

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Ehemalige Winzergenossenschaft“

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2-4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO

Verbandsgemeinde Wachenheim

Ortsgemeinde Friedelsheim

Entwurf

März 2025

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN)
PFLANZLISTE
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
GUTACHTEN**

Auftraggeber:



DOMUS
MASSIVHAUS

**Daniel-Seizinger-Weg 8
68307 Mannheim**

Tel.: 0621 / 777730

Fax: 0621 / 783242

info@domus-web.de

www.domus-web.de

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 655**

TEXTTEIL

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Winzergenossenschaft“
Ortsgemeinde Friedelsheim

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B PFLANZLISTE

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

D ANHANG GUTACHTEN

- Bodengutachten
 - Entwässerungskonzept
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
-

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen: WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Tankstellen sind laut § 15 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

In WA1 und WA 2 wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs.4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die private Erschließung, verkehrsberuhigter Bereich, Wohnweg, Stellplatz, Zufahrt Tiefgarage im Sinne des §14 BauNVO auf die GRZ anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf nach §19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,5 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die absolute Höhe ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenhaut und der Dachhaut. Der Bezugspunkt für die Höhe 120,50m über N.N. liegt im Einmündungsbereich der internen Erschließungsstraße.

Als die maximale Höhe wird festgesetzt:

	<u>Gebäudehöhe:</u>	<u>Bezugshöhe/Bezugspunkt Straße/Fußweg in NN:</u>
WA1	10,50 m	120,50m NN
WA2	10,50 m	120,50m NN

In diesem Gebiet ist mit An- oder Abböschungen zu den Nachbargrundstücken zu rechnen.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 ist pro Einzelhaus und -gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilbereich WA 2 sind Mehrfamilienhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten pro Wohneinheit zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In WA 1 und 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Einzelnen wird für WA 1 – Reihenhäuserbebauung und WA 2 – Geschosswohnungsbebauung festgesetzt.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Terrassen, Wintergärten, und Gartenhäuser gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 20 m² zulässig und werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, die Tiefgarage, Carports und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu gestalten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche im Inneren des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- private Erschließung, Wohnweg,
- Stellplatz und
- Zufahrt Tiefgarage,

festgesetzt.

Im Nordosten am Schwabenbach wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6. VERSORUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche zur Versorgung mit Strom (Trafostation) im Plangebiet ausgewiesen.

7. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) und c)) BauGB)

Das Niederschlagswasser der Oberflächen von Dächern ist in Versickerungstunnel abgeleitet. Die Tunnellänge und das Volumen werden gem. Gutachten und Wasserbilanz festgelegt. Das Niederschlagswasser der Tiefgaragendachfläche ist an den

freien Rändern und in Rigolen zu versickern. Die Straße und die Pflasterflächen für Parken und Zugänge sind mit durchlässigem Pflaster herzustellen. Das Niederschlagswasser muss in der Schotterschicht unterhalb des Pflasters versickert werden. Die Gründungsebene der Gebäude muss oberhalb des anstehenden Grundwassers liegen. Sickertunnel und Rigolen sind mit ausreichendem Abstand zur Grundwasserebene einzubauen. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und soll versickert werden.

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es wird die Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, sowie die Einfassung des Bachbettes mit Ufermauer und Uferböschungen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden für das Plangebiet wie folgt festgesetzt:

allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung

- Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu Beginn der Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen und darf nicht mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Oberboden ist auf Mieten zu lagern. Diese dürfen nicht befahren werden.

- Der Einsatz von Bioziden bei der Freiflächenpflege ist zu unterlassen.

- Bei Baumaßnahmen im Bereich von Gehölzen sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Baumstandorte sind weiträumig von Material und Maschinen freizuhalten (vornehmlich Wurzelbereich). Verunreinigungen durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden.

- Das von Zugängen, Terrassen und Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten und zu versickern. Gedrosselt dürfen Oberflächenwasser aus den Grundstücken in den Oberflächenkanal abgeleitet werden. Dritte dürfen nicht geschädigt werden.

- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

- Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische, standort- bzw. kulturraumgerechte Gehölze der Pflanzenlisten zu verwenden – Koniferen und exotische Arten sind ausgeschlossen. Bepflanzungen sind gemäß der beigefügten Pflanzliste durchzuführen. Gärten sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen.

