



Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan "Ortsmitte I" 3. Änderung nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
13.02.2026

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan "Ortsmitte I" 3. Änderung nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
13.02.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07BEL25070

Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Ortsmitte I“ 3. Änderung nach 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

~~1.1.1 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)~~

Zulässig sind:

- ~~▪ Wohngebäude,~~
- ~~▪ Geschäfts- und Bürogebäude,~~
- ~~▪ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~▪ Sonstige Gewerbebetriebe,~~
- ~~▪ Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~

Nicht zulässig sind:

- ~~▪ Gartenbaubetriebe,~~
- ~~▪ Tankstellen,~~
- ~~▪ Vergnügungsstätten.~~

1.1.2 Urbanes Gebiet

Zulässig sind

- *Wohngebäude,*
- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht zulässig sind:

- *Vergnügungsstätten,*
- *Tankstellen.*

~~1.1.3 Gemeinbedarfsfläche GBF 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)~~

Zulässig sind:

- ~~▪ Zwecken der Öffentlichen Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen,~~
- ~~▪ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.~~

1.1.4 Gemeinbedarfsfläche GBF ~~2~~ 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Gebäude der Öffentlichen Verwaltung.

1.1.5 Gemeinbedarfsfläche GBF ~~3~~ 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

1.1.6 Gemeinbedarfsfläche GBF 4 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet *Urbanen Gebiet* dürfen die in § 17 Satz 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GRZ in Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhen

Geneigte Dächer:

Die Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die angrenzende Verkehrsfläche bestimmt. Ausnahme: Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 4 3 wird als unterer Bezugspunkt das vorhandene Gelände festgesetzt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.

Flachdächer:

Die Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

- *Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Attika gemessen in Gebäudemitte.*
- *Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die angrenzende Verkehrsfläche bestimmt.*

Gebäudehöhen

Geneigte Dächer

Die Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

- Der Hochpunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Daches (*First*) oder der Attika-
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die angrenzende Verkehrsfläche bestimmt. Ausnahme: Für die Gemeinbedarfsfläche GBF 4 3 wird als unterer Bezugspunkt das vorhandene Gelände festgesetzt.

Mischgebiet MI 1 Urbanes Gebiet MU 1

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird auf 7,50 m festgesetzt. *Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die maximale Wandhöhe von 7,50 m um 1,00 m überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 11,00 m festgesetzt.*

Mischgebiet MI 2 Urbanes Gebiet MU 2

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird auf 11,20 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) auf 16,5 m festgesetzt.

Mischgebiet MI 3 Urbanes Gebiet MU 3

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird auf 10,00 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) auf 17 m festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche GBF 4 3

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird auf 5,00 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) auf 11,00 m festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, ~~soweit als Gebäude vorgesehen, bis zu einer Kubatur von 30 m³~~, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *Für Nebenanlagen in Abstandsflächen gelten die Vorschriften der jeweils einschlägigen Landesbauordnung (LBauO).*

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist im ~~MH~~ *Urbanen Gebiet (MU)* eine offene Bauweise.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, deren Durchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern.

1.6 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Trafostation sowie oberirdische und unterirdische Stromversorgungsleitungen. Nur die Führung der unterirdischen Stromversorgungsleitungen ist in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Führung der oberirdischen Stromversorgungsleitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Alle Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke Netz AG sind von Beeinträchtigungen jeglicher Art, in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen, bzw. bei Bedarf zu ändern. Im Nahbereich und über den unterirdischen Stromversorgungsleitungen sind die Herstellung von baulichen Anlagen jeglicher Art, sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV- Starkstromkabelleitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen) und die Bepflanzung der Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Hauseingangsvorbauten, Erker, Balkone, Terrassenüberdachungen, Gesimse, Dachüberstände sowie vergleichbare Bauteile die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschreiten, sofern

- *die Funktionsfähigkeit angrenzender öffentlicher oder privater Flächen nicht beeinträchtigt wird und*
- *keine unzumutbaren Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung oder Einblicknahme, entstehen.*

1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Plan festgesetzten Stellen ist ein Hochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

