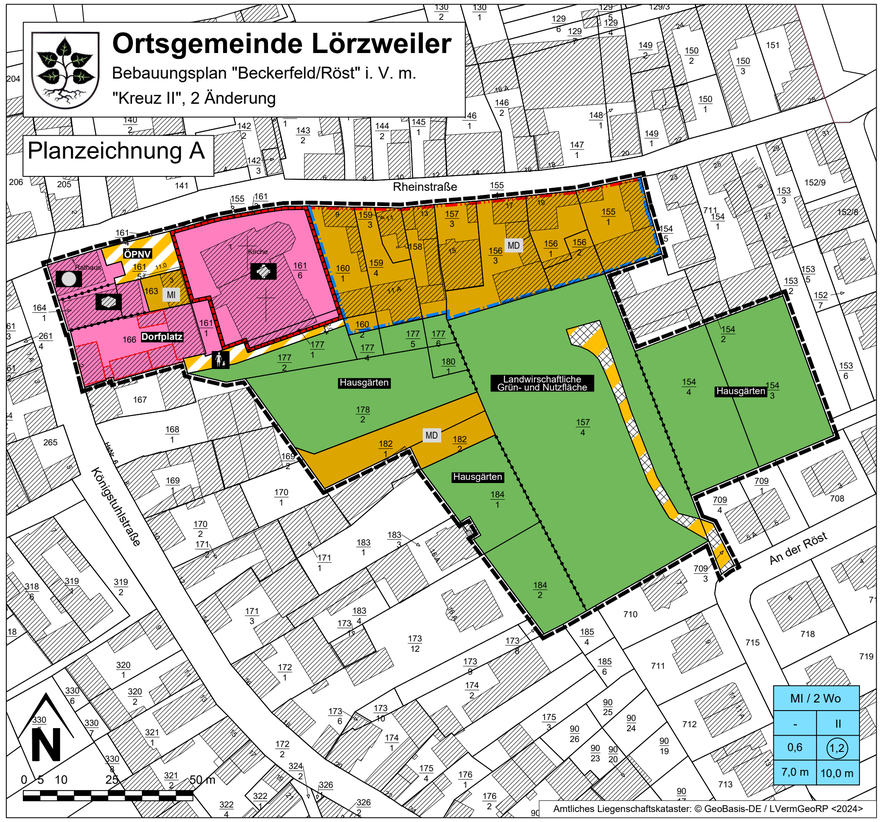
Ortsgemeinde Lörzweiler

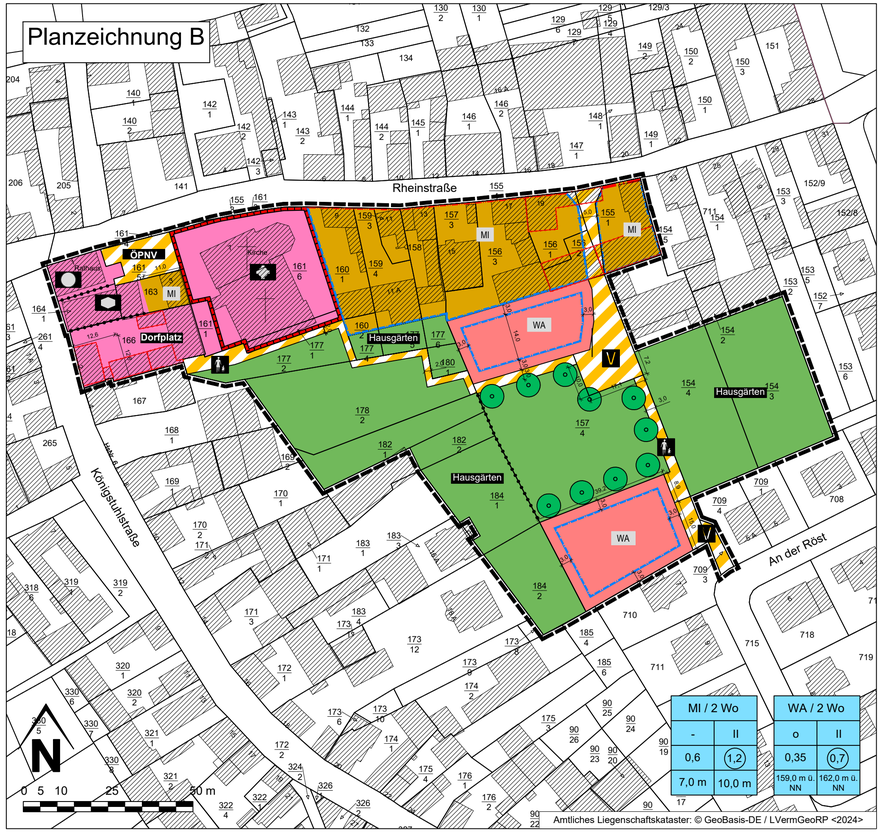
Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst" i. V. m.

"Kreuz II", 2 Änderung

Planzeichnung A



Planzeichnung B



Legende Planzeichnung A

Nutzungsschablone (Angaben beispielhaft)

Füllschema:

Gebietsart / Anzahl Wohneinheiten	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

Festsetzungen:

MI / 4 Wo	
-	II
0,6	(1,2)
7,0 m	10,0 m

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. (0,7) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. FH= 10,0 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
- z.B. TH= 7,0 m — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Markttreff / Jugendtreff
- Dorfplatz — Multifunktionaler Dorfplatz

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg
- ÖPNV — Zweckbestimmung: Barrierefreie Bushaltestelle
- Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

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

Weitere Signaturen

- 3,0 — Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Kataster-Grundlage
- Zum Abriss vorgesehene bauliche Anlage

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 a BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Legende Planzeichnung B

Nutzungsschablone (Angaben beispielhaft)

Füllschema:

Gebietsart / Anzahl Wohneinheiten	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe

Festsetzungen:

WA / 2 Wo	
o	II
0,35	(0,7)
7,0 m	10,0 m

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. (0,7) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. FH= 10,0 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
- z.B. TH= 7,0 m — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — Offene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Markttreff / Jugendtreff
- Dorfplatz — Multifunktionaler Dorfplatz

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg
- ÖPNV — Zweckbestimmung: Barrierefreie Bushaltestelle

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Weitere Signaturen

- 3,0 — Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Vorhandene bauliche Anlagen gemäß Kataster-Grundlage
- Zum Abriss vorgesehene bauliche Anlage

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 a BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	13.12.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB:	05.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Offenlage im Nachrichtenblatt Nr. 27/2024	05.07.2024
Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB:	*vom* 05.07.2024 *bis* 12.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:	*vom* 15.07.2024 *bis* 16.08.2024
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.07.2024	*bis* 16.08.2024

Beschluss über das Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Lörzweiler, den

.....
Steffan Haub (Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde veröffentlicht.

Lörzweiler, den

.....
Steffan Haub (Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

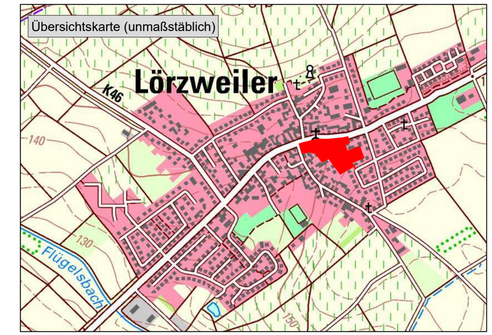
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am ..... mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplans "Beckerfeld/Röst" in Kraft getreten.