Begrenzte Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können zur Aufnahme, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgemuldet werden. Die Gestaltung dieser Flächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

Ist ein Abriss während der Brutzeit notwendig, sind vor Beginn der Arbeiten die Bestandsgebäude auf einen aktuellen Besitz durch Brutvögel zu überprüfen.

- Diese Arbeiten sind mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- Gehölzschnitte und Rodungen müssen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG außerhalb der Brutzeit europäischer Brutvögel stattfinden (01.10. – 28.02.).

Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen Vögel:

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (V)

- Zeitliche Regelung der Baufeldräumung und Bautätigkeiten (V1)
- Installation von Nisthilfen (V2)

V1 Zeitliche Regelung der Baufeldräumung und Bautätigkeiten

Das Roden von Vegetation und der Abbruch der Bestandsgebäude ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

Sollte die Vegetationsrücknahme und der Abbruch der Bestandsgebäude innerhalb der Vogelschutzzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden, ist durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld zu klären, ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

V2 Installation von künstlichen Nisthilfen und Heckenstrukturen

Der Brutplatzverlust ist durch die Pflanzung von artenreichen Heckenpflanzungen in den Grünflächenbereichen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Brutplatzverlust für Nischen-, Höhlenbrüter und Meisen ist durch die Installation von künstlichen Nistkästen auszugleichen. Diesbezüglich sollten im Umfeld der Maßnahme folgende Kästen vorgesehen werden:

- 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. Schwegler 2HW oder baugleich)
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (z.B. Schwegler 1N oder baugleich)
- 4 Nistkästen für Meisen (z.B. Schwegler 1B oder baugleich)

Säugetiere: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Zeitliche Regelung der Baufeldräumung und Bautätigkeiten (V1)
- Installation von Nisthilfen (V2)
- Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen (V3)

Der potentielle Quartiersverlust für Fledermäuse ist durch die Installation künstlichen Nistkästen auszugleichen.

- 5 Ersatzquartiere für Kleinfledermäuse (z.B. Schwegler 1FD oder baugleich)

V3 Beschränkung und Minimierung von Lichtemissionen

Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu minimieren ist die Außenbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Generell ist darauf zu achten, dass für die Beleuchtung im Vorhabensbereich (Straßen- und Wegbeleuchtung ...) möglichst insekten- bzw. Fledermaus freundliche Leuchtmittel verwendet werden. Leuchtmittel mit einem hohen Anteil kurzwelligen, blauen und ultravioletten Lichts (340 - 440nm) sollten vermieden werden. Warmweiße und neutralweiße LEDs können anstatt kaltweißer LEDs eingesetzt werden.

Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken.

Im Bereich des Schwabenbaches ist auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten.

Durch diese Maßnahme können Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten-, Vogel- und Fledermausarten minimiert werden.

Reptilien: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

- Zeitliche Regelung der Baufeldräumung und Bautätigkeiten (V1)
- Abfang und Umsiedlung der betroffenen Eidechsen aus dem Baustellenbereich (V4)
- Stellen eines Reptilienschutzzaunes (V5)
- Herstellen von Habitatsstrukturen (A1)

V4 Abfang und Umsiedlung der betroffenen Eidechsen aus dem Baustellenbereich

Um ein erhöhtes Tötungsrisiko zu vermeiden, müssen die Tiere die sich im Baustellenbereich befinden abgefangen werden. Die Umsiedlungsmaßnahmen können im Zeitraum März/April bzw. August/September (siehe Abb. 16) durchgeführt werden. Die Umsiedlung hat durch reptilienkundliches, fachlich qualifiziertes Personal mit nachgewiesener Fangerfahrung zu erfolgen und muss so schonend wie möglich erfolgen.

Die Umsiedlung kann beendet werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden, fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten Kontrollgängen keine Tiere mehr im Baustellenbereich gesichtet werden.

Die Tiere können für den Zeitraum der Bauarbeiten in den mit Reptilienschutzzaun umgebenen Bereich (s. Abb. 17) zwischen Hauptstraße 99 und 101 umgesiedelt werden.

Um die Habitatseignung in diesen Bereich herzustellen, sind hier zusätzliche Habitatsstrukturen zu schaffen (s. A1). Diese Strukturen können als Ersatzstrukturen, für den Verlust von Habitatsstrukturen im Vorhabensbereich gewertet werden.

V5 Stellen eines Reptilienschutzzaunes

Der Baustellenbereich ist für die Bauzeit möglichst eidechsenfrei zu halten um die Beeinträchtigung einzelner Individuen möglichst gering zu halten. Eine erneute Zuwanderung auf den Baustellenbereich ist zu unterbinden, um ein erhöhtes Tötungsrisiko vermeiden zu können.

