

Odernheim am Glan, 25.04.2023

# Ergänzungssatzung „Oberdorf“

## Begründung zur Beteiligung

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

zur Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den  
im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Gemarkung Becherbach  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 BauGB

Ortsgemeinde: Becherbach



Verbandsgemeinde: Nahe-Glan

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung**

**Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Verfahrenswahl	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Bebauungsplan	10
3.4.1 Bestehender Bebauungsplan	10
3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne	10
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>10</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	10
4.2 Angrenzende Nutzungen	10
4.3 Erschließung	10
4.4 Gelände	10
4.5 Sonstige Punkte	10
4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus	11
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>12</b>
5.1 Grundzüge der Planung	12
5.2 Erschließung	12
5.3 Versorgungsleitungen	12
5.4 Entwässerung	12
5.5 Immissionsschutz	12
5.6 Natur und Landschaft	12
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	13
6.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	13
6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) bzw. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

14

### ANHANG

Anhang 1: Prüfung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung

ENTWURF

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Im Zuge einer vorgesehenen Realisierung einer Bebauung plant die Ortsgemeinde Becherbach die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Geltungsbereich innerhalb der Flur 0, Flurstück-Nrn.: 3894/1, 4307/7, 4307/8, und 3894/3.

Bisher liegt für den Geltungsbereich kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll Baurecht für die geplante Bebauung geschaffen werden. Hierfür sollen die Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und dadurch eine Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ortsausgang erfolgen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche festgesetzt.

Die einbezogene Fläche von ca. 0,42 ha (4191,74 m<sup>2</sup>) ist durch die Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (Mischnutzung; dörfliches Wohngebiet), sodass die Einbeziehung der Grundstücksflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die Ortsgemeinde Becherbach verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossenen Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren kann so einer Splittersiedlung im Außenbereich entgegengewirkt werden.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die ca. 0,42 ha große Fläche liegt am nördlichen Ortsausgang von Becherbach im Landkreis Bad-Kreuznach. Nördlich und westlich grenzen Grünflächen an den Geltungsbereich an. Im Osten grenzt die Straße „Oberdorf“ und im Süden Wohngebäude an.

Das ursprünglich im Geltungsbereich befindliche Flurstück Nr. 3900/1 wurde im Verfahren aus dem Geltungsbereich genommen, da das Flurstück faktisch dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

Die Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke Nrn. 3894/1, 4307/7, 4307/8 und 3894/3 komplett.

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an (alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Becherbach und in der Flur 0):

