

# **ORTSGEMEINDE HEUCHELHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „THALHOFSTRASSE WEST“**

### **BEGRÜNDUNG**

**MÄRZ 2025**

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| <b>2. Angaben zum Bebauungsplan.....</b>                                                                      | <b>5</b>  |
| 2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....                                 | 5         |
| 2.2. Verfahrensart .....                                                                                      | 5         |
| 2.3. Ursprüngliches Baurecht .....                                                                            | 6         |
| 2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....                                                                            | 8         |
| <b>3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem<br/>    Flächennutzungsplan .....</b> | <b>9</b>  |
| 3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....                                                            | 9         |
| 3.2. Flächennutzungsplan.....                                                                                 | 9         |
| <b>4. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>                                                                | <b>10</b> |
| 4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....                                                                   | 10        |
| 4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....                                               | 11        |
| 4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....                                                       | 11        |
| 4.4. Starkregengefährdung .....                                                                               | 11        |
| 4.5. Immissionsschutz .....                                                                                   | 12        |
| 4.6. Denkmalschutz .....                                                                                      | 14        |
| 4.7. Artenschutz.....                                                                                         | 14        |
| 4.8. Bodenschutz .....                                                                                        | 15        |
| 4.9. Radon .....                                                                                              | 15        |
| <b>5. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>                                                                     | <b>16</b> |
| 5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                   | 16        |
| 5.1.1. Art der baulichen Nutzung.....                                                                         | 16        |
| 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                                        | 16        |
| 5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                    | 18        |
| 5.1.4. Bauweise .....                                                                                         | 18        |
| 5.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....                                                            | 18        |
| 5.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....                                                                | 19        |
| 5.1.7. Schutz vor Starkregengefährdungen.....                                                                 | 19        |
| 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....                                                                 | 20        |
| 5.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....                                                              | 20        |
| 5.2.2. Werbeanlagen.....                                                                                      | 20        |
| 5.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze .....                                                                     | 21        |
| 5.2.4. Einfriedungen .....                                                                                    | 21        |
| 5.3. Grünordnung.....                                                                                         | 21        |
| 5.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft .....                                              | 21        |
| 5.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets .....                                                     | 22        |
| 5.4. Erschließung und Versorgung .....                                                                        | 23        |
| 5.5. Umgang mit dem Niederschlagswasser .....                                                                 | 24        |
| 5.6. Wasserhaushaltsbilanz .....                                                                              | 24        |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>6. Bodenordnung .....</b> | <b>25</b> |
|------------------------------|-----------|

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Heuchelheim (bei Frankenthal) und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha beidseitig des westlichen Abschnitts der Thalhofstraße.



Lage in der Ortsgemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die westliche Grenze der Offsteiner Straße, Flurstück 2991/8,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Ringstraße, Flurstück 1766/21,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Fußwegs entlang der Dirmsteiner Straße, Flurstück 1766,
- im Nordwesten: durch die südliche Grenze des südlichen Endes der Leininger Straße, Flurstück 1266/4 und durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 1263/4, 1265/2, 1265/3, 1265/4, 1266/1, 1266/2 und 1266/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1766/8, 1766/7, 1766/6, 1766/5, 1766/4, 1766/3, 1766/2, 1766/1, 1766/15, 1766/14, 1766/13, 1766/12, 1766/11, 1766/10, 1766/29, 1766/30, 1766/31, 1766/34, 1766/33, 1766/32, 1766/17, 1766/18, 1766/19, 1766/40, 1766/39, 1766/37 vollständig sowie den westlichen Teil der Thalhofstraße, Flurstücke 1766/9 und 1766/20.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

### **2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Heuchelheim beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Thalhofstraße West“ für den Bereich zwischen der Offsteiner Straße, Ringstraße, Dirmsteiner Straße und der Leiningener Straße beziehungsweise für den Bereich der westlichen Thalhofstraße.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heppenheimer Straße“ aus dem Jahr 1965, der annähernd den gesamten nördlichen Bereich der Ortsgemeinde umfasst. Dieser Bebauungsplan wurde nach damaliger Rechtslage am 07.04.1966 von der Bezirksregierung genehmigt. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht entsprechend den Bestimmungen der Gemeindeordnung ausgefertigt und ist daher aus Sicht der Kreisverwaltung nicht anwendbar. Ebenso ergibt sich aus der Planfassung nicht, ob die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Da der Kreisverwaltung jedoch keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rechtsunklarheiten in Bezug auf das anzuwendende Planungsrecht.

Zur Lösung der Thematik stehen als grundlegende Alternativen eine nachträgliche Ausfertigung des Bebauungsplans, eine Aufhebung des Bebauungsplans oder eine Neuaufstellung des Bebauungsplans zur Verfügung.