Lörzweiler, den

.....
Steffan Haub (Ortsbürgermeister)

Dienstsiegel

Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Planungsträger

Ortsgemeinde Lörzweiler
Rheinstraße 1
55296 Lörzweiler

Bebauungsplan "Beckerfeld/Röst" i. V. m. "Kreuz II", 2. Änderung
Satzung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bearbeitung
Ingenieure - Landschaftsarchitekten - Raum- und Umweltplaner
DÖRHÖFER & PARTNER

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12.09.2024	se
gezeichnet	12.09.2024	se
geprüft	12.09.2024	dp
Maßstab:	1 : 1000	
Projekt Nr.:	2025/23	

BEBAUUNGSPLAN `BECKERFELD/RÖST´ I.V.M. „KREUZ II“, 2. ÄNDERUNG

Ortsgemeinde Lörzweiler

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 12.09.2024

Inhalt: *Seite*

I. RECHTSGRUNDLAGEN 2

II. AUSFERTIGUNGSVERMERK 3

III. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB) 4

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG A 5

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 6

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG B 7

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9

VI. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB) 10

VII. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 10

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Rheinland-Pfalz** (LUVPG) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015 S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **DIN-Normen und sonstige Regelwerke,** auf die in dieser Satzung verwiesen wird, können bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (http://www.beuth.de) möglich.

II. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: ..... Ort: .....

(Unterschrift)

III. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.0. Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.0.1. Die folgenden in der Planzeichnung A nebst zugehörigen textlichen Festsetzungen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur ihrer vollständigen Aufgabe (auflösende Bedingung) zulässig:

- Nutzung als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 155/1, 156/1 und 156/2 (Anwesen Rheinstraße 19-21) auf den in der Planzeichnung A als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzten Flächen **und**
- Nutzung als private landwirtschaftliche Verkehrsfläche auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 157/4 tlw. und 709/3 gemäß der entsprechenden Festsetzung im betreffenden Bereich in der Planzeichnung A **sowie**
- Nutzung als Betriebsstelle eines Gartenbaubetriebs im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 182/1 und 182/2 (Anwesen Königstuhlstraße 8) auf den in der Planzeichnung A als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) festgesetzten Flächen.

Diese auflösende Bedingung tritt ein, wenn der jeweilige Eigentümer der obigen Grundstücke gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim schriftlich erklärt, die oben dargestellten landwirtschaftlichen Nutzungen vollständig bzw. endgültig aufgegeben zu haben. Der Bedingungseintritt (Abgabe der erforderlichen Eigentümererklärung) wird in einer § 10 Abs. 3 BauGB entsprechenden Form ortsüblich bekanntgemacht. Die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergibt sich aus der Planzeichnung B und den zugehörigen Textfestsetzungen in Kapitel V.

1.0.2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen solange unzulässig, bis die Erschließung vollständig gesichert ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG A

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1) Tankstellen,

Gartenbaubetriebe im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO auf den Grundstücken Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 182/1 und 182/2 sind als Ausnahme zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

2) Gartenbaubetriebe,

3) Tankstellen,

4) Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4. Bezugspunkt Dorf- und Mischgebiete

Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche „Rheinstraße“ bzw. „Königstuhlstraße“, gemessen an der Straßenbegrenzung, bezogen auf die Gebäudemitte.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)

1.4.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)

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

1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(*siehe Planzeichnung / Nutzungsschablone*)

1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenhaus, Laube), ein überdachter Freisitz, Geräteschuppen, Pools sowie die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.

1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Es werden zwei unterschiedliche Bereiche mit jeweils unterschiedlichen baugestalterischen Regelungen festgelegt:

- Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf
- Allgemeines Wohngebiet WA

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (15.02.2018) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1. Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf

Für die als Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen gelten die Regelungen der seit 25.11.1996 rechtskräftigen „Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler“.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – PLANZEICHNUNG B

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

MI –Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

5) Gartenbaubetriebe,
6) Tankstellen,
7) Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(*siehe Planzeichnung*)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4. Bezugspunkt Mischgebiete

Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche „Rheinstraße“ bzw. „Königstuhlstraße“, gemessen an der Straßenbegrenzung, bezogen auf die Gebäudemitte.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

(siehe Planzeichnung)

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)

1.4.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Planzeichnung)

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

1.5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(*siehe Planzeichnung / Nutzungsschablone*)

1.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Gartenhaus, Laube), ein überdachter Freisitz, Geräteschuppen, Pools sowie die Errichtung von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise.

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

1.8.1. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind als hochstämmiger klimastandortgerechter Bäume I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung:
Aesculus hippocastanum – Rosskastanie
Fraxinus excelsior – Esche
Juglans regia – Walnuss
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme

Bäume II. Ordnung
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cydonia oblonga – Quitte
Malus sylvestris – Wildapfel
Mespilus germanica – Mispel
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Speierling

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Zufahrten, KFZ-PKW-Stellplätze, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden.

1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung nur warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

Es werden zwei unterschiedliche Bereiche mit jeweils unterschiedlichen baugestalterischen Regelungen festgelegt:

- Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf
- Allgemeines Wohngebiete WA

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (15.02.2018) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1. Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf

Für die als Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen gelten die Regelungen der seit 25.11.1996 rechtskräftigen „Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler“.

2.2. Allgemeines Wohngebiete WA

2.2.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.2.1.1. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

2.2.1.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung (wie Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, Geräte- bzw. Gartenhäuschen sowie Einfriedungen) benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2.1.3. Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

2.2.2. Dachform (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete Dachformen (z. B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach).

Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80 m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

2.2.3. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch nicht mehr als 30 cm über die Dachhaut ragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

VI. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB)

1. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Folgendes in der Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen enthaltene und somit denkmalschutzrechtlich geschützte Objekt liegt im Geltungsbereich und wurde durch Planeintrag nachrichtlich übernommen:

Kath. Pfarrkirche St. Michael Rheinstraße 7 (Bauliche Gesamtanlage)

Gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung „*zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt*“ werden. Dies gilt auch für Ausstattungsstücke, Freiflächen und Nebenanlagen eines Kulturdenkmals, die mit diesem im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG aus Gründen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine Einheit bilden.

VII. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro BG Natur dbR erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 zur Begründung und somit des Bebauungsplans ist. Um bei der beabsichtigten Nachverdichtung i. V. m. einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind folgende zeitliche Beschränkungen auf Ebene der Baugenehmigung zwingend zu beachten:

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

Die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sind zu beachten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Bestand stützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/Fledermäuse) vorzusehen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild ´Kein Trinkwasser` zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

3. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung zu beantragen. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

4. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „*im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen*.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Die derzeit vorliegenden Sturzflutgefahrenkarten [https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte] zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von drei unterschiedlichen Szenarien von Starkregenereignissen mit verschiedenen Regenmengen. Bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden (SRI 10) werden in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten Wassertiefen von bis zu 2 m prognostiziert.

Bei geplanten Baumaßnahmen ist im Rahmen der Entwässerungsanträge ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu führen und es sind Maßnahmen zur Vorsorge zu treffen (DIN 1986-100). Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge [https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

5. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserführenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.