Norden: Flurstücknummer 3890 und 3893

Osten: Flurstücknummer 4307/9 und 3900/2

Süden: Flurstücknummer 3900/1

Westen: Flurstücknummer 3899, 3894/4, 3892 und 3891

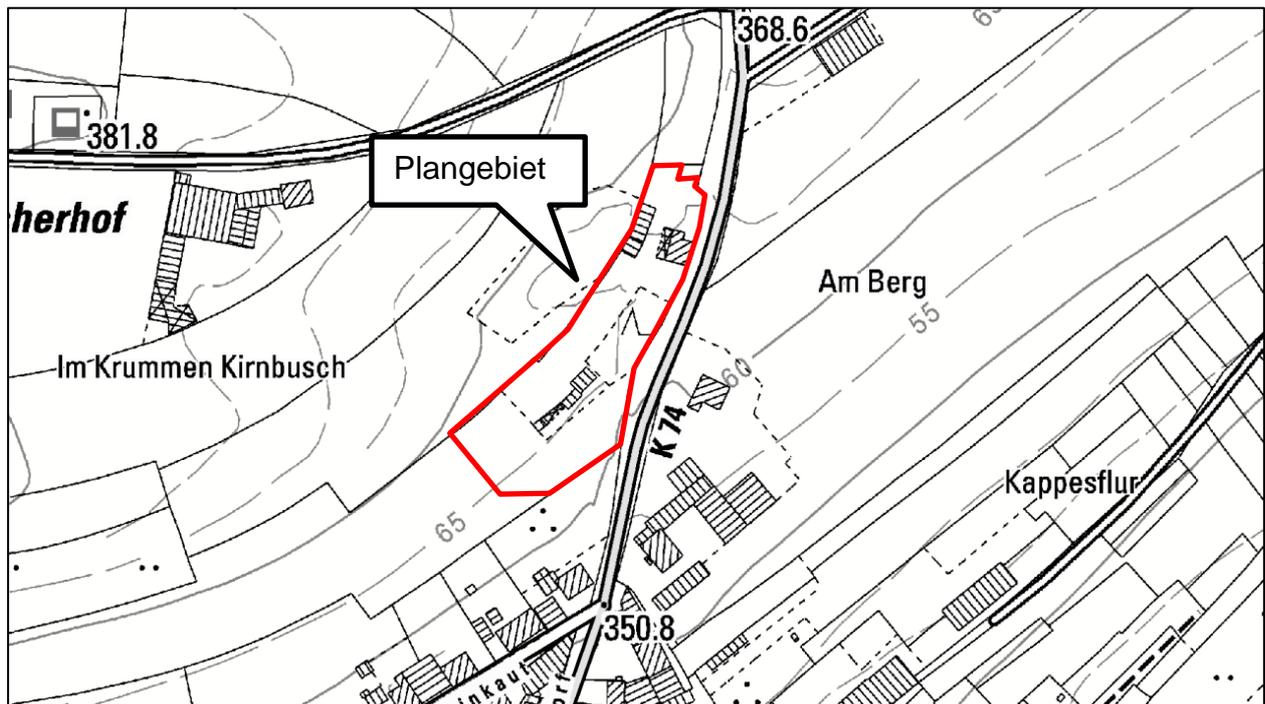


Abb. 1: Lageplan ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Plangebiet grob rot markiert, Enviro-Plan 2023

## 2.2 Verfahrenswahl

Durch die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Becherbach einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächen, die mit in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehenden Grundstücke sind entsprechend geprägt und können dementsprechend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ergeben sich aus dem § 34 Abs. 5 BauGB weitere folgende Voraussetzungen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der vorliegenden Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet, es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben und es sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete betroffen.

Bei einer Ergänzungssatzung richtet sich der Verfahrensablauf nach § 34 Abs. 6 BauGB. Dementsprechend sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB anzuwenden. Weiterhin ist § 10 Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Auf einen Umweltbericht kann nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden. In der folgenden Planung wird jedoch eine Prüfung der Umweltbelange sowie eine Artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt.

Die Grundlagenauswertung liegt den Unterlagen bei.

### **3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN**

---

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Für das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) von 2008 ist derzeit die vierte Teilfortschreibung in Bearbeitung. Die erste, dritte und vierte Teilfortschreibung haben jeweils das Thema Erneuerbare Energien im Fokus, wohingegen die zweite Teilfortschreibung von 2015 auch die Siedlungsentwicklung bearbeitet und deshalb im Folgenden mitberücksichtigt wird.

Über das Landesentwicklungsprogramm möchte das Land Rheinland-Pfalz die Eigenentwicklung der Gemeinden fördern und den Ausbau sowie den Erhalt der kommunalen Strukturen wahren. Zur Eigenentwicklung und Nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

- G 26** *Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.*
- Z 31** *Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*
- Z 33** *In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.*
- Z 34** *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

Zwar ist die Zielvorstellung unter Z 31 nur bis zum Jahr 2015 formuliert, dennoch besitzen die oben genannten Punkte weiterhin Gültigkeit. In dem Regionalen Raumordnungsplan werden die Zielvorstellungen bis zum Jahr 2025 aufgeführt.

Die Außenbereichsflächen, welche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, haben eine räumliche und funktionale Anbindung an die bereits bestehende Bebauung der Ortsgemeinde Becherbach.

Die Ziele und Grundsätze stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Bei der Standortwahl wurden die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 19.04.2022, betrachtet.