Eine nachträgliche Ausfertigung des Bebauungsplans scheidet jedoch aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einzelner Festsetzungen und Lücken in den Festsetzungen aus. Eine förmliche Aufhebung des Bebauungsplans birgt das Risiko städtebaulicher Fehlentwicklungen und lässt zugleich keine bauliche Weiterentwicklung des Bestands etwa durch eine Aufstockung von Gebäuden zu.

Als sinnvoll erscheint daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplans zumindest für die Bereiche, in denen ein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf absehbar ist. Über die weitere Vorgehensweise zu den sonstigen Flächen wird gesondert entschieden.

Ein solcher Handlungsbedarf besteht für den Bereich der westlichen Thalhofstraße, da hier Bebauungsabsichten bestehen, die bislang seitens des Kreises nicht genehmigt werden können.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzungen in Form einer Wohnbebauung.

### **2.2. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind erfüllt, da

- durch den Bebauungsplan eine Aufstockung der bestehenden Bebauung auf zwei Stockwerke Gesamthöhe möglich wird (Nachverdichtung),

- beziehungsweise für eventuelle Neubauten die Möglichkeit eingeräumt wird direkt auf eine Gesamthöhe von zwei Stockwerken zu bauen.

Die sonstigen Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

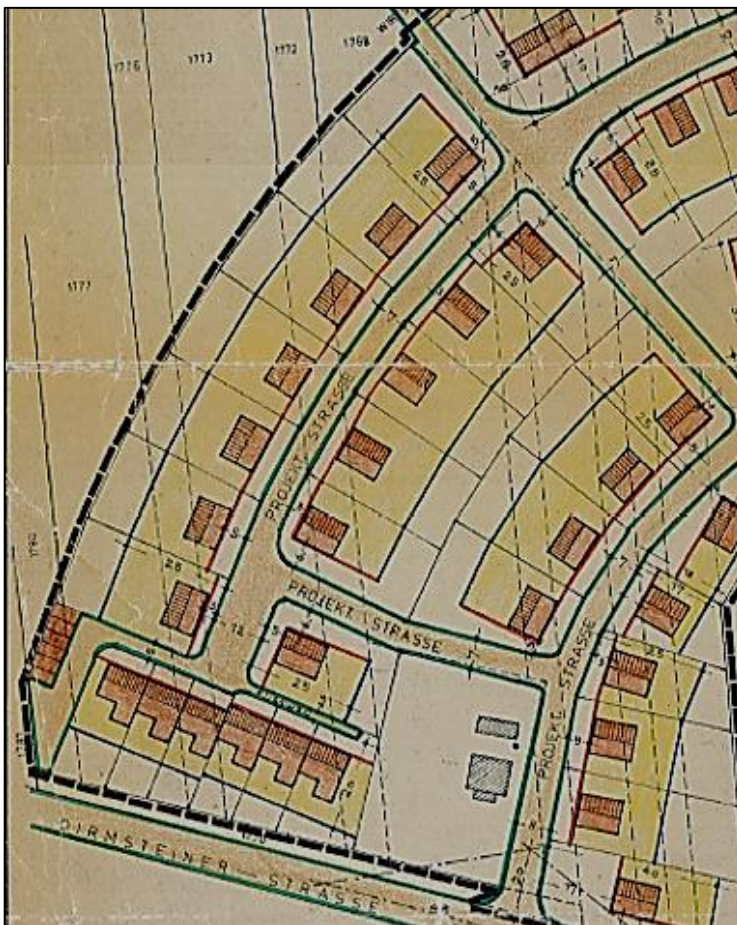
### **2.3. Ursprüngliches Baurecht**

Für den Bereich des Plangebiets existiert der im Jahre 1966 genehmigte, jedoch nicht ausgefertigte Bebauungsplan „Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heppenheimer Straße“. Dieser ist aus Sicht der Kreisverwaltung, aufgrund der in Kapitel 2.1 aufgeführte Gründe nicht anwendbar. Da der Kreisverwaltung keine Normverwerfungskompetenz zusteht, ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rechtsunklarheiten in Bezug auf das anzuwendende Planungsrecht.

Der Bebauungsplan „Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heppenheimer Straße“ trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO,
- Im gesamten Baugebiet ist lediglich die Errichtung von
  - a) Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  - b) Sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
  - c) Gartenbaubetrieben,
  - d) Tankstellen und
  - e) Ställen für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 zulässig,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig,

- Es ist eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt,
- Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl fehlen,
- Die Dachneigung wird für alle baulichen Anlagen auf etwa 30° festgesetzt,
- Die Dacheindeckung muss mit dunkel gefärbtem Material erfolgen. Helle Dacheindeckung ist in jedem Falle untersagt,
- Dachaufbauten sind nicht gestattet. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,80 m sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig,
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 250 m<sup>2</sup> vorgeschrieben,
- Zeichnerisch werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen straßenseitig mit Baulinien und rückwärtig mit Baugrenzen abgegrenzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heppenheimer Straße“ von 1966.