Durch das Stellen eines Reptilienschutzzaunes kann eine Zuwanderung und somit ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Mauereidechsen in dem Vorhabensbereich vermieden werden.

Die empfohlene Lage des Schutzzaunes kann Abb. 17 (rote Linie) entnommen werden.

Materialanforderungen Reptilienschutzzaun:

- Material: - HDPE Bahn 1,5 – 2 mm schwarz
Aufbau: - C förmiger Aufbau mit Wölbung in Richtung Außenbereich; Aufbauhöhe mindestens 30 cm über GOK (z.B. 50cm Zaun gebogen auf 30 cm Höhe); Erd- oder Sandschüttung im unteren Bereich als Anschluss an die GOK
- alternativ vertikale Installation, mit einem Einbau des Zaunes in den Erdboden (mindestens 10 cm) und einer Aufbauhöhe von mindestens 40 cm über GOK

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann der Reptilienschutzzaun entfernt werden, so dass auch die restlichen Flächen potentiell wieder der Mauereidechse zur Verfügung stehen.

V6 Ökologische Baubegleitung

Der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung wird empfohlen. Zu beachten sind folgende Aufgaben:

- Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
- Zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
- Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit.

A1 Herstellen von Habitatsstrukturen

Die auf der Vorhabensfläche vorhandenen Mauereidechsen müssen während der Bauzeit vor einer Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten geschützt werden um ein erhöhtes Tötungsrisiko vermeiden zu können. Der mit Reptilienschutzzaun umgebene Bereich zwischen Hauptstraße 99 und 101 wird während der Bauzeit als Umsiedlungsfläche für die im Vorhabensbereich vorkommenden Mauereidechsen genutzt. Um die Habitatseignung auf der Fläche gewährleisten zu können wird auf der Fläche ein Steinriegel entsprechend der Zeichnung in Abb. 18 errichtet. In der Zeit in der die Fläche als Eidechsenhabitat genutzt wird (Bauzeit) ist die Fläche als Brachfläche vorzusehen und nur einmal im Jahr mit Kleinmaschinen zu mähen.

Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist auf den Privatgrundstücken pro 250 qm Grundstücksfläche mind. ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz und in Anlehnung an die im Anhang aufgeführte Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BE- REICHE WIE KINDERSPIELPLÄTZE, FREIZEITRICHTUNGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN; (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Es werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt:

- GA – Garagen
St. – Stellplätze
TGGA – Tiefgaragen-Gemeinschaftsanlage
Fahrradabstellplätze
Spielplatz

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. DACH

1.1 Dachform

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude und Nebenanlagen mit Flachdächern (max. Neigung 2°) zu errichten.

1.2. Dachbegrünung und Photovoltaik

Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 3 mm) zu verputzen. Der Sockelbereich, der auch das ganze Erdgeschoss umfassen kann, muss sich von der Fassade absetzen.

Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

1.4 Kies- und Schotterflächen

Die Gestaltung der Gärten und Freiflächen mit Schotter, Kies, Glasschotter und ähnlichen Materialien ist unzulässig.

1.5 Einfriedungen

Gabionen sind nur untergeordnet und im Wechsel mit lebenden Hecken zulässig. Gegenüber der Nachbargrundstücke ist eine Abgrenzung mit Staketenzaun, begrünten Stabgitterzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Zum Sichtschutz von Terrassen und Wintergärten am Gebäude können Sichtschutzwände als verputzte Wände, Holzschalungen und Hecken bis zu 2,00 m Höhe und einer Länge von maximal 6 m seitlich am Grundstück errichtet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen - Rheinland Pfalz - vom 24. Juli 2000 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze herzustellen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

B PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume:

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Magnolien	Magnolia
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzia	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

C HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Der Planbereich wird durch einen Bereich einer archäologischen Fundstelle berührt (frühmittelalterliche Körpergräber)

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
4. Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2. BODEN

2.1. SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

2.2 BODEN UND BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3. GEOLOGIE

3.1 GEOLOGIE UND VERSICKERUNG

Es herrschen schwierige geologische Verhältnisse aufgrund von Lehmschichtungen vor. Dies ist bei der Versickerung zu beachten. Es sind geeignete Gutachten durchzuführen. Durch eine Versickerung darf keine Beschädigung an den Grundstücken der Nachbarn erfolgen.