6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für neu durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

8. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie erscheint das Vorhandensein von archäologischen Funden oder Befunden wahrscheinlich. Das Areal befindet sich inmitten des historischen Ortszentrums und insbesondere im Bereich südlich der Kirche ist wahrscheinlich mit archäologisch relevanten Gräbern zu rechnen.

Jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Aus Gründen der Planungssicherheit sollte vor größeren Bodeneingriffen durch geomagnetische Voruntersuchungen oder gezielte Baggersondagen in Absprache mit der Direktion Landesarchäologie die archäologische Befundlage geklärt werden.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

11. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz 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 (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

12. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

13. Löschwasser

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW-Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frank-furt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.

BEBAUUNGSPLAN `BECKERFELD/RÖST´ I.V.M. „KREUZ II“, 2. ÄNDERUNG

Ortsgemeinde Lörzweiler

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 12.05.2024

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 4

2 Verfahren 5

2.1 Aufstellungsbeschluss 5

2.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit 5

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange 5

3 Beschreibung des Geltungsbereiches 6

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 8

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 8

4.2 Schutzgebiete 9

4.3 Baugrund / Altlasten / Altablagerungen 10

5 Erschließung 10

5.1 Versorgung 10

5.2 Entsorgung 10

5.3 Verkehr 11

6 Planungsrechtliche Festsetzungen 12

6.1 Auflösend bedingtes Baurecht 12

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf 13

6.3 Art der baulichen Nutzung 14

6.4 Maß der baulichen Nutzung 14

6.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) 14

6.4.2 Zahl der Vollgeschosse 14

6.4.3 Maximale Firsthöhe (FH) / Maximale Traufhöhe (TH) 15

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen 15

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 15

6.7 Private Grünflächen 15

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15

8 Immissionsschutz 16

9 Artenschutz 16

10 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 18

10.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 18

10.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 20

11 Auswirkungen der Planung 21

12 Umsetzung der Planung 23

13 Flächenbilanz / Statistik 23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum 4
Abbildung 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches 7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 8
Abbildung 4: Auszüge aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen 9

ANLAGENVERZEICHNIS:

Anlage 1:

BFM – BAUGRUNDINSTITUT FRANKE-MEIßNER RHEINLAND-PFALZ GMBH (2021): Bebauungsplan Beckerfeld/Röst, Ortsgemeinde Lörzweiler Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden (Stand 20.04.2021). Mainz.

Anlage 2:

BG NATUR DBR (2021): Artenschutzrechtliche Bewertung Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ Gemeinde Lörzweiler (Stand: 21.07.2021). Nackenheim.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Lörzweiler (VG Bodenheim, Kreis Mainz-Bingen) beabsichtigt im Innenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Neuordnung des Ortszentrums. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Rheinstraße und Königstuhlstraße an und befindet sich zentral in der Ortsmitte. Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

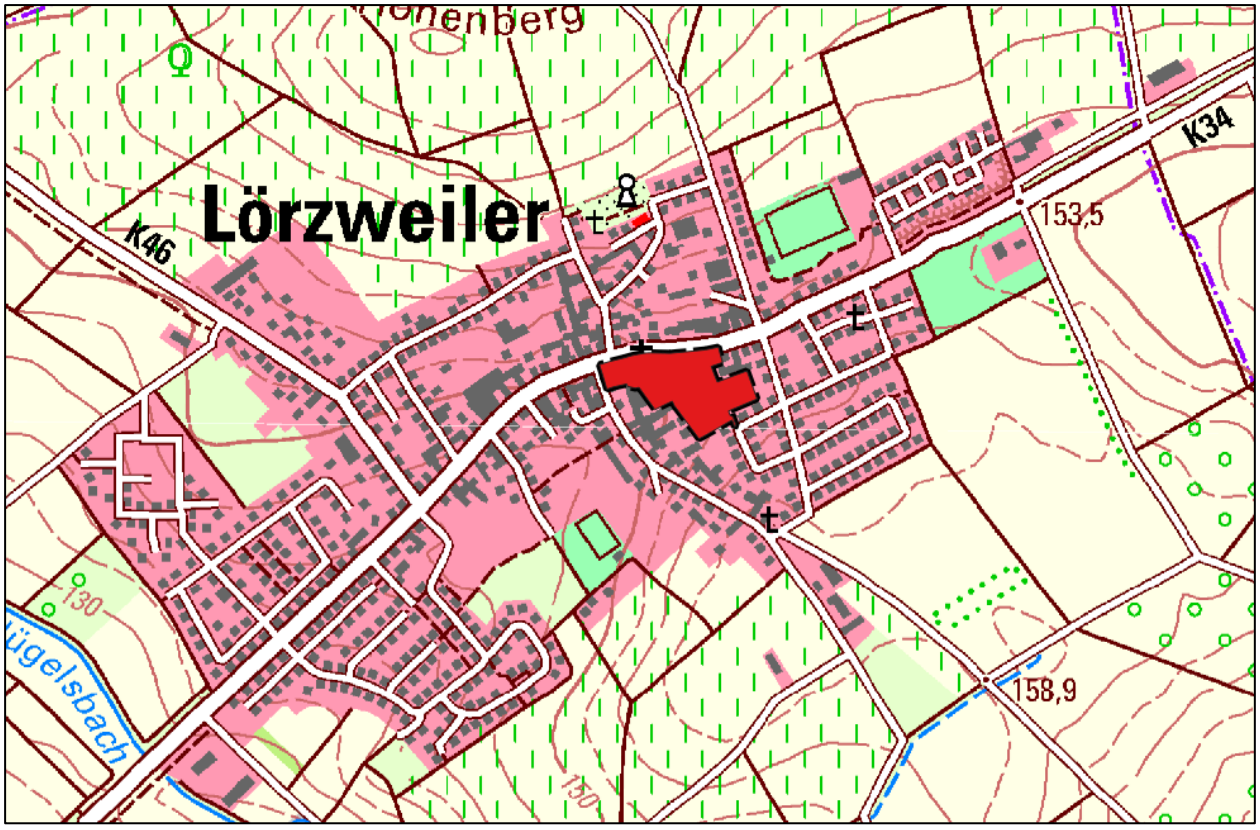


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de)

Städtebauliches Ziel ist die

- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung einer identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Bausubstanz
- Beseitigung/Umstrukturierung von Leerständen (ehem. Dorfladen in der Königstuhlstraße 2)
- Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche bei gleichzeitig behutsamer, randlicher Nachverdichtung für Wohnzwecke

Nicht zuletzt wird durch die bauliche Entwicklung der – überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten – Freifläche innerhalb der bestehenden Ortslage, den Maßgaben des BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung entsprochen.

Der Bebauungsplan ist am 19.08.2022 in Kraft getreten. Für die Abwägung war die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend. Zu diesem Zeitpunkt ging der Plangeber davon aus, dass die von der Planung berührten privaten Belange zutreffend ermittelt oder bewertet worden waren. In der Begründung wurde von einem Leerstand auf den der Rheinstraße 19 zugeordneten Flurstücken ausgegangen. Gegen diese Darstellung wurden im förmlichen Beteiligungsverfahren keine Einwände – trotz abgegebener Stellungnahme – seitens des Grundstückseigentümers vorgetragen. Da die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Grundstücken zumindest teilweise noch aufrechterhalten wird, beabsichtigt die Ortsgemeinde diesen Mangel des Bebauungsplans durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen.