Soweit der Bebauungsplan als nicht wirksam angesehen wird, richtet sich das geltende Baurecht nach §34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.



## 2.4. Bebauungspläne im Umfeld

Im näheren Umfeld des Plangebiets besteht, neben dem nicht ausgefertigten Bebauungsplan „Neufassung und Erweiterung I zum Bebauungsplan Heppenheimer Straße“ von 1966, ein weiterer nicht ausgefertigter Bebauungsplan aus dem Jahr 1973.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Heuchelheim – Bebauungsplan „Am Fischerweg“ von 1973.

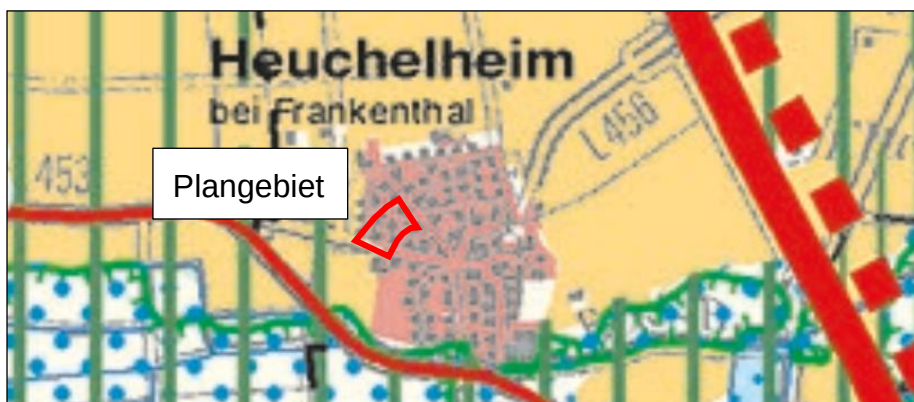
Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan trägt den Titel „Heuchelheim – Bebauungsplan „Am Fischerweg““ und erstreckt sich vom Plangebiet ausgehend weiter in nordöstlicher Richtung über die Leininger Straße, die Kurpfalzstraße und die Lorsche Straße. Die vorgegebene Nutzung des Plans umfasst ein allgemeines Wohngebiet und einen Spielplatz in der Leininger Straße. Festgelegt sind außerdem eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit für Einzel- und Doppelhäuser im gesamten Planungsgebiet.



### 3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### 3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

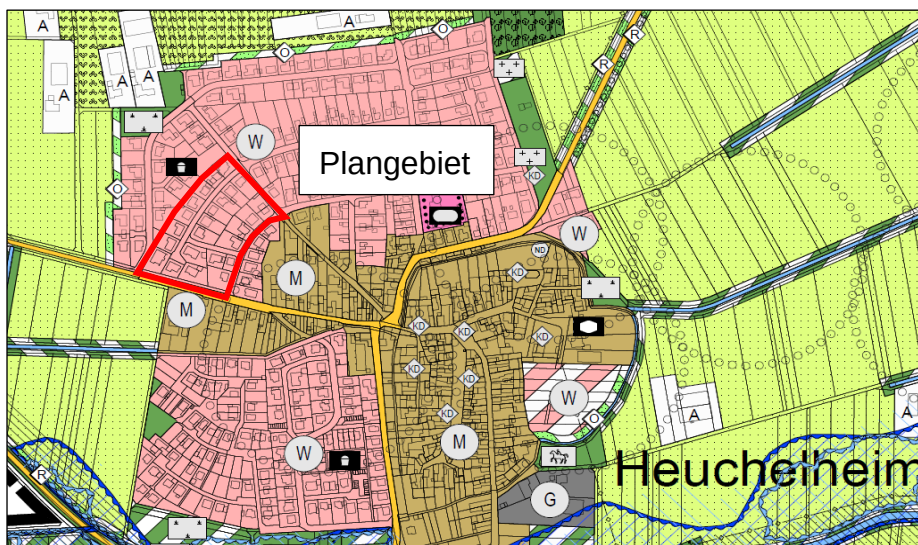
In der Planzeichnung der im Dezember 2023 von der Verbandsversammlung beschlossenen, aber noch nicht genehmigten 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an. Hinsichtlich der Gemeindefunktion fällt die Ortsgemeinde Heuchelheim in die Kategorie „Kommune beschränkt auf Eigenentwicklung Wohnen“. Daher steht ihr eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu.



Ausschnitt aus der 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der im Dezember 2023 beschlossene Flächennutzungsplan der VG Lambsheim-Heßheim 2035 stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Die umliegende Nutzung wird als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2035 der VG Lambsheim-Heßheim.