3.2 GEOLOGIEDATENGESETZ

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Die Mitteilungspflicht ist dem Vorhabenträger bei Realisierung zu übertragen.

4. NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im nordwestlichen Bereich am Schwabenbach soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Vor vorgesehenen Abriss- und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzbegutachtung durchzuführen und die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die vorgenannten Maßnahmen sind bauökologisch fachlich zu begleiten.

5. NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

Entlang des Schwabenbaches sollen standortgerechte Gehölze (wie z.B. Erle) mit einem Abstand von 10 m angelegt und dauerhaft erhalten werden.

6. SCHMUTZWASSER / ABWASSER

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

Durch schwierige geologische Verhältnisse aufgrund der Lehmschichten sind keine Versickerungen möglich.

7. GENEHMIGUNGSPFLICHT IM SCHUTZBEREICH VON GEWÄSSERN

Die Verlegung des Baches und die Errichtung von Gebäuden im Schutzbereich des Gewässers mit 10 m Abstand bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8. GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

9. NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Grundsätzlich gilt für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser die Priorität: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Beratung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln und anzupassen. Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.

Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann

der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt Niederschlag → Verdunstung → Infiltration → Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapo-transpiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Zur Versickerung vorgesehener Oberflächenwasser dürfen alle bestehenden Keller in der Umgebung, die geplanten Untergeschosse und die Tiefgarage im Planbereich nicht schädigen und liegen in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

10. STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse, wird darauf hingewiesen, dass es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, und bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Wachenheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Es sind Sturzflut- und Hochwassersituationen bei entsprechenden Ereignissen am Schwabenbach möglich.

Bei Starkregenereignissen ist darauf zu achten, das Wasser vom Schwabenbach nicht den Schmutzwasserkanal auf dem Gelände der ehemaligen Winzergenossenschaft flutet und das Kanalsystem beeinträchtigt.

11. GRUNDWASSER

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. S. 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

12. ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ

Altanlagen

Sollten sich Hinweise auf weitere abgelagerte Abfälle (Altanlagen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

13. AUFFÜLLUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLISSUNGEN

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

14. VERSORGUNGSTRÄGER

14.1 PFALZWERKE

Das Versorgungsnetz der Pfalzwerke unterliegt ständig baulichen Veränderungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass etwaigen Bauherrn/Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft - zur Verfügung steht.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Aktuelle Plan- und Leistungsauskunft ist einzuholen, rechtzeitige Koordination der Tiefbauarbeiten.

Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/ Anpassung des bestehenden Leistungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

14.2 TELEKOM

Der Versorgungsträger hat sicherzustellen, dass bei der Erschließung im Plangebiet die Netzinfrastruktur z.B. Kabelleerrohre, Glasfaserkabel (u.a.) mitverlegt werden.

Früh- und rechtzeitig Kontakt aufnehmen

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten

- persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern zu sichern.

14.3 INEXIO

Für den Rückbau, Umbau oder eine neue Ausführung von Versorgungsleitungen der Inexio hat sich der Vorhabenträger rechtzeitig und frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

14.4 PFALZGAS

Der Versorgungsträger hat Versorgungsleitungen im Planungsbereich, für den Leitungsbestand und die Erschließung des Gebiets sind die Empfehlungen und Vorgaben aus der Informationsbroschüre und den "DVWG"-Richtlinien sowie Infobeschädigung von Gasleitungen" zu berücksichtigen.

15. GESUNDHEITSAMT

Bei Nutzung des Oberflächenwassers aus den Zisternen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfall farblich gekennzeichnet sein. Das Gesundheitsamt empfiehlt Ringleitungen zu verlegen, damit es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt.

D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 VO vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28. September 2023 geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes am 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I S. 323) geändert worden ist

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31. Januar 1994, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Friedelsheim hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB, sowie § 13 und 13 a aufzustellen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt am öffentlich nach § 2 Abs. 1 bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ortsgemeinderat Friedelsheim hat am dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vombis einschließlich öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am

4. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Friedelsheim überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Friedelsheim, den _____

Anja Bletzer
Ortsbürgermeisterin

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wachenheim ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Friedelsheim, den _____

Anja Bletzer
Ortsbürgermeisterin

F BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Friedelsheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemalige Winzergenossenschaft“ am 02.05.2023 beschlossen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gewerbebrachfläche.