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 214 Abs. 1 BauGB wurde am 13.12.2023 gefasst.

Da der Bebauungsplan eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich sichern soll, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt. Diese sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

2.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.07.2024 bis einschließlich zum 12.07.2024.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2024. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 30.09.2024 eingestellt.

Auf Anregung aus der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplan wie folgt ergänzt und fortgeschrieben:

- Planteil A: Verschiebung der privaten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche in Richtung Westen entsprechend der Realsituation.
- Planteil A: Festsetzung eines Dorfgebietes auf den Flurstücken 182/1 und 182/2 entsprechend der Realsituation und Aufnahme eines auflösend bedingten Baurechts für dieses Gebiet.
- Planteil A: Einkürzen der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg südlich der Kirche.
- Planteil A und B: Aussparung eines genehmigten, wohnbaulich genutzten Anbaus auf Flurstück 184/1.
- Satzungstext: Redaktionelle Anpassungen in Hinblick auf die zwischenzeitlich aktualisierten Sturzflutengefahrenkarten.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf und umfasst nachstehende Flurstücke auf Flur 6 in der Gemarkung Lörzweiler.

Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
154/3	1106	Privatgarten
154/4	1529	Privatgarten
155/1	419	unbewohntes Wohnhaus und landwirtschaftliche Nutzhalle
156/1	269	unbewohntes Wohnhaus, Rheinstraße 19 und landwirtschaftliche Nutzhalle
156/2	160	landwirtschaftliche Nutzhalle Rheinstraße 19
156/3	575	Wohnnutzung Rheinstraße 17
157/3	312	Wohnnutzung Rheinstraße 15
157/4	4052	Grünland mit Halle und private landwirtschaftliche Verkehrsfläche
158	244	Wohnnutzung Rheinstraße 15
159/3	114	Wohnnutzung Rheinstraße 11
159/4	342	Wohnnutzung Rheinstraße 11a
160/1	388	Wohnnutzung Rheinstraße 9
160/2	44	Garten, unbebaute Freifläche
161/1	79	Kirche
161/5	226	Parkplatz hinter Rathaus
161/6	1106	Kirchengrundstück mit Kirche
163	206	Anwesen Rheinstraße 3
164/1	388	Rathaus
166	594	Hofreite, Standort des ehem. Dorfladens
177/1	97	Kirchengrundstück, Anbau Kirche
177/2	466	Garten, unbebaute Freifläche
177/4	67	Garten, unbebaute Freifläche
177/5	113	Garten, unbebaute Freifläche
177/6	69	Garten, unbebaute Freifläche
178/2	1157	Garten, unbebaute Freifläche
180/1	80	Garten, unbebaute Freifläche
182/1	444	Gewerbliche Lagerflächen, Halle (anteilig) eines Gartenbaubetriebes
182/2	444	Gewerbliche Lagerflächen, Halle eines Gartenbaubetriebes
184/1	640	Privatgarten Königstuhlstraße 16a
184/2	491	Privatgarten Königstuhlstraße 18a
709/3	58	Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Rheinstraße (K34) sowie im Westen teilweise durch die Königstuhlstraße begrenzt. Die südliche und südöstliche Grenze bildet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreuz II“.

Entlang der Rheinstraße befinden sich sowohl das Rathaus und die Kirche, an die in westliche Richtung die Straßenrandbebauung in typischer Haus-Hof-Bauweise anschließt. Das Anwesen Rheinstraße 19-21 wird aktuell noch als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs genutzt. Entlang der Königstuhlstraße befindet sich südlich des Rathauses das Gemeindezentrum mit Jugendtreff sowie daran südlich anschließend der ehemalige, derzeit ebenfalls leerstehende Dorfladen. Der rückwärtige, innere

Bereich ist durch private Nutzgärten samt Strauch- und Baumstand sowie eine größere Koppel gekennzeichnet.

Im Süden grenzt das durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise gekennzeichnete Wohngebiet „Kreuz II“ an den Geltungsbereich.

Abbildung 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, Quelle des Luftbildes: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, http://www.lverm-geo.rlp.de)

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe:

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind keine regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich für „Siedlungsfläche Wohnen“.

Lörzweiler ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

Flächennutzungsplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim wird der Geltungsbereich neben den Flächen für Gemeinbedarf (Kirche, Rathaus) teilweise als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne:

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kreuz II“ an das Plangebiet, der in dem tangierten Bereich ein Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise festsetzt. Eine im Urplan noch festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde im Zuge der 1. Änderung als Dorfgebiet (MD) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise planungsrechtlich gesichert. Die beiden Dorfgebiete sind vollständig mit Wohnhäusern (An der Röst 1, 3, 5, 5a und 7) bebaut.

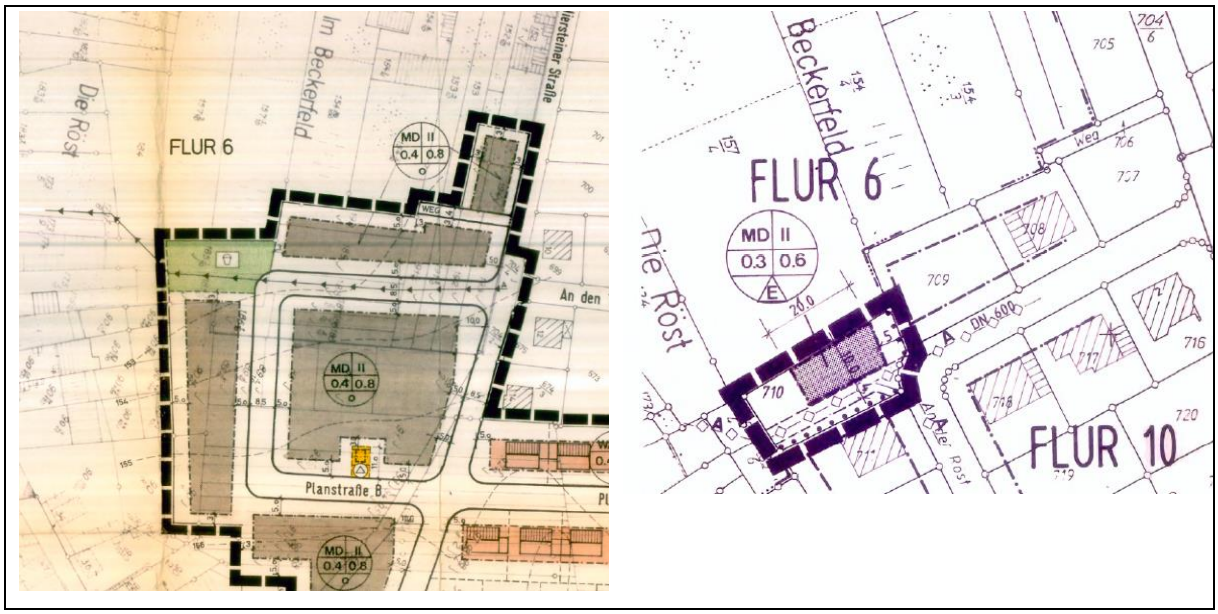


Abbildung 4: Auszüge aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Kreuz II“ (links, nicht genordet) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kreuz II“ (rechts)

Die von der Straße „An der Röst“ nach Norden führende, zeichnerische Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ durchquert eine planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzte Fläche. Faktisch ist zwischen den beiden Gebäuden mit den Hausnummern 5a (Flurstück 709/4) und 7 (Flurstück 710) eine als Verkehrsfläche genutzte Fläche ausparzelliert (Flurstück 709/3), die das Flurstück 157/4 erschließt.