#### 4. Bestandssituation im Plangebiet

##### 4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit wohnlich genutzt und ist vorwiegend durch eingeschossige Einzelhäuser mit überwiegend Satteldächern und einer ausgeprägten Sockelzone geprägt. Im Osten des Gebiets liegt außerdem ein zweigeschossiges Doppelhaus.

Das Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls vor allem wohnlich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein Spielplatz, woraufhin die Leiningener Straße und darauf landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen. Im Süden befindet sich ebenfalls Wohn- sowie Mischbebauung.



Typische Bebauung im Plangebiet (links), Zweigeschossiges Wohngebäude (rechts). Quelle: Eigene Aufnahmen 11.02.2025



Luftbild des Plangebiets.

#### **4.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen, Dirmsteiner Straße (Süden), zum Teil Leininger Straße (Westen), Offsteiner Straße (Nordosten) und Ringstraße (Osten) sowie durch die sich im Plangebiet befindende Thalhofstraße verkehrlich und in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen. Darüber hinaus befindet sich in der Dirmsteiner Straße etwa 300 m südöstlich des Gebiets eine Bushaltestelle.

#### **4.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

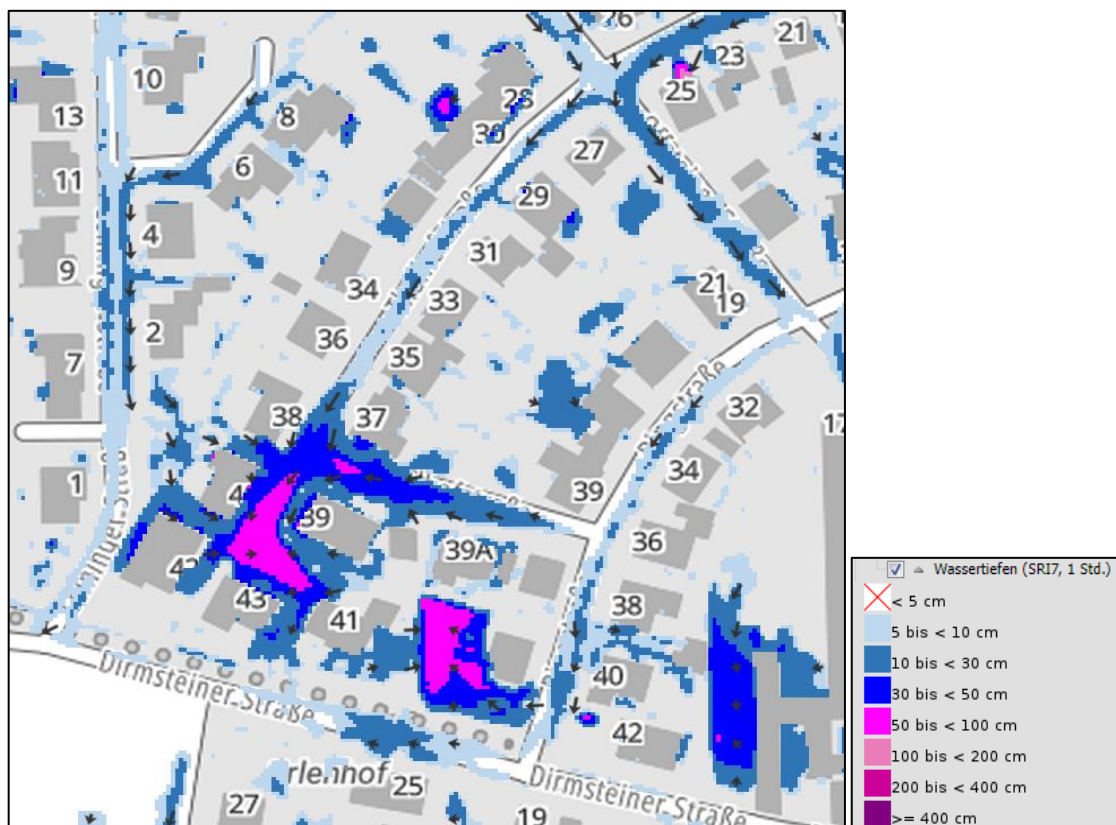
Bei der Wohnbebauung im Plangebiet handelt es sich um eine typische 70er Jahre Bebauung. Auf den Grundstücksflächen sind im Mittel ca. 60 % der Baugrundstücksfläche durch Gebäude sowie durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist dabei jedoch von Grundstück zu Grundstück deutlich unterschiedlich.

Die hohe Versiegelung, besonders aufgrund der bestehenden Nebenanlagen, sowie die vorwiegend als Ziergärten ohne große oder das Ortsbild prägende Bäume ausgebildeten Gartenflächen, beherrschen das Erscheinungsbild des Plangebiets.