Nach der Karte zum Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2022) liegt die Fläche zum Teil innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen und zum Teil innerhalb einer sonstigen Freifläche. Das Plangebiet liegt in keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

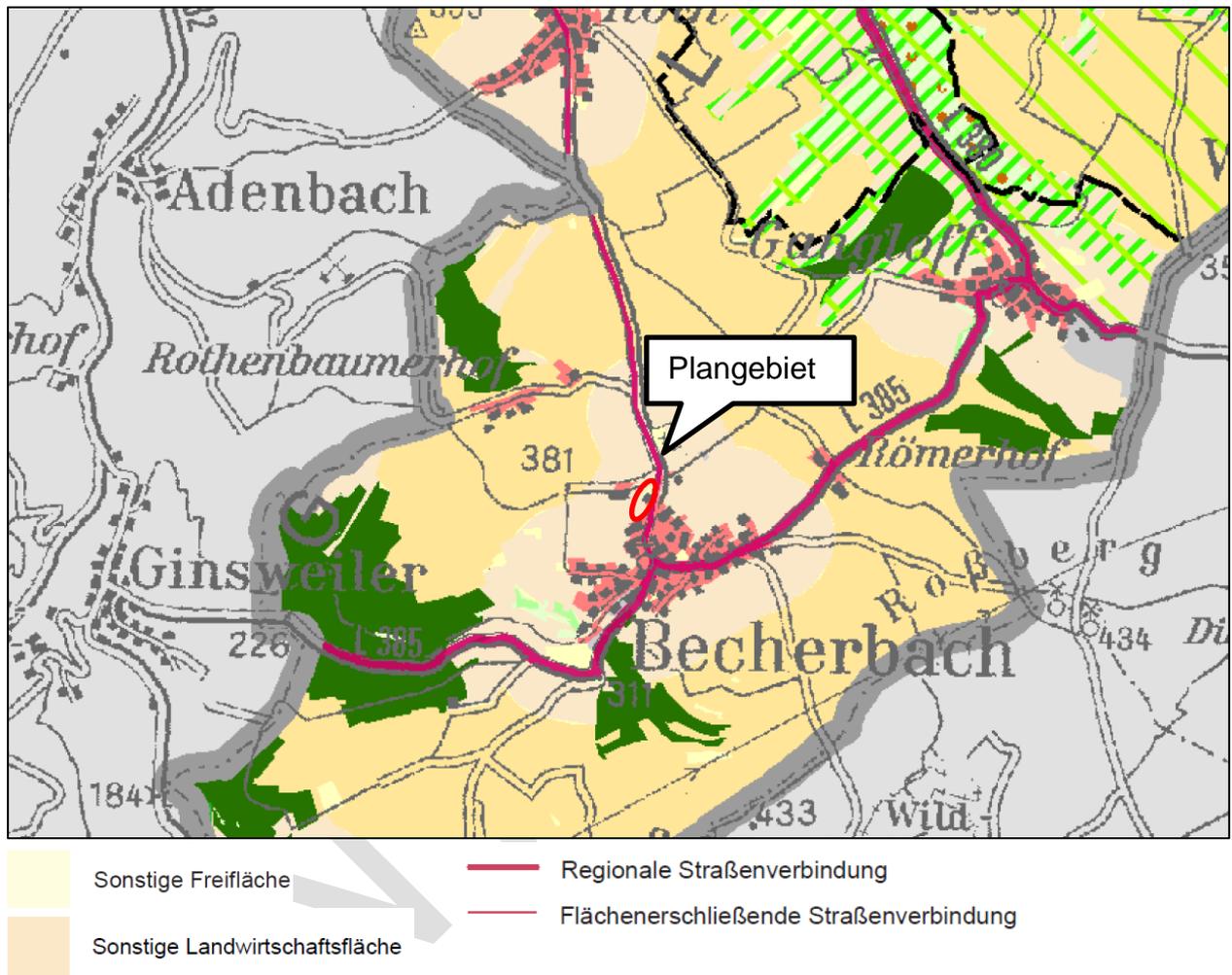


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Rheinhessen-Nahe 2022; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

#### Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu Gemeindefunktionen:

**G 13** Die Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaus-haltes Wohnungen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) bereitstellen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für Wohnen wird der Grundsatz eingehalten, da die Gemeinde mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen den Bauflächenbedarf für die Bevölkerung der Ortsgemeinde beibehält und somit den Wohnungsbedarf deckt.

**Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zur Siedlungsentwicklung und Flächenmanagement:**

**G 22** *Für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden sollen die Träger der Flächennutzungsplanung, soweit noch nicht erfolgt, ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten werden. Hier sollte aus Gründen einer landesweit einheitlichen Vorgehensweise die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden.*

Es erfolgte eine Prüfung der alternativen Flächen im Innenbereich unter Betrachtung möglicher Innenpotenziale und Baulücken sowie der Außenentwicklungspotenziale.

In der Ortsgemeinde Becherbach liegen 16 unbebaute und erschlossene Baugrundstücke vor.

Die Baulücken werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorrangig als Wohngebiet sowie gemischte Baufläche dargestellt und zu geringen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Hauptgrund der Nicht-Verfügbarkeit der Baulücken besteht darin, dass sich diese im Privateigentum befinden und keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht. Zudem sind die Standortalternativen innerhalb der Ortslage (Baulücken) von ihrer Fläche zu klein für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garten.

Somit ist die Verfügbarkeit von Baulücken nicht gegeben und es kann nicht auf die Potenziale im Innenbereich zurückgegriffen werden. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen im Außenbereich wird dadurch nötig.

Nach dem Bauflächenmonitoring liegen die Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, bereits innerhalb der Ortslage (ATKIS Ortslage). Zudem weist der Flächennutzungsplan für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche aus und gehört demnach faktisch bereits zum Innenbereich. Innenbereichsflächen sind den Flächen der Außenreserve vorzuziehen.