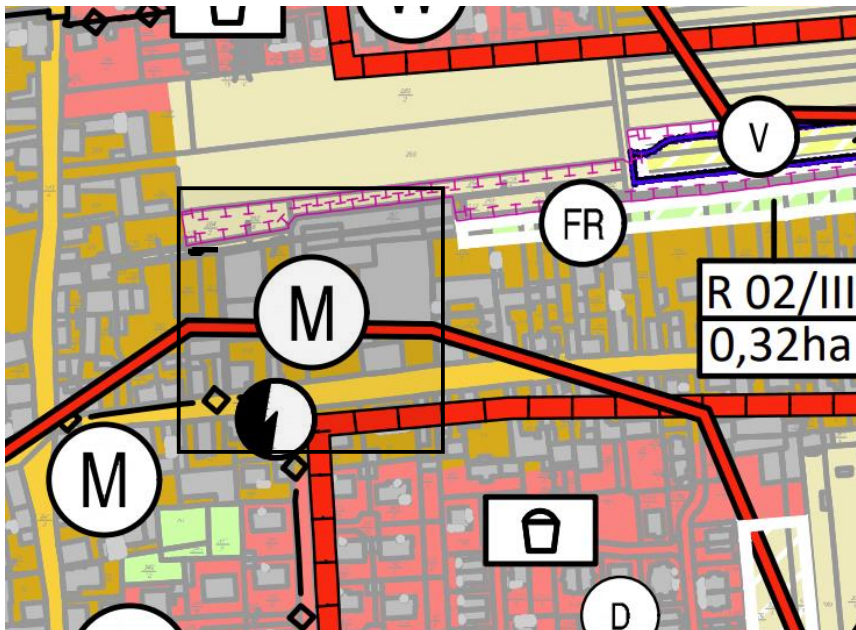
Das Gebiet liegt in der nord-östlich bebauten Ortslage Friedelsheim, an der Hauptstraße.

1.2 Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von West nach Ost schwach abfallendes Gelände mit ca. 30 cm innerhalb des Plangebietes, entsprechend dem Gefälle der Topografie und des Schwabenbaches. Von Süden nach Norden fällt das Gelände ebenfalls schwach gegen den nördlich gelegenen Schwabenbach mit ca. 50 cm Höhendifferenz ab.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim, Ausschnitt Friedelsheim, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der überwiegende Teil als Mischbaufläche festgesetzt. So finden sich in der Mischbaufläche im Bestand eine Mischnutzungen aus Weinbaubetrieben, Gewerbe und Wohnen. Die geplante Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Die Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser muss geändert werden.



2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Durch die Zusammenlegung der Winzergenossenschaften in der Region und die Aufgabe des Standortes in Friedelsheim mit einer Verlagerung in die benachbarte Stadt Wachenheim stellen sich das Grundstück und seine Gebäude als Gewerbebrache mitten im Ortskern von Friedelsheim dar. Die im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude wurden als Annahmestelle für Press-, Filtergeräte, Gärtanks sowie Abfüll- und Lagerfläche sowie für Verkauf genutzt. Dabei war neben der Belieferung und Andienung

durch die Mitglieder der Winzergenossenschaft mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktor mit Rollen, Kleinlastwagen usw.) die Zulieferung und Abholung von Wein in großen Tankfahrzeugen mit bestimmend für die Betriebsabläufe.

Der Bestand an Hallen nimmt das ganze Gelände ein, die Flächen sind für die früheren Betriebsabläufe und Lagerzwecke fast vollständig versiegelt. Nun stehen die Betriebsgebäude leer.

Im Nord-Westen reicht die Hallenbebauung im westlichen Teil bis an den Schwabenbach heran und die Fundamentmauer bildet die Einfassung des Schwabenbaches. Die Bachsohle liegt ca. 1,65 m tiefer gegenüber der Böschungsschulter im Norden. Im östlichen Teil ist der Schwabenbach über eine Strecke von ca. 65 m vollständig verrohrt und überbaut.