#### **4.4. Starkregengefährdung**

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:





Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: Landesamt für Umwelt, RLP (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, dem Gartenbereich des Flurstücks 1766/37, ist bei einem Starkregenereignis rechnerisch eine Wassertiefe von bis zu 100 cm möglich. Das liegt daran, dass der betroffene Bereich, im Vergleich zu den direkt angrenzenden Flurstücken in einem abgesenkten Tiefpunkt liegt. Genauso ist auch der Wendehammer am südlichen Ende der Thalhofstraße betroffen. In diesen Bereichen würde sich das Wasser bei einem Starkregenereignis sammeln. Die Wohnbebauung um den Wendehammer ist bei solch einem Ereignis rechnerisch mit Wasserständen von ca. 0,50 m betroffen. Aufgrund dieser in Teilen des Plangebiets gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung der Gefährdung erforderlich. Zugleich ist eine angepasste Bauweise zu empfehlen.

#### 4.5. Immissionsschutz

Bei den innerhalb des Plangebiets vorhandenen gewerblichen und sonstigen Nutzungen handelt es sich grundsätzlich um solche Nutzungen und Betriebe, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig und damit aufgrund ihres Emissionsniveaus mit der das Gebiet dominierenden Wohnnutzung verträglich sind.

In Bezug auf Verkehrslärm sind die südlich des Plangebiets von Westen nach Osten verlaufende Dirmsteiner Straße sowie die Autobahnen A6 und A61 maßgebend.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt, dass im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum Überschreitungen des schalltechnische Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu erwarten sind. Es ergeben sich Pegelwerte bis 54 dB(A), wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Pegelwerte der Lärmkartierung aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden nicht unmittelbar mit den Orientierungswerten der DIN 18005 vergleichbar sind.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte. Quelle: Landesamt für Umwelt, RLP ([https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung\\_2022](https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022), Stand: 2022)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich jedoch um die Bestandsüberplanung eines bereits vollständig bebauten Teils der Ortslage von Heuchelheim. Dabei werden keine schutzwürdigen Nutzungen zugelassen, die nicht auch vor Rechtskraft des Bebauungsplans bereits zulässig waren. Es rücken gegenüber dem aktuellen Bestand bzw. dem bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Baurecht auch keine schutzwürdigen Nutzungen näher an die Dirmsteiner Straße oder Autobahnen heran. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden damit keine neuen oder zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

Vor diesem Hintergrund wird keine Erforderlichkeit für die Erstellung eines gesonderten Schallgutachtens zum Bebauungsplan gesehen, zumal alle Gebäude unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß §16 Landesbauordnung einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen.

#### **4.6. Denkmalschutz**

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Daher ist auch für das Plangebiet das Auftreten archäologischer Funde nicht ausgeschlossen. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

#### **4.7. Artenschutz**

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art.1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der Planung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist auch angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Grundstücken im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Versiegelung im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

#### 4.8. Bodenschutz

*(wird nach Abschluss der Behördenbeteiligung ergänzt)*

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), 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.

#### 4.9. Radon

Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas, das durch den Zerfall, der in Spuren in der Erdkruste vorhandenen Elemente Uran und Thorium entsteht. Das gasförmige Radon kann mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

Während das aus der Erdkruste freigesetzte Radon sich außerhalb von Gebäuden rasch in der Außenluft verdünnt und praktisch keine gesundheitsgefährdenden Konzentrationen bildet, können sich – in Abhängigkeit von der natürlichen Radonbelastung des Untergrundes, der verwendeten Bauweise und dem Lüftungsverhalten - innerhalb von Gebäuden wesentlich höhere Radonkonzentrationen in der Raumluft ansammeln. Radioaktive Stoffe wie Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Beim Atmen werden die luftgetragenen Schwebstoffe mit den anhaftenden Radon-Folgeprodukten hauptsächlich in den Bronchien der Lunge abgelagert. Die radioaktiven Radon-Folgeprodukte zerfallen dort in der direkten Nähe der Zellen und schädigen dadurch das empfindliche Lungengewebe. Sind Menschen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, können daraus erhöhte Risiken einer Erkrankung an Lungenkrebs resultieren.

Gemäß der geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz, erarbeitet vom Landesamt für Umwelt, ist die in wesentlichen Teilen des Plangebiets im Boden vorhandene Radonkonzentration mit  $17,3 \text{ kBq/m}^3$  relativ niedrig. Die Permeabilität, also die Durchlässigkeit des Bodens für aus dem Boden austretendes Radon ist mit  $1,0\text{e-}11 \text{ m}^2$  relativ hoch. In der Folge liegt das Radonpotenzial mit einem Wert von 17 im unteren Bereich. Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt erst ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als  $100\,000 \text{ Bq/m}^3$  oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau von Gebäuden zu erwägen.