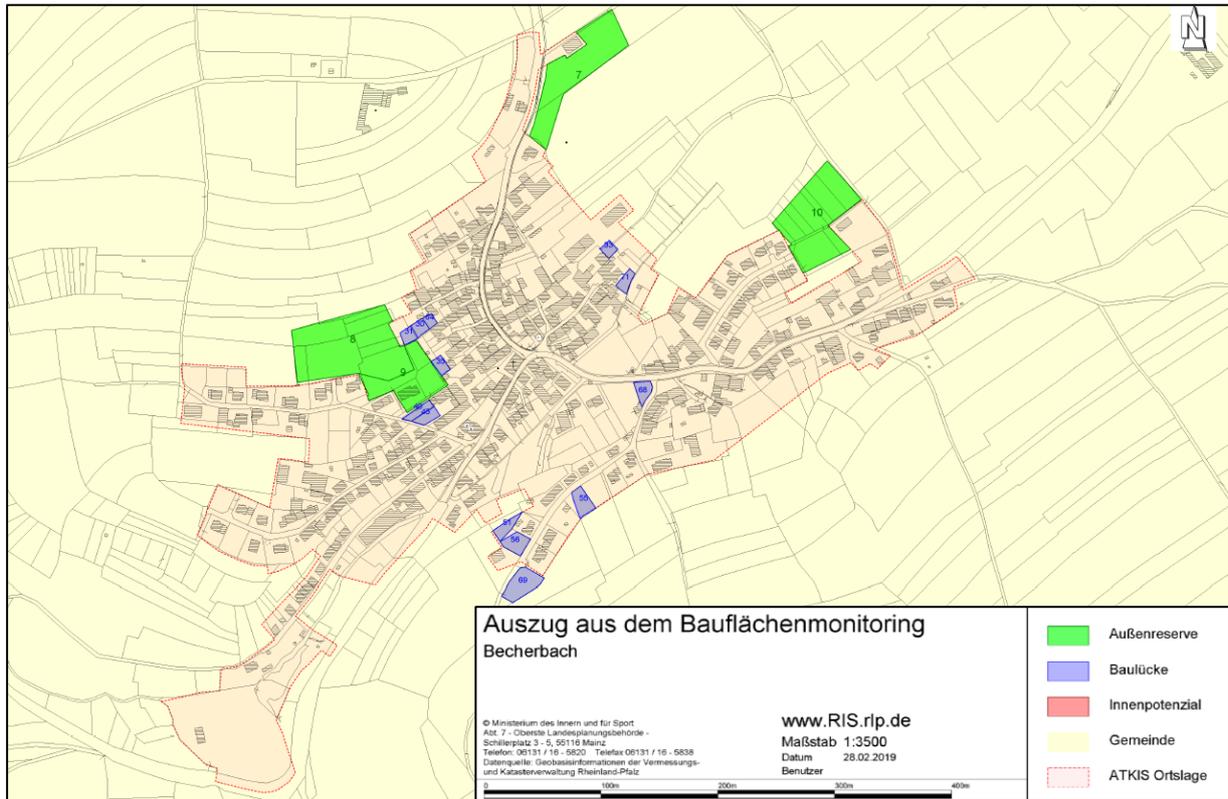


Abb. 3: Auszug aus dem Bauflächenmonitoring 16.07.2021, Ortsgemeinde Becherbach, Raum+Monitor

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Becherbach aus dem Jahr 2006 weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist somit nicht im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 zu ändern.

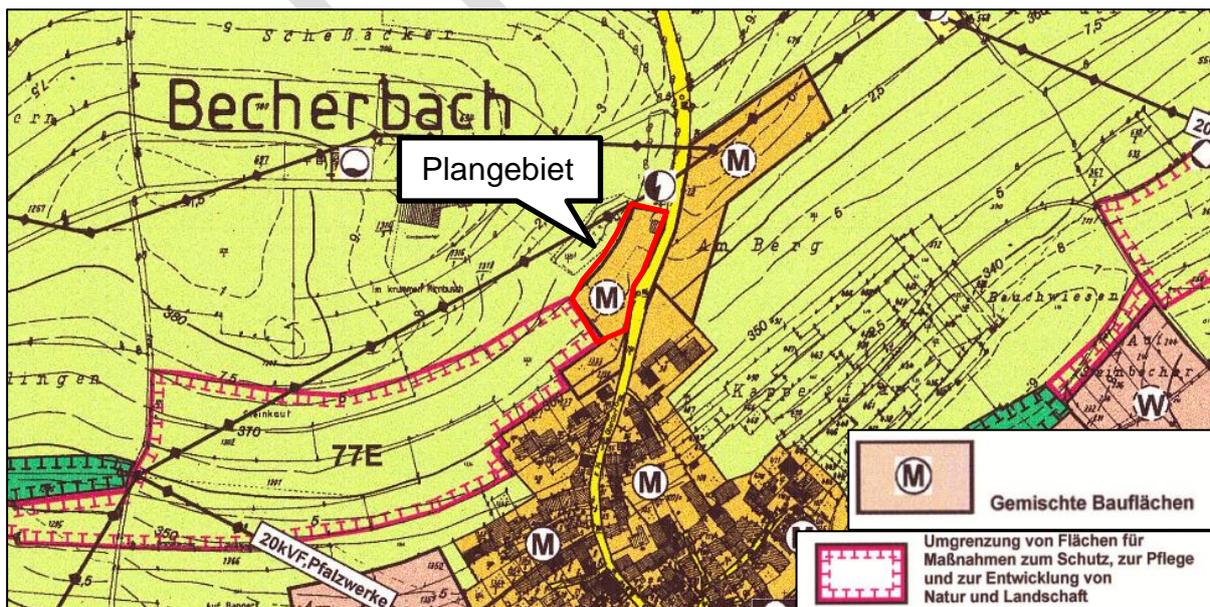


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Becherbach; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

### **3.4 Bebauungsplan**

#### **3.4.1 Bestehender Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt in keinem aktuell gültigen Bebauungsplan.

#### **3.4.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Für die angrenzenden Flächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bebauungspläne vor.