Ein Investor hat das Gelände erworben und möchte nach Abriss der bestehenden Hallen eine Wohnbebauung auf dem Grundstück errichten. Vorgesehen ist die Errichtung von 6 Reihenhäuser und drei Geschosswohnungsblöcken mit 2 x 8 Wohnungen und einmal 11 Wohnungen. Die Gebäude werden durch eine Hauptzufahrt von Süden von der Hauptstraße erschlossen sowie die Rampe zur Tiefgarage. Daran werden im Westen die 6 Reihenhäuser angeordnet. Die Baublöcke für Mehrfamilienwohnen werden in der Längsachse in 2 Reihen in West-Ost-Ausrichtung erstellt und erhalten von Norden her einen Wohnweg als Erschließung, der ausschließlich der Andienung dient. Unter den Geschosswohnungsblöcken wird eine Tiefgarage errichtet mit 35 Stellplätzen. Alle anderen Stellplätze sind den Reihenhäusern zugeordnet als oberirdische Stellplätze, wobei mit 18 Stellplätzen auch Besucherparkplätze berücksichtigt werden.

Im Westen werden die Einzelgrundstücke mit den Einzelgebäuden zugeordneten Gärten gegliedert, im östlichen Teil werden die Flächen als Gemeinschaftsflächen angelegt.

Im Norden soll in Verbindung mit einer Bachverlegung des Schwabenbaches nach Norden bis an den Dorfpfad die Verrohrung des Schwabenbaches und seine Überbauung aufgehoben werden. Der Bachlauf soll dann in einem nach Norden verschwenkten neuen Bachbett offen an der Bebauung vorbei verlaufen.

Der Rat hat sich für die Ausführung mit Flachdach entschieden, um sich von der Umgebung, und hier insbesondere von den denkmalgeschützten Häusern mit Sattel- und Walmdach bewusst durch die moderne Bauform des Flachdachs abzuheben und zu unterscheiden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Winzergenossenschaft“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Die Entwicklung sieht eine Umnutzung der Gewerbebrache und Folgenutzung mit dörflichem Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen (Einzelgebäude, Wohnungsbau) vor. Dies entspricht den derzeitigen Anforderungen der Bevölkerung an kleinen Häusern wie Reihenhäuser und an kleinen Wohnungen für verschiedene Nutzer wie Alleinstehende, Alleinerziehende, ältere Menschen und junge Paare. Dabei entstehen auch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen in der Mehrfamilienhausbebauung.

Die Frage nach der baulichen und sozialen Dichte wurde im Rahmen der Vorplanung erörtert und insbesondere die Frage nach der Verträglichkeit des Individualverkehrs und der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück. Hierbei wurde auch die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV über Linienbusse und die Bahnstrecke der Rhein-Haardt-Bahn gewürdigt.

Dabei sollen die Klima- und Umweltaspekte sowie naturschutzrechtliche Belange besonders in die Planung einbezogen werden.

Für die Entstehung des neuen Bereichs an der Hauptstraße wird mit Mehrfamilienhäusern mehr die Zielabsicht des Wohnungsbaus verfolgt. Hinsichtlich der Gestaltung werden die grundsätzlichen Vorgaben für eine äußere Gestaltung auf den Bestand und dessen direkte Umgebung angepasst, bzw. aus Gründen der Auseinandersetzung mit

der denkmalgeschützten Umgebung z.B. bei der Gestaltung der Baukörper mit Flachdächern bewusst abgewichen.

3. BEBAUUNGSPLAN

3.1 Geplante Bebauung

Die Bebauungsabsichten haben sich konkretisiert. Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan sieht eine Umgestaltung der Grundstücke, welche derzeit mit großflächigen, ehemaligen Lager- und Produktionshallen bebaut sind, zu einem geordneten Areal mit Wohnbebauung aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vor. Überwiegend wird die Bauweise innerhalb der Grundstücke als offene Bauweise vorgesehen. Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenentwicklung zu erzielen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Bebauungsplan soll dabei eine Umstrukturierung einer Gewerbebrache, einer ehemaligen Winzergenossenschaft, zu Wohnen ermöglichen.

3.2 Immissionen, Emissionen

Als potenzielle Emittenten sind Verkehr, landwirtschaftliche Betriebe und Handwerksbetriebe/Dienstleistungsbetriebe zu beachten. Die Emissionen halten sich im Rahmen der gebietsbezogenen Rahmenwerte.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Gebiet wird durch eine eigene interne, neugeplante und von der Hauptstraße aus nach Norden verlaufende Straße erschlossen. Diese ist festgesetzt als private verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, und erschließt die Reihenhäuser im Westen und die Rampe der Tiefgarage. Von dieser Haupteerschließung gehen zwei befahrbare Wohnwege nach Osten ab, um die Wohnungsblöcke von Norden anzudienen. Die Erschließung ist damit gesichert. Der ruhende Verkehr ist in ausreichender Anzahl in Garagen, Carports, Tiefgarage und Besucherparkplätzen auf dem Grundstück untergebracht. Des Weiteren gibt es für Fahrräder Abstellplätze. Durch die Ausweisung als „Private verkehrsberuhigte Zone“ wird auch den Bedürfnissen von Kindern, älteren Bewohnerinnen und Fußgängern gerecht, da eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer und „Schritttempo“ im Gebiet vorherrschen soll.