1.9 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtwinkel zur Landesstraße 509 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen sind innerhalb dieser Bereiche nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm von der L 509 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan (Lärmpegelbereiche IV) gekennzeichnet. In den Lärmpegelbereichen gilt, dass von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Für besonders ruhebedürftige Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Für Büros u. ä. sind ab einschließlich Lärmpegelbereich IV solche Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Verwendung von reflektierenden Materialien und grell leuchtenden Farben ist unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Mischgebiet ~~MI 1~~ *Urbanen Gebiet MU 1* sind Satteldächer, *Walmdächer, Krüppelwalmdächer*, Zeldächer und *Flachdächer zulässig*. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch *Pult-* und *Flachdächer* zulässig.

Im Mischgebiet ~~MI 2~~ *Urbanen Gebiet MU 2* sind Satteldächer, Zeldächer und Flachdächer zulässig.

Im Mischgebiet ~~MI 3~~ *Urbanen Gebiet MU 3* sind Satteldächer, Zeldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. *Für untergeordnete Gebäudeteile auch Pult- und Flachdächer.*

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im ~~MI~~ *MU 1* und ~~MI~~ *MU 3* beträgt *für geneigte Dächer* 18°- 45° *für Flachdächer 0° – 5 °*, im ~~MI~~ *MU 2* ist eine Dachneigung von 0°- 45° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten.

In der Gemeinbedarfsfläche GBF 4 *3* sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 60° zulässig. Die Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten.

Die Dachdeckung hat mit naturroten oder rotbraunen oder dunklen/grauen Materialien (siehe Schieferdeckung Kirche, graue Bedachung umliegender Gebäude) zu erfolgen. Metalle sind als unbewittert und unbeschichtet verwendbar.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen,
- Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben,
- Es ist nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig.

Nebengiebel sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig.

Der First von Nebengiebeln und Dachgauben muss den jeweiligen First des Hauptdaches um mind. 1,0 m unterschreiten.

2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 LBauO)

Werbeanlagen sind unter folgender Voraussetzung zulässig:

- Die Oberkante der Dachausbildung (höchster Punkt der Dachhaut, Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.

2.5 Müllbehälter **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen oder einzugrünen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

Anhang: Pflanzliste

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

Bäume:

Pflanzqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm

Freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Felsenbirne	Amelanchier arborea
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Purpurerle	Alnus spaethii
Gemeiner Judasbaum	Cercus siliquastrum
Baumhasel	Corylus colurna
Spitzahorn	Acer platanoides
Blumenesche	Fraxinus ornus
Schnee-Birke	Betula utilis
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Baummagnolie	Magnolia kobus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Sumpfeiche	Quercus palustris
Stadtulme	Ulmus hollandica
Japanische Zelkove	Zelkova serrata
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus rubra
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Sträucher:

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mindestens 3 – 4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica

Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Pflaume	Prunus domestica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix spec.	Salix-Arten
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

1. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 477), 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/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Weiterhin wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Vorgaben der DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind dabei zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.4 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, gegebenenfalls sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z. B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sollten mechanische und / oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

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 § 1.2BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Klassifizierte Straßen

Der L 509 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass das Lichtraumprofil der L 509 dauerhaft freizuhalten ist.

Eine ausreichende Sicht an der Parkplatzausfahrt westlich der Kirche ist ebenfalls zu gewährleisten, um ein möglichst gefahrloses Ausfahren auf die Landesstraße 509 zu ermöglichen.

Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Bei entstehenden Schäden an der L 509 sind die Kosten für deren Beseitigung vom Verursacher zu tragen.

Sofern Leitungen in Straßeneigentum verlegt werden, ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. Aufbruchgenehmigung erforderlich.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens 8 Wochen) sind dem LBM Speyer darum die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

3.6 Abgrenzung von Straßenflächen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den Grundstücken eventuell notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.

Die Aufstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung ist bis 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers zu dulden.

3.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.8 Gasleitungen

Laut GASCADE Gastransport GmbH befinden sich im Plangebiet möglicherweise Kabel oder Leitungen anderer Betreiber. Werden solche bei Erdarbeiten angetroffen, sind zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen die Betreiber zu kontaktieren.