Sonstige Satzungen:

Weite Teile des alten Ortskerns von Lörzweiler befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der am 11.09.1996 beschlossenen und seit 25.11.1996 rechtskräftigen „*Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler*“.

Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ festgesetzten Mischgebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet beinhaltet und berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sowie keine Wasserschutzgebiete.

4.3 Baugrund / Altlasten / Altablagerungen

Baugrund

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind nicht bekannt. Für einzelne Bauvorhaben können Baugrunduntersuchungen erforderlich werden, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Grabensicherung, zur Rohrgründung, zur Grabenverfüllung und zur Wasserhaltung sowie zum Bau von Straßen und Parkplätzen zu erhalten. Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19815 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) sowie die Anforderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

5 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage im Ortskern durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

5.1 Versorgung

Trinkwasser

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (wvr) gewährleistet.

Elektrizität

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

Kommunikationsmedien

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

Mischgebiete / Flächen für den Gemeinbedarf

Da die festgesetzten Mischgebiete sowie die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind, ist von einer nennenswerten Mehrbelastung von Oberflächenwasser nicht auszugehen. Das anfallende Schmutzwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser werden wie bisher der örtlichen Mischwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Die als Mischgebiet sowie als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind in den hydraulischen Berechnungen der Abwasserbeseitigung enthalten. Somit sind keine Mehrbelastung des Kanalsystems durch Oberflächenwasser und somit auch nicht die damit zumeist einhergehenden nachteiligen Folgen für den Grundwasserhaushalt und den Hochwasserschutz möglich. Angesichts der derzeit fast vollständigen Versiegelung der Plangebietsflächen ist de facto sogar eher mit einer Verringerung des Versiegelungsanteils durch erstmalige Festsetzung einer GRZ in den Mischgebieten zu rechnen.

Allgemeine Wohngebiete

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll möglichst geringgehalten werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen zu minimieren.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist das Einholen eines geotechnischen Gutachtens bzw. ein Versickerungsversuch erforderlich. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde eine „*Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Anstehenden Böden*“ durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner (BFM 2021) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

> *„Unter Zugrundelegung der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte ist aus geotechnischer Sicht eine geregelte Versickerung nach ATV-DVWK-Arbeitsblatt 138 möglich*.
>
> *Dennoch ist zu berücksichtigen, dass sich im Laufe der Jahre die Durchlässigkeit der Böden bei einer zentralen Einleitung von Niederschlagswasser verringern kann. Dies ist bei der Planung zu beachten und sollte im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.*
>
> *Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach den Ergebnissen der Felduntersuchungen kein ausreichend mächtiger, hydraulisch leitfähiger Grundwasserleiter vorhanden ist, der es ermöglicht, dass zu sickernde Wasser rasch abzuleiten, ohne dass es zu lokalen Grundwasseranstiegen größeren Ausmaßes kommt.*
>
> *Unter Berücksichtigung des vorgenannten, der örtlichen Randbedingungen, sowie der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, kann sowohl eine Mulden- als auch eine Rigolenversickerung zur Ausführung kommen. Diese ist im Detail zu planen. In Abhängigkeit von den anfallenden und zu versickernden Wassermengen sind diese ggf. mit einem Überlauf an den Vorfluter (z.B. Kanalisation) auszubilden*“ (BFM, 2021, S. 9f).

Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Kanäle sowohl in der Rheinstraße und Königstuhlstraße als auch „An der Röst“ gewährleistet.

5.3 Verkehr

Fahrzeugverkehr

Durch die direkte Lage an der Rheinstraße und Königstuhlstraße als auch „An der Röst“ ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßensystem angeschlossen.

Die Anbindung der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Zum Erreichen der nördlichen Teilfläche ist der Abriss des derzeit leerstehenden Anwesens der Rheinstraße 19 Voraussetzung für die Herstellung der Verkehrsfläche. Die Dimensionierung erfolgt in Anlehnung der „*Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)*“ und endet in einem einseitigen Wendehammer. Die Anlage zum Wenden ist nach den Mindeststandards der RASt 06 so gestaltet bzw. dimensioniert, dass für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist, wie es gemäß dem § 16 der aktualisierten Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung e. V. - DGUV) vorgeschrieben ist. Seit Januar 2018 gibt es eine von den Unfallversicherungsträgern beschlossene und von der Entsorgungswirtschaft zu beachtende neue Branchenregel mit Bezug auf das Rückwärtsfahren (DGUV-Regel 114-601), die somit auch hier umzusetzen ist, um die geforderte Mindestsicherheit sowie eine langfristig (auch bei einem Versorgerwechsel) gesicherte Abfuhr zu gewährleisten bzw. um spätere Konflikte zu vermeiden. Diese Teilfläche ist von parkenden Fahrzeugen dauerhaft freizuhalten.

Die südliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird über die Straße „An der Röst“ erschlossen. Die Unterbrechung dieser beiden verkehrsberuhigten Bereiche durch den festgesetzten Fußweg soll ein Abkürzungsverkehr zwischen Rheinstraße und den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebieten vermeiden.

Fußwege

Südlich der Kirche soll eine fußläufige Wegeverbindung sowohl zur Königstuhlstraße (über das im Eigentum der Ortsgemeinde liegende Flurstück 166) als auch in südöstliche Richtung geschaffen werden, wobei auch diese durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert werden soll.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Auflösend bedingtes Baurecht

Nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll gemäß § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB festgesetzt werden.

Derzeit werden im Plangebiet noch die folgenden Nutzungen ausgeübt:

Die Grundstücke Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 182/1 und 182/2 (Anwesen Königstuhlstraße 8) werden derzeit als Betriebsstelle eines Gartenbaubetriebs (im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) genutzt

Das Anwesen Rheinstraße 19-21 (Grundstücke Gemarkung Lörzweiler, Flur 6, Flurstücke 155/1, 156/1 und 156/2) wird aktuell als Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs (im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) genutzt. Auf den Parzellen 157/4 und 709/3 findet gegenwärtig eine Nutzung als private landwirtschaftliche Verkehrsfläche statt. Der Eigentümer dieser Grundstücke hat in einem von ihm gegen den am 19.08.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan angestrengten Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz – 1 C 10673/23.OVG – nicht (mehr) zu erkennen gegeben, dass bzw. wann er diese landwirtschaftliche Nutzung aufgeben will.

Um das gesamte Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, wird daher ein auflösend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 geschaffen. Dadurch ergibt sich, dass die in der Planzeichnung A festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB bis zum Eintritt der nachstehenden auflösenden Bedingung zulässig sind. Die Folgenutzung, welche gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab dem Eintritt der nachstehenden auflösenden Bedingung festgesetzt ist, ergibt sich aus der Planzeichnung B.

Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald die Ortsgemeinde Lörzweiler öffentlich und ortsüblich bekannt macht, dass anstelle der Festsetzungen in der Planzeichnung A die Festsetzungen in der Planzeichnung B treten. Die Ortsgemeinde Lörzweiler veranlasst die Bekanntmachung, sobald der Eigentümer der Wirtschaftsstelle die vollständige Aussiedelung und somit die Aufgabe der Betriebsstelle im alten Ortskern sowie der Eigentümer des Gartenbaubetriebes die Aufgabe der Betriebsstelle des Gartenbaubetriebes bestätigt.

Durch die Anwendung des bedingten Baurechts ergibt sich eine Planteilung in die Planzeichnungen A und B. Die Festsetzungen für die Planzeichnung A beziehen sich auf die Beseitigung/Umstrukturierung von Leerständen (ehem. Dorfladen in der Königstuhlstraße 2) sowie die zu erhaltenen Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes und fungieren dort vornehmlich als bestandssichernde Festsetzungen. Die Festsetzungen für die Planzeichnung B beziehen sich auf die abschließende Entwicklung des Gebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet sowie der Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche und werden daher vorrangig begründet.

Die für Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen „*besonderen Fälle*“ liegen hier aus den folgenden Gründen vor:

Zunächst ist mit Blick auf das Lebensalter des Eigentümers des aktuell im Plangebiet noch landwirtschaftlich genutzten Grundbesitzes davon auszugehen, dass eine Fortsetzung dieser Nutzungen durch ihn zeitlich begrenzt sein wird. Dies stellt einen städtebaulichen Grund dar, der insoweit ein bestandssicherndes „*Baurecht auf Zeit*“ rechtfertigt. Darüber hinaus sind mit den derzeit noch im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen – nach Angaben des Eigentümers im oben genannten Normenkontrollverfahren teils erhebliche – (Lärm-)Emissionen verbunden, in deren Einwirkungsbereich die Ortsgemeinde zukünftig die Ausweisung neuer Wohnbauflächen durch Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA gemäß Planzeichnung B) plant. Diese Konfliktlage zwischen emittierender Landwirtschaft einerseits und dem drohenden Heranrücken immissionsschutzempfindlicher Wohnnutzung

andererseits stellt einen weiteren besonderen Fall dar, der die Festsetzung eines bedingten Baurechts auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen rechtfertigt. Denn dadurch wird die Schaffung einer Gemengelage konfliktbehafteter Arten der baulichen Nutzung vermieden. Die Festsetzung auflösend bedingter Baurechte ermöglicht eine abwägungsgerechte Lösung des dargelegten Immissionskonflikts mit Blick auf sowohl die Eigentümerbelange und die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB) einerseits als auch die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie die Belange des Immissionsschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB) in neuen Wohngebieten andererseits. Dem betroffenen Eigentümer wird die Fortsetzung von landwirtschaftlichen Nutzungen auf seinem Grundbesitz bis zu deren vollständigen Aufgabe auflösend bedingt durch bestandssichernde Festsetzungen eines Dorfgebiets (MD) im Sinne von § 5 BauNVO und einer privaten landwirtschaftlichen Verkehrsfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (zur Zulässigkeit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung vgl.: HessVGH, Beschl. v. 08.01.1992 – 3 N 1880/87, BRS 54 Nr. 2 = juris Rn. 28; Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 128. EL [Stand: Oktober 2023], BauGB § 9 Rn. 471) in der Planzeichnung A ohne das Risiko nachträglicher Schutzauflagen ermöglicht. Nach Beendigung der Landwirtschaft können in der Umgebung die immissionsschutzempfindlicheren Wohngebiete (WA gemäß Planzeichnung B) als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne unzumutbare Beeinträchtigung durch die von landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung hervorgerufenen Immissionen realisiert werden. Der Eintritt der auflösenden Bedingung ist allein vom Willen des Eigentümers der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet abhängig. In dessen Eigentum stehen auch die Grundstücke, auf denen die konfliktbehaftete (zukünftige) Wohnbebauung als Folgenutzung festgesetzt wird. Unter Verzicht auf die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB wäre die Lösung des oben beschriebenen (Immissions-)Konflikts nur durch aufwendige Ermittlungen und Bewertungen (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der sich daraus eventuell ergebenden Notwendigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich. Dies erscheint vor dem Hintergrund, dass eine Beendigung der emittierenden landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung des Lebensalters des aktuellen Eigentümers der betreffenden Flächen absehbar ist, nicht abwägungs- bzw. sachgerecht.

Die auflösende Bedingung im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt ein, wenn der jeweilige Eigentümer gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, die die Verwaltungsgeschäfte der planenden Ortsgemeinde führt, schriftlich erklärt, dass er die landwirtschaftliche Nutzungen des in Rede stehenden Grundbesitzes im Plangebiet vollständig aufgegeben hat. Die Ortsgemeinde wird den Bedingungseintritt, also die Abgabe der erforderlichen Eigentümererklärung, in einer Form ortsüblich bekanntmachen, die § 10 Abs. 3 BauGB entspricht. Diese Bekanntmachung dient der Herstellung der notwendigen Publizität bzw. Transparenz des Zeitpunkts, ab dem die in der Planzeichnung B festgesetzten Folgenutzungen zulässig sind. Der Planteil B wird „gestaffelt“ wirksam, nämlich mit jeder o.g. grundstücksbezogenen Nutzungsaufgabe.

Weitere Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen werden in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, wonach innerhalb der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes erst dann gebaut werden darf, wenn die Erschließung realisiert ist. Der *´besondere Fall`*, bei dem dieses städtebauliche Instrument nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass neue Wohnbauflächen festgesetzt werden, die aufgrund der örtlichen Lage erst nach der erforderlichen Erschließung, die wiederum einen Rückbau des Anwesens Rheinstraße 19 voraussetzt, realisiert werden können.

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzung der Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Kirche, Jugendtreff) erfolgt bestandsorientiert. Lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ (Königstuhlstraße 2) wird erstmalig festgesetzt, um die im Rahmen des Dorferneuerungsprozesses initiierten und bezuschussten Planungen der Ortsgemeinde planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wurde bereits ein Teil der Gebäude zurückgebaut, wie in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur dargestellt ist. Weiterhin ist beabsichtigt, den bleibenden Bestand instand zu setzen und den Hof- und Rückbaubereich als Platzanlage neu herzustellen. Der Platz soll als innerörtlicher multifunktionaler Dorfplatz für alltägliche Begegnungen, Dorffeste, Wochenmärkte, Kulturveranstaltungen o.ä. mit einer täglichen Alltagsnutzung (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Stellplätze) errichtet werden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die Ausweisung der Mischgebiete erfolgte gemäß dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan sowie aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung. Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden in diesen Bereichen dem Wohnen und dem das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe gleichrangige Entwicklungschancen eingeräumt.

Es werden keine Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen, um das Wohnen und das nicht störendende Gewerbe in den Vordergrund zu stellen, zumal das Gebiet für derartige „flächenintensive“ Nutzungen und der verkehrlichen Situation aufgrund der beengten Verhältnisse wenig geeignet ist.