3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebiets

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Plangebiet wird mit Trinkwasser und mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung wird im Trennsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgen. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Gebiet ist durch eine Anbindung an den bestehenden Kanalanschluss im Straßenraum gesichert. Das Oberflächenwasser wird getrennt behandelt. Die Oberflächenwasser von Straßen und Platzbereichen werden über ein Rigolen- und Versickerungstunnel-System zurückgehalten und im Oberbodenbereich zur Versickerung gebracht. Für die Heizung wird entweder eine Wärmepumpe oder eine Erdwärmeheizung geprüft.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption das Plangebiet „Ehemalige Winzergenossenschaft“ z.T. als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 sind unzulässig.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Friedelsheim. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes sollen die im Ort bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird man der vorwiegenden Wohnnutzung, die hier entstehen wird, gerecht.

Tankstellen verursachen höheres Verkehrsaufkommen und damit unerwünschte Lärm-entwicklung. Der Ausschluss dieser Nutzung mindert negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf soziales Verhalten und Geräuschentwicklung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,8, damit überschreitet der Wert den entsprechenden Orientierungswert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Für das Plangebiet ist die maximale Anzahl der Geschosse sowie die Gebäudehöhe festgesetzt.

Begründung

Die Festlegung der GRZ wird der historischen Umgebung gerecht und lässt für Umbau und Entwicklung ausreichend Spielraum, ohne die landespflegerische Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Gemäß § 17 BauNVO handelt es sich um Orientierungswerte für die Obergrenze. Gem. § 16 BauNVO Abs. 5 in Verbindung mit BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 3 wird unter Berücksichtigung der historischen Umgebung mit einer dichten fränkischen Haus-Hof-Scheunen-Bauweise und der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Oberwert für die GRZ auf 0,8 festgelegt.

Somit kann auf geringer Fläche dem hohen Wohnungsbedarf in der Region in einer angemessenen Baudichte im Ortskern ohne Konflikte eines weiteren und höheren Flächenanspruchs Rechnung getragen werden. Dabei wird auch berücksichtigt, dass bei dem hohen Versiegelungsgrad der vorherigen Anlage als Betriebsgelände der Winzergenossenschaft durch die geplante "Wohnanlage" eine geringere Versiegelung und bessere Freifächensituation entsteht und somit zum besseren dörflichen Kleinklima beiträgt.

Die Gebäudehöhe von 10,50 m entspricht im Durchschnitt dem derzeitigen Ortsbild von Friedelsheim (entlang der Hauptstraße). Der übliche Höhenhorizont soll gewahrt bleiben, deshalb wird diese Höhe als Obergrenze festgesetzt.

Dabei ist zu beachten, dass für den Bereich des Bebauungsplans, die Höhenlage des entsprechenden Bezugspunktes gilt. Dieser wird an der Einmündung des südlichen Wohnweges in die Haupteinschließung des Grundstücks festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre. Eine besondere Würdigung findet dabei auch die historische Bedeutung der Bebauung und der Umgebung mit den historischen Höfen (Buhlscher Hof, Mühlhof), den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Winzergenossenschaft und der ehemaligen Wasserburg im Ortskern der Gemeinde.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Im Gebiet WA1 sind Reihenhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäude zulässig. In WA 2 sind Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal 12 Wohneinheiten zu realisieren.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien, Alleinstehende und Alleinerziehende sowie jungen und älteren Ehepaaren, vorgesehen. Durch die festgesetzte maximale Wohnungsanzahl sollen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die gleichen Bauweisen, orientiert am Bestand, festgesetzt. Es wird die offene Bauweise für das ganze Gebiet festgesetzt. Durch die differenzierte offene Bauweise wird der westliche Bereich des Grundstücks für Reihenhausbebauung, der östliche für Wohnungsblock-Bebauung gegliedert.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechender Bauweise für Hausformen und Ausrichtungen im Plan im rückwärtigen Bereich dargestellt.