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit der Thüga Energienetze GmbH abzustimmen. Das Bürgerhaus, das Jugendheim und das Pfarrhaus verfügen noch über einen aktiven Erdgas-Netzanschluss. Sollten die genannten Gebäude verändert oder abgerissen werden, ist unbedingt vorher mit der Thüga Energienetze GmbH Kontakt aufzunehmen, um die Anschlüsse vom bestehenden Erdgasnetz zu trennen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen

Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

3.9 Trinkwasserleitungen

Die bestehenden Gebäude im ausgewiesenen Bereich sind mit Trinkwasseranschlussleitungen erschlossen. In den betroffenen Straßenbereichen Germersheimer Straße, Lange Straße und Waldstraße liegen Trinkwasserhauptrohrleitungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R.

Bei Eingriffen im Bereich des Straßenkörpers ist darauf zu achten, dass die Trinkwasserleitungen ordnungsgemäß gesichert werden. Um eventuell notwendige Änderungen an den Trinkwasserhauptrohrleitungen abschätzen und mit dem Vorhabenträger absprechen zu können, ist der Zweckverband für Wasserversorgung Germersheimer Südgruppe Kö.d.ö.R. möglichst frühzeitig in die Detailplanungen einzubinden.

Im Vorfeld von Abrissen verschiedener Gebäude ist rechtzeitig die Stilllegung der Anschlussleitung zu beantragen. Eventuelle Erneuerungen oder Änderungen vorhandener Anschlussleitungen müssen ebenfalls rechtzeitig beantragt werden. Anfallende Arbeiten an den Trinkwasserleitungen werden satzungsgemäß abgerechnet.

3.10 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern bei:

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Zentrale Planauskunft Südwest
 Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
 E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

3.11 Denkmalpflege

Innerhalb des überplanten Gebietes, sowie in dessen unmittelbarer Umgebung werden im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Stadt Kandel, einzelne Kulturgüter geführt. Hier: Germersheim Straße 1 (Rathaus), Germersheimer Straße 3

(kath. Pfarrkirche St. Martin), Lange Straße 78 (Ehem. Schulhaus) und Lange Straße 79. Diese unterliegen den Regelungen des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die denkmalpflegerischen Belange dieser Einzelkulturdenkmäler und im speziellen und deren Umgebung, werden berührt.

Denkmalrechtlich dürfen Kulturdenkmäler gemäß § 13 Abs.1 und 2 DSchG nur mit Genehmigung umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden. Gleiches gilt für Maßnahmen in der Umgebung (§ 4 Abs.1 Satz 4) eines unbeweglichen Kulturdenkmals, darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Umgestalten oder sonst in seinem Bestand verändern, sind alle Maßnahmen, deren Durchführung den bestehenden Zustand abändern, auch wenn dieser nicht der Originalzustand ist. Unerheblich ist hierbei, ob es sich um „genehmigungsfreie Vorhaben“ im Sinne der LBauO handelt oder nicht.

3.12 Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer oder Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3.13 Abfallwirtschaft

Bei der Überprüfung des Altablagerungskatasters an Hand der uns vorliegenden Unterlagen, konnten von uns keine Altablagerungen festgestellt werden. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung ergeben, ist sich umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt in Verbindung zu setzen.

3.14 Bepflanzung

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere

Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

3.15 Versorgungseinrichtungen Strom

Auf Flurstück 304/1 ist der Bestand einer Transformatorstation mit den dort eingeführten 0,4-/ 20-kV-Starkstromkabelleitungen zu berücksichtigen. Für den Betrieb und die Instandhaltung der Station muss dauerhaft sichergestellt werden, dass diese mit schweren LKW (bis 17 t) erreicht werden kann und eine entsprechende Zuwegung mit einer Mindestbreite von 3,5 m freigehalten wird. Aufgrund erdungs- und sicherheitstechnischer Erfordernisse dürfen bauliche Anlagen/Nebenanlagen in keinem Fall unter dem Mindestabstand von 2,5 m zu allen Seiten der Transformatorstation errichtet werden.

Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich der Transformatorstation in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände frühzeitig mit der Pfalzwerke Netz AG abzustimmen.

3.16 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch teilweise nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser 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 Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden 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.

3.17 Radonprognose

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cbm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen

Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

3.18 Glasfaser-Versorgungsanlagen

1. Allgemeines

Die Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH betreibt Glasfasernetze (Citynetze) zur Versorgung von Geschäftskunden mit Telekommunikationsdiensten. An die Betriebssicherheit unserer Leitungswege werden extrem hohe Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung kann große wirtschaftliche Schäden hervorrufen. Aus diesem Grund wird beim Umgang mit unseren Leitungen eine besondere Sorgfalt verlangt.

2. Verantwortlichkeit

Der für die Beschädigung unserer Versorgungsleitungen Verantwortliche ist uns zum Schadenersatz verpflichtet. Aus diesem Gründen sind Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit aller gebotenen Sorgfalt gemäß der VOB und den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH, unabhängig vom Auftraggeber.

3. Einholung von Auskünften

Auskunft über die Lage unserer Glasfaser-Versorgungsleitungen und anderer Einrichtungen erhalten Sie von Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH Abteilung Netzbau, Koschatplatz 1, 67061 Ludwigshafen, Tel.: 0621/5853300

Die Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht der Tiefbauunternehmen ergibt sich aus der DIN 18 300 (VOB, Teil C), Nr. 3.1.3 und 3.1.5, sowie aus der Unfallverhütungsvorschrift 20 „Bauarbeiter“ (VBG 37, §16).

Demgemäß sind die Einweisungen des Personals und die Einholung von Auskünften über die Lage von Kabelanlagen, gleich ob im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder sonstigen unbebauten Grundstücken, notwendige Voraussetzungen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht.

4. Anzeigepflicht des Baubeginns

Arbeiten im Bereich unserer Glasfaserleitung sind uns vor Beginn rechtzeitig, d.h. mindestens 2 Wochen vorher, mitzuteilen.

5. Arbeiten im Bereich von Kabelanlagen

Erdarbeiten im Bereich unserer Kabelanlage haben ausschließlich durch Handschachtung zu erfolgen. Der Einsatz von Baggern oder anderen Baumaschinen ist hier nicht statthaft.

Baugruben oder Gräben, die Kabelanlagen kreuzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe verlaufen, dürfen nur mit Zustimmung unseres Fachpersonals verfüllt werden. Sollte dies ohne unser Wissen ausgeführt worden sein, so kann von uns auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers ein Verdichtungsnachweis gemäß dem „Merkblatt für das Verfüllen von Leitungsgräben“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, oder die nochmalige Freilegung des Kabels verlangt werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Sand) erfolgen.

Alle Maßnahmen, die zur Sicherung von Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, z.B. Ausführungen einer zusätzlichen Verdichtung, Hersteller von Auflagern, Stützen, Widerlagern usw., sind auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen.

6. Maßnahmen bei Beschädigungen

Im Falle eines Schadens – auch bei geringster Beschädigung eines kabelführenden Rohrs – sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Unverzügliche Meldung an die Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH Abteilung Netzbetrieb Koschatplatz 1, 67061 Ludwigshafen, Tel.: 0621/5853300
- Gefahrenbereich absichern
- Schadensstellen absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Weitere Maßnahmen mit den Mitarbeitern der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH abstimmen

Das Baustellenpersonal darf die Schadensstelle nur nach Abstimmung mit der Pfalzkom, Gesellschaft für Telekommunikation mbH/Manet GmbH verlassen.

Hinweis:

Die Folgen einer Beschädigung der Kabelisolierung sind oft erst nach Jahren erkennbar.

7. Weitere Hinweise

Die vorstehend unter 1. bis 6. aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, unsere Versorgungsleitungen aufzufinden und Beschädigungen zu vermeiden. Wir geben diesen Hinweis in Ihrem Interesse. Keinesfalls sollten aber diese Hinweise als erschöpfend angesehen werden und Sie von der Verpflichtung befreien, sich selbst über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen und weitere sinnvolle Informationen einzuholen, z.B. durch Beachtung der von der Deutschen Telekom AG hinsichtlich unterirdischer Kabel- und Versorgungsanlagen herausgegebenen Richtlinien.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Ottersheim, den

.....
 Gerald Job (Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung in Kraft.