Allgemeines Wohngebiet

Zur Schaffung von Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich in das Ortsbild integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausdrücklich nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Es werden auch hier keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen als weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen, um das Wohnen in den Vordergrund zu stellen, zumal das Gebiet für derartige „flächenintensive“ Nutzungen und der verkehrlichen Situation aufgrund der beengten Verhältnisse wenig geeignet ist.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

6.4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 9a BauGB nicht erfasst, sodass die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf sie grundsätzlich keine unmittelbare Anwendung finden.

Mischgebiete

Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Orientierungswert für ein MI und MD von 0,6 und demzufolge für die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Zur Gewährleistung der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen „auf das notwendige Maß“ – und angesichts der hinreichend tiefen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 und demzufolge für die angestrebte 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

6.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht der Bestandssituation und passt sich daher dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung an und führt zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen.

6.4.3 Maximale Firsthöhe (FH) / Maximale Traufhöhe (TH)

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die städtebaulich erwünschte maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die städtebauliche Integration ist mit der Festsetzung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und anderen Geschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher zu bauen. Die Festsetzung der Firsthöhe (FH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den festgesetzten Mischgebieten durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzung der vorhandenen „Rheinstraße“ und „Königstuhlstraße“ bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte.

Das Gelände weist hinter (bzw. südlich) der Kirche einen Geländeversatz auf, im weiteren Verlauf steigt das Gelände leicht in östliche Richtung an. Die mittleren Geländehöhen der natürlichen Geländeoberflächen weisen für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes ca. 152 m ü NN auf. Um auch hier ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden für diese Baugebiete in Ermangelung eines unteren Bezugspunktes NN-Maße herangezogen. Die festgesetzten Maße sollen auch auf diesen Flächen maximal zulässigen Traufhöhen von 7,0 m und maximal zulässigen Firsthöhen von 10,0 m gewährleisten.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Durch die offene Bauweise ist ein seitlicher Abstand zum Nachbargebäude gegeben, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen.

Die Festsetzung der Baulinie ab Rheinstraße 11 in östliche Richtung soll gewährleisten, dass der Straßenraum auch weiterhin durch vergleichbare Raumkanten gefasst wird und die Straßenrandbebauung erhalten bleibt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz - Verkehr.

6.7 Private Grünflächen

Die Festsetzung der Privaten Grünflächen erfolgt bestandsorientiert, da die Flächen bereits als rückwärtige Gartenbereiche der zugehörigen Wohnnutzungen genutzt werden. Zudem dient die Festsetzung gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung einer klimawirksamen, innerörtlichen Grünfläche.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wie in Kapitel 4.1 dargelegt, befinden sich Teile des alten Ortskerns von Lörzweiler innerhalb des Geltungsbereiches der am 11.09.1996 beschlossenen und seit 25.11.1996 rechtskräftigen „*Satzung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in der Ortsgemeinde Lörzweiler*“. Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan „Beckerfeld/Röst“ festgesetzten Mischgebiete sowie die Flächen für den

Gemeinbedarf liegen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Daher wurden für diesen Bereich keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort nach dieser Satzung.

Für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden jedoch gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform getroffen. Die bisher in der Umgebungsstruktur vorhandene Sattel- und Walmdachlandschaft soll grundsätzlich beibehalten werden, wird jedoch um den Zusatz „*und jeweils daraus abgeleitete Dachformen*“ ergänzt, um auch zeitgemäße Dachformen – wie insbesondere das gegeneinander versetzte Pultdach, das Krüppelwalmdach und das Zeltdach – zu ermöglichen, zumal diese Formen sich in die umgebenden Strukturen einzufügen vermögen. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Die getroffene Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen, die letztlich auch öffentliche Belange berühren. In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

8 Immissionsschutz

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Festsetzung eines auflösend bedingten Baurechts auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB wird ein potenzieller Konflikt zwischen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit (noch) vorhandenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen und einem Heranrücken von immissionsschutzempfindlicheren Wohngebieten vermieden. Sonstige für das Plangebiet konfliktträchtige Emissionen, bspw. aus sonstigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen, die signifikante nachteilige Auswirkungen auf die neue Wohnbebauung haben könnten, sind nicht gegeben. Auch andere potenziell immissionsschutzrechtlich relevante Konflikte, etwa abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche, Strahlungen oder elektromagnetische Felder o. ä. sind nicht erkennbar.

9 Artenschutz

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(Zugriffsverbote)."

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FF-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Büro BG Natur dbR erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist. Hinsichtlich der Artengruppe der **Fledermäuse** wurde keine aktuelle Quartiersnutzung festgestellt. Allerdings werden die baulichen Anlagen und Bäume als potentielle Lebensräume angesehen. Im Anwesen Königstuhlstraße 2 wurde auf dem Dachboden des Wohnhauses Fledermauskot gefunden. Als artenschutzrechtlich relevante **Vogelarten** wurden die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Arten Rauch- und Mehlschwalbe sowie der Haussperling (alle mit ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand) eingestuft.

Die **Zauneidechse** wurde im Gebiet nicht nachgewiesen. Von einem Vorkommen anderer geschützter Tierarten oder Artengruppen – streng geschützte Säugetiere wie Feldhamster und Haselmaus sowie Amphibienarten, Schmetterlings- und Käferarten – wird aufgrund des Fehlens artspezifischer Pflanzen und Habitatstrukturen derzeit nicht ausgegangen.

Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen können potentiell vorhandene Nistplätze von Vögeln oder potentielle Fledermausquartiere verloren gehen.

Da es sich bei faunistischen Erfassungsergebnissen um eine Momentaufnahme handelt, in Gehölzen und innerhalb und an Gebäuden jederzeit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können und ein Eingriff bzw. der Zeitpunkt der Umbaumaßnahmen zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, sind die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Baugenehmigung auf Grundlage konkreter Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Um bei der beabsichtigten Nachverdichtung i. V. m. einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind folgende zeitliche Beschränkungen auf Ebene der Baugenehmigung zwingend zu beachten:

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

10 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Innenbereichsflächen gemäß § 13a BauGB planungsrechtlich sichern soll und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgendend schutzgutbezogen betrachtet.

10.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal vier Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Entlang der Rheinstraße stellt sich der Geltungsbereich als dicht bebauter Ortskern mit nahezu vollständig versiegelten Flächen dar. Diese Flächen nehmen ca. 40% Flächenanteil am Geltungsbereich ein. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich eine ca. 2.400 m² große Mähwiese, die im Osten und Westen von Privatgärten der Wohnnutzung begrenzt wird. Südlich der Kirche befinden sich kleine Dorfgärten. Gehölze finden sich in den Randstrukturen als Gebüschstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sowie als Einzelbäume mit einem hohen Anteil standortfremder Koniferen. Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches sind anthropogen überprägt und isoliert und weisen daher eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf und bieten für ubiquitäre Arten der Siedlungen einen Lebensraum.

Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gehen – mit Ausnahme der als Privaten Grünflächen festgesetzten Flächen – im Zuge der Realisierung dauerhaft verloren. Die Umstrukturierung des Gebietes geht mit Abrissmaßnahmen an verschiedenen baulichen Anlagen (Gebäude, Lagerhallen, Schuppen) einher. Bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen können potentiell vorhandene Nistplätze von Vögeln oder potentielle Fledermausquartiere verloren gehen. Da es sich bei faunistischen Erfassungsergebnissen um eine Momentaufnahme handelt, in Gehölzen und in und an Gebäuden jederzeit Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten entstehen können und ein Eingriff bzw. die Nachverdichtung an dieser Stelle zum derzeitigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, sind

die artenschutzrechtlichen Belange auf Ebene der Baugenehmigung auf Grundlage konkreter Planungen im Einzelfall zu beurteilen.