Für die Bereiche, die neu bebaut oder umstrukturiert werden, sollen Vorgaben zur verträglichen und nachhaltigen Bebauung und zu einer städtebaulichen Ordnung aufgestellt werden.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, bis zu einer Grundfläche vom 20 m², sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Durch diese Festsetzung sollen größere Nebenanlagen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Freihaltung der nicht versiegelten Flächen gewährleistet.

4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Begründung

Zum einen soll die versiegelte Fläche berechenbar und damit der Abflusswert für Oberflächenwasser kalkulierbar und die Bewirtschaftung regelbar werden. Zum anderen sind die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie die Tiefgarage auf dem Grundstück zugeordnet als Einzel- oder Gemeinschaftsanlage.

4.7 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern insbesondere die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, welche zunehmend durch Starkregenereignisse, bedingt durch Klimawandel, überlastet ist, entlastet. Somit wird die Überschwemmung des Gebiets verhindert.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Diese betreffen hauptsächlich Rodung von Gehölzen, zeitliche Regelung der baulichen Aktivitäten, zeitliche Regelung der Abrissarbeiten, Kontrolle der Gebäude und Gehölze auf Besatz mit Fledermäusen und Vögeln. Besonders auf die Erhaltung des Schwabenbachs mit ausreichender Böschung muss geachtet werden.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen gem. Gutachten vom Büro NMW, Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau/Eschbach v. 30.11.2024 umfangreiche einzelne Handlungsanweisungen vom Aufhängen von Nistkästen für Vögel, Schlafplätze für Fledermäuse und Fernhalten von Eidechsen während der Bauzeit.

Begründung

Mit diesen Festsetzungen sollen die im Gebiet vorkommenden Arten geschützt werden. Die Maßnahmen sind als die Vermeidungsmaßnahmen, die das Töten der Arten oder das Zerstören von ihren Lebensräumen verhindern sollen.

Dazu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten vom Büro NMW, Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Landau/Eschbach erstellt, das die vorkommenden Arten erfasst und dokumentiert und entsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgibt, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach, der Fassaden und den Einfriedungen, sowie den nicht überbauten Grundstücksflächen.

Begründung

Das Ortsbild von Friedelsheim wird durch die Dachlandschaft innerhalb der Denkmalzone und in der Umgebung denkmalgeschützter Einzelobjekte bestimmt.

Um sich von der historischen Bebauung bewusst abzuheben und sich nicht dem Bestand „anzubiedern“, wurde als Dachform das Flachdach gewählt. Weiterhin kennzeichnen verputzte Fassaden mit Farbgebung der Erd-, Beige- oder Gelbpalette die Ortsgestalt. Zur gestalterischen Einfügung neuer Bausubstanz werden gestalterische Festsetzungen im o. g. Sinne getroffen.

Durch die Eingrenzung und den Ausschluss von Schotter- und Kiesflächen auf unbebauten Flächen wird den Anforderungen an Hochwasser- und Klimaschutz Rechnung getragen.

5. BODENORDENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, der Investor verfügt über das gesamte Areal. Eine Aufteilung des Geländes erfolgt durch den Investor in Einzelgrundstücke oder -bereiche für die Reihenhäuser und als Gemeinschaftsanlage für den Wohnungsblock-Bau.

6. VERFAHREN

Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m. W. v. 01.10.2023 geändert worden ist.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nachverdichtung von Flächen durch Wohnbebauung handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Verfahrenswahl

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§1 BauGB). Im konkreten Fall soll der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Verkehrsachse und dem Schwabenbach städtebaulich entwickelt werden, insbesondere unter Würdigung des Hochwasserschutzes und klimaschutzrechtlicher Belange, dem Artenschutz und in Verbindung mit den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zu Erleichterungen von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“, besteht die Möglichkeit, gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ zu entwickeln.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die voraussichtlich versiegelten Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte,
- d.h. bei einer Grundfläche des Geltungsbereiches von 5.832,87m² und einer GRZ von 0,8 beträgt die überbaute Fläche 4.522,25m²
- Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder geschädigt werden
- Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist in diesem Bebauungsplanverfahren von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und in der Abwägung berücksichtigt.

Auf die Belange des Klima- und Hochwasserschutzes wird durch eine Wasserhaushaltsbilanz und deren Vorgaben für Bodenversiegelung, Oberflächenwasserrückhaltung und Bepflanzung (im Hinblick auf Verdunstung) eingegangen. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 BauGB.