## **5. Inhalte des Bebauungsplans**

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der bisherigen Nutzung wird der Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets soll der planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung dienen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO lediglich die ansonsten regelmäßig zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

##### **Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze des §17 BauNVO ausgeschöpft, um im Sinne der sparsamen Nutzung von Grund und Boden eine angemessene bauliche Ausnutzung der begrenzten Baufläche realisieren zu können. Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß §19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird auch im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung im Plangebiet als ausreichend bewertet.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt. Das Aufstocken der bisher eingeschossigen Gebäude im Großteil des Gebiets bietet dabei die Möglichkeit, im Rahmen der Nachverdichtung, auf flächensparende Weise zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine Zulässigkeit von mehr als zwei Vollgeschossen würde jedoch den städtebaulichen Rahmen, der sich an der Eigenart der Umgebungsbebauung ergibt, sprengen.

Außerdem wird das bereits bestehenden zweigeschossigen Doppelhaus im nordöstlichen Plangebiet planungsrechtlich abgesichert.

### **Gebäudehöhen**

Die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m für Gebäude mit geneigten Dächern im überwiegenden Teil des Plangebiets ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand und ohne Kniestock im Obergeschoss möglich sind. Für die im Bestand eingeschossigen oder anderthalbgeschossigen Gebäude besteht damit grundsätzlich die Möglichkeit, das Gebäude auf zwei Vollgeschosse aufzustocken. Die festgesetzte Traufhöhe darf dabei zur Verwirklichung von Dacheinschnitten, Nebengiebeln und Fassadenrücksprünge auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Die abweichende Traufhöhe von 7,0 m für die Gebäude um den Wendehammer der westlichen Thalhofstraße (WA2) ergibt sich aufgrund der Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarte. Da hier zur Vermeidung einer Sturzflutgefährdung ein Sockel von mindestens 0,50 m festgesetzt wird (siehe Kapitel 5.1.5), wird analog die Traufhöhe um 0,50 m angehoben.

Sofern statt Gebäude mit geneigten Dächern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, wird die veränderte Dachkonstruktion durch einen Aufschlag von 0,50 m zur ansonsten zulässigen Traufhöhe berücksichtigt. Die maximal zulässige Attikahöhe beträgt somit 7,0 m bzw. 7,5 m.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass die weitüberwiegende Zahl der Gebäude im Bestand die Firsthöhe nicht überschreiten. Aufgrund der Ergebnisse der Sturzflutgefahrenkarte (siehe Kapitel 4.4 bzw. 5.1.5) wird die Firsthöhe für die Bebauung am Wendehammer der Thalhofstraße um 0,5 m angehoben, um die geforderte Sockelhöhe zu kompensieren.

Beim Anbau an bestehende Gebäude, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere First-, Attika- und / oder Traufhöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten First-, Attika- und Traufhöhe bis auf die bisherige First-, Attika- und Traufhöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden. Bei den Gebäuden, die die zulässige First-, Attika- und Traufhöhe nur in geringerem Umfang überschreiten, soll damit sichergestellt werden, dass die vorhandenen First- und Trauflinien in gleicher Höhe weitergeführt werden können und ein unschöner Höhengsprung in der Dachgestaltung des Gebäudes vermieden wird. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,30 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

### **5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchgängig durch Baugrenzen abgegrenzt, entlang der Straßenzüge in Bändern zusammengefasst und an der jeweiligen Erschließungsstraße orientiert. Die straßenseitigen Baugrenzen sind in der Regel in einem Abstand von 3 m von der Straße vorgegeben. Im Falle des Anwesens Offsteiner Straße 27 sowie der Ringstraße 39 befindet sich das Gebäude näher an der Straße. Daher werden hier die Baugrenzen im Sinne des Bestandsschutzes so abgegrenzt, dass das Bestandsgebäude vollständig in die Baugrenze einbezogen ist.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und an der jeweiligen Grundstückstiefe. In der Tiefe werden die überbaubaren Grundstücksflächen so abgegrenzt, dass einerseits die vorhandenen Hauptgebäude gesichert werden und – soweit städtebaulich verträglich – noch ein angemessener Spielraum zur Erweiterung und zum Anbau an die Bestandsgebäude bleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen und -lifte, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser sowie durch vergleichbare untergeordnete Bauteile auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird als städtebaulich unproblematisch erachtet, da die genannten untergeordneten Bauteile in der Regel städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten.

### **5.1.4. Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind zugleich entsprechend der prägenden Bauweise überwiegend nur Einzelhäuser zulässig. Nur für die Anwesen Offsteiner Straße 19 und 21 sowie Thalhofstraße 28 und 30 ist – abgeleitet vom Bestand - außerdem eine Doppelhausbebauung zulässig.