## **4 BESTANDSANALYSE**

---

### **4.1 Bestehende Nutzungen**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil bebaut und werden zum Teil als Grünland genutzt. Vereinzelt befinden sich kleine Baumgruppen im Plangebiet.

### **4.2 Angrenzende Nutzungen**

Nördlich und nordwestlich grenzen große Baumgruppen bzw. Gehölzstrukturen an das Plangebiet an. Östlich verläuft die Erschließungsstraße „Oberdorf“ entlang und im Süden grenzen weitere Wohnsiedlungen an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünlandflächen.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt bisher über die östlich verlaufende Straße „Oberdorf“.

### **4.4 Gelände**

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 368 m (höchster Punkt im Norden) – 364 m (niedrigster Punkt im Süden).

### **4.5 Sonstige Punkte**

Nach der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen ist die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung in der Ortsgemeinde insgesamt als hoch zu bewerten. Jedoch wird die Abflusskonzentration im Bereich der Straße „Oberdorf“, angrenzend zu den Flächen, als gering eingestuft.

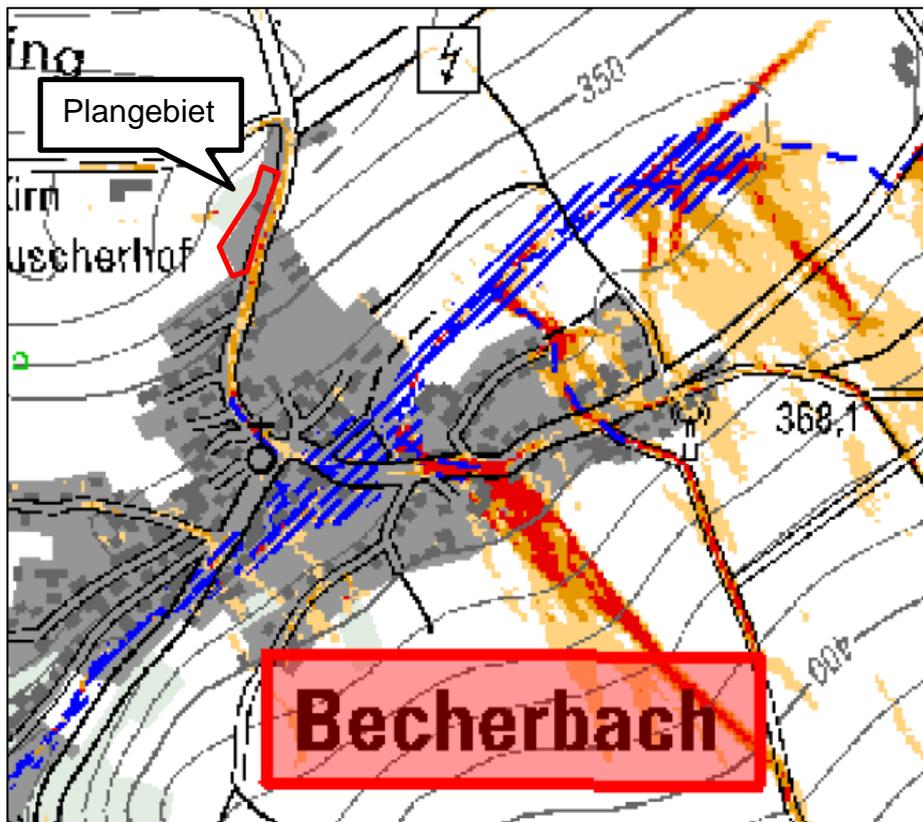


Abb. 5: Ausschnitt aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut und Starkregen der ehemaligen Verbandsgemeinde Meisenheim; Stand 04.12.2017; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

#### 4.6 Schutzgebiete und Schutzstatus

##### Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	/		
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

##### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes in Ergänzung an den bestehenden Siedlungskörper der Ortsgemeinde Becherbach geschaffen werden. Planerisches Ziel ist die Schaffung von Wohnbaufläche. Die Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

### 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nördlich über die Straße „Oberdorf“.

### 5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem können an die bereits bestehenden Leitungen in der Straße „Oberdorf“ angeschlossen werden.

