob auch aktuell noch eine Grundwasserentnahme stattfindet, entzieht sich der Erkenntnis und müsste entsprechend bei der Ortsgemeinde oder Verbandsgemeinde Nieder-Olm in Erfahrung gebracht werden.

Gemäß dem Bescheid der Bezirksregierung zur Rücknahme der Bewilligung zur Grundwasserentnahme vom 20. Juli 1988 (Wasserrecht S070399) seien die Brunnenanlagen nicht mehr genutzt. Ob diese rückgebaut bzw. verfüllt wurden im Bereich des kommunalen Brunnengrundstücks, entzieht sich ebenfalls der Kenntnis der Unteren Wasserbehörde. Sofern die Brunnenanlage weiterhin vorhanden und außer Betrieb genommen ist, ist der zuständigen Wasserbehörde ein Rückbaukonzept der Brunnenanlage zur Zustimmung vorzulegen. Sofern ggf. eine Wiederaufnahme der Nutzung zu Brauchwasserzwecken (z.B. Bewässerung von Außenanlagen) geplant ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Nähere Informationen zu dem Wasserrecht bzw. der Brunnenanlage sind ggf. bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz vorhanden.

Auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass möglicherweise im Geltungsbereich noch ein alter rund 13 m tiefer Brunnen, (Brunnen 4, UTM-Koordinaten: ~443585. HW 5532289) für den eine inzwischen widerrufenen wasserrechtliche Erlaubnis zugunsten der Ortsgemeinde Klein-Winternheim erteilt wurde, liegt. Aus der Aktenlage ist nicht ersichtlich, ob dieser Brunnen damals zurückgebaut/verfüllt wurde. Es wird daher empfohlen entsprechende Erkundigungen vor Ort vorzunehmen. Sollte der Brunnen noch vorhanden sein, ist er ordnungsgemäß zurückzubauen. Dazu ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ein Rückbaukonzept zur Zustimmung vorzulegen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist weiter darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahme M4 in der Flur 17, Nr. 61 erfolgen soll. Neben dem Anbringen von Nisthilfen soll auch eine feuchte Lehmmulde angelegt werden. Sollte zu diesem Zweck anstehendes Grundwasser freigelegt werden, handelt es sich um einen anzeigepflichtigen Tatbestand, der der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen ist. Es sollte bei der Wahl des Standortes berücksichtigt werden, dass auf der Nachbarparzelle (Nr. 64/1) ein Brunnen niedergebracht wurde, der nicht beeinträchtigt werden darf.

### **Brandschutz**

Die Kreisverwaltung führt aus, dass da die geplanten Häuser teilweise mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist die Privatstraße als Feuerwehrezufahrt auszuführen ist. Hierbei ist Voraussetzung ist, dass jede Gemeinde gemäß dem § 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Feuerwehrrverordnung (FwVO) vom 21. März 1991 Fahrzeuge nach den örtlichen Erfordernissen entsprechend vorhält.

### **Bruchsteine Wiederverwendung**

Die Kreisverwaltung empfiehlt, dass die Bruchsteine aus den Gebäudeabbrissen nach Möglichkeit im Ortskern von Klein-Winternheim wiederverwendet werden.

### **Wasserwirtschaft**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass das Planungsgebiet in einem potentiell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien liegt, sodass eine Überflutung bei seltenen Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird auf einen Vorabzug der Starkregengefährdungskarte, welche für das Verbandsgemeindegebiet in Rahmen des Informationspaketes zur Hochwasservorsorge vom Land Rheinland-Pfalz erstellt wird, hingewiesen.

### **Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

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

### **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. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Nutzdruk nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

### **Niederschlagswassernutzung**

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

### **Regenerative Energien**

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

### **Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung soll mit den zuständigen Erschließungsträgern koordiniert werden.

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

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im September 2021

 1912 04 Be FzB/hf

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 20. Mai 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 02. April 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 03. April 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. Mai 2020.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 02. April 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 09. April 2020 bis zum 15. Mai 2020 aus.

### 6. **2. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. Mai 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. Juni 2021.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 14. Mai 2021 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 8. **2. Auslegung des Planentwurfes:**

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21. Mai 2021 bis zum 04. Juni 2021 erneut aus.

**9. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 15. Juli 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 30. Juli 2021.

**10. Bekanntmachung der 3. Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 08. Juli 2021 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

**11. Auslegung des Planentwurfes:**

Der 3. Planentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16. Juli 2021 bis zum 30. Juli 2021 erneut aus.

**12. Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, in seiner Sitzung am 15. September 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**13. 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 15. September 2021 als Satzung beschlossen.

**14. Ausfertigung:**

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

**15. 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

.....  
Dienstsiegel