### **5.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird ein städtebauliches Regelungsbedürfnis gesehen, um eine wesentliche Zunahme der Versiegelung in den rückwärtigen Gartenflächen zu vermeiden und diese von störenden Nutzungen wie Stellplätzen freizuhalten. Daher wird festgesetzt, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals errichtete Garagen, Stellplätze und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den überbaubaren Grundstücksflächen

- innerhalb der Flächen seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie
- im Übrigen bis zu einer Tiefe von 11 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, eröffnet für Eckgrundstücke die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze nicht nur an der Straße des Haupteingangs, sondern auch an der Seitenstraße anzuordnen. Die Tiefe von 11 m ergibt sich aus der notwendigen Tiefe zur Errichtung einer um 5 m hinter die Straßenkante zurückgestellte Garage von 6 m mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen, auch wenn sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans am aktuellen Standort unzulässig wären.

Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

#### **5.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden entspricht den planerischen Vorstellungen der Ortsgemeinde Heuchelheim in Hinblick auf eine städtebaulich verträgliche soziale Dichte im Plangebiet.

Darüber hinaus wird jedoch festgesetzt, dass für bereits bestehende und genehmigte bzw. rechtmäßig errichtete Wohngebäude mit einer größeren Zahl an Wohnungen, diese auch bei Änderung oder Ersatz des Gebäudes ausnahmsweise beibehalten bzw. wieder hergestellt, jedoch nicht weiter erhöht werden darf.

#### **5.1.7. Schutz vor Starkregengefährdungen**

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet einer erheblichen Gefährdung bei Starkregenereignissen. Betroffen von dieser Starkregengefährdung sind der Bereich um den Wendehammer am südlichen Ende der Thalhofstraße und die Gartenfläche des Anwesens Ringstraße 41.

Als Konsequenz aus dieser Starkregengefährdung bleibt die bislang unbebaute Gartenfläche des Anwesens Ringstraße 41 aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

Im Bereich um den Wendehammer am südlichen Ende der Thalhofstraße kann die gegebene Starkregengefährdung angesichts der vorhandenen Bebauung nicht möglichen künftigen Bauabsichten dahingehend entgegen gehalten

werden, dass auf eine Neubebauung ganz oder teilweise verzichtet werden sollte. Erforderlich wird vielmehr eine Minderung der Gefährdungssituation durch eine Anpassung der Bebauung.

Aus der Darstellung in der Sturzflutgefahrenkarte kann im Bereich der Gebäude auf eine maßgebende Einstautiefe von ca. 0,50 m über Straßenniveau geschlossen werden.

Im betroffene Bereich ist es daher zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schadensereignissen im Starkregenfall geboten, für Aufenthaltsräume in Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu errichtet werden, eine Mindestfußbodenhöhe von 0,50 m über Straßenniveau festzusetzen.

Eine relevante Verschlechterung der Situation durch einen Verlust von Rückhaltevolumen durch eine mögliche Neubebauung ist nicht zu erwarten, da die künftig maximal zulässige Gebäudegrundfläche die Gebäudegrundflächen im Bestand nicht relevant übersteigt.

## **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung werden nur die städtebaulich zwingend erforderlichen Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, um sicherzustellen, dass sich das Gebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt. Diese beschränken sich auf die Vorgabe einer maximal zulässigen Dachneigung von 35° im überwiegenden Gebiet. Um auch die steileren Dächer der Gebäude in der Ringstraße 41 und 41A sowie Thalhofstraße 41 (WA1) rechtlich abzusichern, werden hier maximal 45° zugelassen. Vorgaben zur Dachform oder zur Fassadengestaltung werden nicht als erforderlich angesehen. Die ursprünglich festgesetzte Dachneigung von zwingend 30° ist weder mit dem Bestand übereinstimmend noch städtebaulich zwingend geboten. Festsetzungen zur farblichen Limitierung der Dächer werden ebenfalls nicht als notwendig erachtet.

Steilere Dachneigungen sind bei der Erweiterung oder beim Ersatz bestehender und genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude zulässig, soweit diese im Bestand bereits eine steilere Dachneigung aufweisen. Damit soll ein abweichender Bestand planungsrechtlich geschützt werden.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten, Nebengiebeln und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden. Dahingehende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans schlossen Dachaufbauten aus und regelten die Zulässigkeit von Kniestöcken. Hierfür wird kein städtebauliches Erfordernis mehr gesehen.

### **5.2.2. Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen wird nur dahingehend ein Regelungsbedürfnis gesehen, als dass das Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind und das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern unzulässig ist.

Die Unzulässigkeit von Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht soll störende Wirkungen für das Plangebiet und seine Umgebung ausschließen.