Um bei einem unvermeidbaren Eingriff in Gehölzbestände das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, sind die in Kapitel 9 aufgeführten Maßnahmen zwingend zu beachten.

Unter Zugrundelegung der aufgeführten Maßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ausschließen.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität im Plangebiet als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Entlang der Rheinstraße stellt sich der Geltungsbereich als dicht bebauter Ortskern mit nahezu vollständig versiegelten Flächen dar. Diese Flächen, die im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf und Mischgebiet festgesetzt sind, nehmen ca. 40% Flächenanteil am Geltungsbereich ein. Für diese Flächen ist die grundsätzliche Aussage zu treffen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine stärkeren Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht werden, als sie auf Grundlage des bisherigen Innenbereichs-Status des § 34 BauGB zulässig sind, so dass hier keine abwägungsrelevanten Auswirkungen zu konstatieren sind.

Die resultierende Versiegelung der Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 und der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50%. Somit ergibt sich eine Versiegelung von [1.820 m² x 0,35 + (1.820 m² x 0,35 x 0,5)=] 955 m². Abzüglich der bestehenden Halle auf der nördlichen Teilfläche des WA2 in der Größenordnung von ca. 510 m² ergibt sich eine Neuversiegelung durch die Wohnbauflächen von [955 m² - 510 m² =] 445 m². Durch die Verkehrsflächen werden unter Zugrundelegung des Bestands Flächen in der Größenordnung von ca. 640 m² neu versiegelt. In der Summe ergibt sich eine Neuversiegelung von [445 m² + 640 m² =] 1.085 m². Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses.

Durch den Verlust der einzelnen Gehölze und wiesenartigen Beständen mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion kann durch die mögliche Neuversiegelung eine Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich der Ortsgemeinde sowie der Festsetzung privater Grünflächen in der Größenordnung von ca. 7.060 m² sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist durch die isolierte Lage im Innenbereich geprägt. Das Plangebiet ist umgeben von bereits bestehender Bebauung. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Verlust landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen verbunden, der jedoch durch die großzügige Festsetzung privater Grünflächen verringert werden kann. Grundsätzlich ist durch die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildgerechte Eingliederung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß der Denkmalliste des Kreises Mainz-Bingen folgende Kulturdenkmäler gelistet:

- (in) Rheinstraße 1 (Einzeldenkmal) – stelenförmiger Wappenstein, bez. 1762
- Kath. Pfarrkirche St. Michael Rheinstraße 7 (Bauliche Gesamtanlage)

Gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung „*zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt*“ werden. Dies gilt auch für Ausstattungsstücke, Freiflächen und Nebenanlagen eines Kulturdenkmals, die mit diesem im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG aus Gründen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine Einheit bilden.

Auswirkungen auf diese Kulturgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

10.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Minimierung des Versiegelungsgrades

- Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO Orientierungswerte der überbaubaren Grundfläche auf 0,35.
- Sicherung unbebauter Freiflächen durch Festsetzung privater Grünflächen.

Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen

- Einsatz und rechtzeitige Einbindung einer Ökologischen Baubegleitung.
- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und/oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist dieser Zeitraum auch auf das Abschieben des Oberbodens und den Abriss von Gebäuden auszuweiten.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist daher die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen.
  - Dies betrifft insbesondere das Anwesen der Königstuhlstraße 2, das mit den dortigen Scheunen und Dachböden vielfältige Brut-, Nist- und Quartiersmöglichkeiten bietet, jedoch ist dies auch bei allen weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich zu erwarten.
  - Gemäß den fachgutachterlichen Aussagen ist die vorherige Begutachtung auch auf das Entfernen von abgelagerten Materialien sowie Fassadenbegrünungen auszuweiten.

Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Sicherung unbebauter Freiflächen durch Festsetzung privater Grünflächen.
- Ausschluss von Schottergärten.

Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Begrenzung der Gebäudehöhe.
- Ausschluss von Schottergärten.

11 Auswirkungen der Planung

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	*Keine Auswirkungen.*
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.*
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	*Keine Auswirkungen.*
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	*Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang.*
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	*Keine Auswirkungen.*
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	*Keine Auswirkungen.*
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	*siehe Kapitel 9, 10.1 und 10.2*
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	*keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2.*
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	*keine Auswirkungen.*
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	*siehe Kapitel 10.1*
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	*siehe Kapitel 5, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist über die vorhanden Entsorgungswege gesichert.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung**
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	*Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.* *Bei Bestandsgebäuden, die längerfristig genutzt werden, sollte eine energetische Sanierung von Gebäudehüllen und Haustechnik durchgeführt werden, dies ist über die Bauleitplanung jedoch nicht regelbar.*
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	*Der Landschaftsplan stellt für die innerörtliche Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht vorhanden.*
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	*keine derartigen Gebiete vorhanden.*
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	*keine erheblichen Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2.*
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	*keine Auswirkungen, keine Störfallbetriebe im ländlichen Raum um Lörzweiler*
8. die Belange *a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*	*Keine Auswirkungen.*
b) der Land- und Forstwirtschaft,	*Es werden innerörtliche landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die jedoch seit Langem brachliegen.* *Forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen zu konstatieren sind.*
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	*Keine Auswirkungen.*
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbau,	*Keine Auswirkungen.*
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	*Keine Auswirkungen.*
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	*Keine Auswirkungen.*
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten	*Keine Auswirkungen.*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	*Keine Auswirkungen.*
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	*Keine Auswirkungen.*
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	*Keine Auswirkungen.*
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	*Keine Auswirkungen.*
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	*Durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Festsetzung von Baumpflanzungen ist eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.*

12 Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Gemeinde besitzt im Geltungsbereich die Flächen des Rathauses sowie das Anwesen Königstuhlstraße 2 (Flur 6, Flurstück 166). Bodenordnende Maßnahmen sind für die Verkehrsflächen sowie Allgemeinen Wohngebiete erforderlich. Die Bodenordnung kann durch verschiedene, sich teilweise ergänzende Instrumente erfolgen, so z. B. Umlegung nach §§ 45ff BauGB, Bereitstellung von Ersatzland gemäß § 55 Abs. 5 BauGB, freiwillige Umlegung oder freihändiger Erwerb von Teilflächen durch den Planungsträger.

13 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan (Planzeichnung B) weist folgende Flächenbilanz auf:

Gemeinbedarfsfläche Kirche	1.500 m²
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	200 m²
Gemeinbedarfsfläche Jugendzentrum	250 m²
Gemeinbedarfsfläche Dorfplatz	695 m²
Allgemeines Wohngebiet (Nord):	810 m²
Allgemeines Wohngebiet (Süd):	1.010 m²
Mischgebiet MI:	2.960 m²
Fußweg:	490 m²
Bushaltestelle	220 m²
Verkehrsberuhigter Bereich	640 m²
Private Grünflächen:	7.130 m²
Geltungsbereich:	**15.905 m²**