### 5.4 Entwässerung

Das Plangebiet ist zum Teil bereits an das bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen. Der Neubau auf dem Flurstück 3894/3 wird an das bereits bestehende örtliche Kanalnetz angeschlossen. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück falls möglich der Versickerung zuzuführen oder zurückzuhalten.

### 5.5 Immissionsschutz

Durch die im Plangebiet bereits zulässigen Nutzungen sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten. Bei Neubauvorhaben ist gesondert im Einzelfall zu prüfen, ob es zu möglichen Problematiken in Bezug auf Immissionen geben kann.

### 5.6 Natur und Landschaft

Durch die zu erwartenden Flächenversiegelungen, aufgrund des Neubaus auf dem Flurstück 3894/3, sind mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen durch bereits bebaute Flächen sind zusätzliche Beeinträchtigungen für die übrigen Schutzgüter als gering zu bewerten. Die Eingriffe für die betroffenen

Schutzgüter können durch eine plangebietsinterne Kompensationsmaßnahme in Form einer flächigen Gehölzanpflanzung auf dem Flurstück 3894/3 kompensiert werden.

Im Zuge der Umsetzung von Vorhaben (insb. bei Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden) bzw. der Rodung von Gehölzen bei Neu- oder Anbauten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen in Form zeitlicher Vorgaben zu beachten bzw. im Vorfeld Quartierkontrolle vorzunehmen.

Weitere Einzelheiten können aus der Prüfung der Umweltbelange und artenschutzrechtlichen Einschätzung entnommen werden.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Es werden im Rahmen der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 lediglich die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung sowie Flächen für das Anpflanzen bzw. die Bindung für Bepflanzungen getroffen.

Die weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen müssen sich an der in der Umgebung befindlichen Bebauung orientieren, bzw. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dies gilt des Weiteren für die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche soll als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO ausgewiesen werden, um so den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu entsprechen. Des Weiteren fügt sich das dörfliche Wohngebiet in die angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Der Ausschluss der Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO dient dazu, den Charakter des angrenzenden Wohngebietes zu wahren und sich somit in die Bebauung der näheren Umgebung einzufügen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind unzulässig, um möglichst externe Kompensation zu vermeiden. Gleichzeitig bleibt hier hinreichend Spielraum, Haupt- und Nebennutzungen auf den bestehenden Grundstücken bis zur zulässigen GRZ umzusetzen.

### **6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist eine Vorgabe der Pfalzwerke Netz AG, die übernommen wurde und einzuhalten ist.

### **6.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche und ihre Nutzung, die von Bebauung freizuhalten sind, ist eine Vorgabe der Pfalzwerke Netz AG, die übernommen wurde und einzuhalten ist.

**6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) bzw. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Gehölzanpflanzung (Maßnahme „M1“)

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen, die dauerhaft zu erhalten sind, werden positive Effekte auf das Klima erzielt. Zudem kommt es zu einer positiven Wirkung für die Tiere.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich zum Erhalt von bestehenden Bepflanzungen muss erhalten werden. Durch die Pflanzbindungen wird der Eingriff in die Natur geringgehalten und der positive Effekt von älteren Bäumen auf das Klima erhalten.

**7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

<b>Flächentyp</b>	<b>Flächengröße</b>
Dorfgebiet	ca. 0,35 ha
Private Grünfläche	ca. 0,07 ha
<b>Insgesamt</b>	ca. 0,42 ha

Erstellt: Simone Weiß am 25.04.2023