### **5.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze**

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen.

### **5.2.4. Einfriedungen**

Da im Bestand in Bezug auf das Material und die Höhe sehr unterschiedliche Einfriedungen vorhanden sind und diese nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen auf das Siedlungsbild führen, wird keine Erforderlichkeit für diesbezügliche Regelungen gesehen. Damit sind gemäß den Regelungen der Landesbauordnung bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m an der Grundstücksgrenze genehmigungsfrei zulässig.

## **5.3. Grünordnung**

Gemäß §1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### **5.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft**

Zur Bewertung der künftig zulässigen Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

| Flächennutzungen                                                                                                        | Bestand                     | Bisheriges Planungsrecht    | Künftiges Planungsrecht     | Differenz Bestand / künftiges Baurecht |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Versiegelte Flächen</b>                                                                                              |                             |                             |                             |                                        |
| Hauptgebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4                                                                       | 3.460 m <sup>2</sup>        | 6.050 m <sup>2</sup>        | 6.050 m <sup>2</sup>        |                                        |
| Sonstige versiegelte Fläche/ zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 | 5.280 m <sup>2</sup>        | 3.030 m <sup>2</sup>        | 3.030 m <sup>2</sup>        |                                        |
| Öffentliche Verkehrsfläche                                                                                              | 1.740 m <sup>2</sup>        | 1.740 m <sup>2</sup>        | 1.740 m <sup>2</sup>        |                                        |
| <b>Summe versiegelte Flächen</b>                                                                                        | <b>10.480 m<sup>2</sup></b> | <b>10.820 m<sup>2</sup></b> | <b>10.820 m<sup>2</sup></b> | <b>+ 340 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Nicht versiegelte Flächen</b>                                                                                        |                             |                             |                             |                                        |
| Private Gartenfläche                                                                                                    | 6.390 m <sup>2</sup>        | 6.050 m <sup>2</sup>        | 6.050 m <sup>2</sup>        |                                        |
| <b>Summe unversiegelte Fläche</b>                                                                                       | <b>6.390 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.050 m<sup>2</sup></b>  | <b>6.050 m<sup>2</sup></b>  | <b>- 340 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                           | <b>16.870 m<sup>2</sup></b> | <b>16.870 m<sup>2</sup></b> | <b>16.870 m<sup>2</sup></b> |                                        |

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich im Rahmen des künftigen Baurechts gegenüber des Bestands rechnerisch eine Mehrversiegelung von 340 m<sup>2</sup>. Diese resultiert aus der festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer Überschreitung bis 0,6, die die bestehende Bebauung des Plangebiets um die benannten 340 m<sup>2</sup> übersteigt. Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Zusätzliche Versiegelungen wären jedoch auch bereits bislang auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplans bzw. – soweit dieser als nicht anwendbar angesehen wird – auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig gewesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Daher gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3 S. 5 BauGB also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### 5.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß §13a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Bei Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichtet werden, ist die Anbringung von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Der Ausschluss von diesen Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelter Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzen Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Mauersockel sind folglich unzulässig.  
Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.  
Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

#### **5.4. Erschließung und Versorgung**

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Erschließung mit Strom, Wasser und Telekommunikation als auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die bestehenden Straßen und Leitungsnetze

gewährleistet. Bauliche Maßnahmen an den vorhandenen Erschließungsanlagen sind im Rahmen des Bebauungsplans weder vorgesehen noch erforderlich.

### **5.5. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der Entstehungszeit der vorhandenen Bebauung erfolgt für die bebauten und versiegelten Flächen im Bestand eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal. Diese Einleitung in den Kanal hat zunächst Bestandsschutz.

Bei der Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung sind – unabhängig von Regelungen im Bebauungsplan – die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) anzuwenden und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen eines erforderlichen baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

### **5.6. Wasserhaushaltsbilanz**

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit wie möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Wie bereits oben dargelegt, erfolgt aufgrund der Entstehungszeit der vorhandenen Bebauung für den weit überwiegenden Teil der bebauten und versiegelten Flächen im Bestand eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal. Diese Einleitung in den Kanal hat zunächst Bestandsschutz. Um dennoch den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Weiterhin ist auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen, die für Neubauten grundsätzlich eine Versickerung des Niederschlagswasser fordern, soweit keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegen stehen.

Die Ortsgemeinde Heuchelheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten. Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

## **6. Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.

## Verfahrensvermerke

- 1.) Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB
- 2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB
- 3.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB und über die (reguläre) Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB
  - 3.1.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB
  - 3.2.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB  
von  
bis
  - 3.3.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB  
von  
bis
- 4.) Über die während dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurde in der Sitzung am  
abgewogen und entschieden.
- 5.) Beschluss über den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §24 GemO