Ottersheim, den

.....
 Gerald Job (Ortsbürgermeister)



Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan "Ortsmitte I" 3. Änderung nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
13.02.2026

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07BEL25070

Ortsgemeinde Ottersheim

Bebauungsplan „Ortsmitte I“ 3. Änderung nach 13a BauGB

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Änderungsplanung.....	4
2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.1	1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“	5
2.2	2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“	5
3	Bebauungsplanverfahren.....	5
3.1	Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
4	Überörtliche Planung	6
4.1	Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	Bestand	7
6	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
6.1	Schutzgebiete.....	8
6.2	Denkmalschutz.....	8
6.3	Gewässerschutz und Hochwasserschutz.....	8
6.4	Starkregen	9
6.5	Wald	11
6.6	Altlasten	11
6.7	Kampfmittel.....	11
6.8	Wasserhaushaltsbilanzierung	11
7	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12
7.1	Allgemeine Vorschriften.....	12
7.2	Artenschutzrechtliche Vorschriften	13
7.3	Fazit	13
8	Inhalt der Planänderungen	14
8.1	Änderung der Planzeichnung	14
8.2	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
8.3	Änderung der Örtlichen Bauvorschriften.....	18
8.4	Hinweise.....	18
9	Quellenangaben.....	18

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Bellheim, freier Maßstab..... 6

Bild 2: Luftbild, freier Maßstab..... 8

Bild 3: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan 9

Bild 4: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan 10

Bild 5: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“ 15

Bild 6: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“ 16

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Ortsmitte I“ aus dem Jahr 2015 bildet die planungsrechtliche Grundlage für die damalige umfassende Neugestaltung der Ortsmitte. Im Zuge dieser städtebaulichen Umstrukturierung wurden ehemalige Gemeindegebäude wie Pfarrhaus, Jugendheim und Schwesternhaus aufgrund ihres baulichen Zustands zurückgebaut; auf der Fläche des Schwesternhauses entstand eine Stellplatzanlage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Diese Maßnahmen ermöglichten die Schaffung eines attraktiven, funktional neu geordneten Ortsmittelpunktes in historisch geprägtem Umfeld.

Im Zuge der strukturellen Neuordnung der Ortsmitte wurde zudem das bisher am Dorfplatz befindliche Feuerwehrhaus ausgelagert und an einen anderen Standort verlegt. Durch die Verlagerung der Feuerwehr entfiel die vormals funktionsgebundene Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Dorfplatzes, sodass sich neue städtebauliche Spielräume innerhalb des zentralen Bereichs ergeben haben. Die frei gewordenen Kapazitäten und Flächen beeinflussen die heutige Nutzung des Bürgerhauses und des Dorfplatzes positiv und ermöglichen eine flexiblere Ausgestaltung zukünftiger Planungen.

Mit der nun anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde mehrere aktuelle städtebauliche und funktionale Zielsetzungen:

1. Sicherung geplanter Bauvorhaben außerhalb der bisherigen Baugrenzen:

Am Bürgerhaus ist die Errichtung eines Stahlbalkons vorgesehen, der zugleich eine Terrassenüberdachung bildet. Zudem plant die Deutsche Post DHL die Aufstellung einer Packstation im Bereich der öffentlichen Grünanlage südlich des Parkplatzes an den Kindergartenweg. Beide Vorhaben liegen außerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen und erfordern daher eine Anpassung der Festsetzungen.

2. Verbesserung der Parkraumsituation in der Ortsmitte:

Die vorhandene Stellplatzanlage soll im südwestlichen Bereich des Plangebiets nach Osten erweitert werden, um zusätzliche Parkmöglichkeiten insbesondere für Anwohner, Besucher sowie Nutzer kommunaler Einrichtungen zu schaffen.

3. Städtebauliche Weiterentwicklung durch Anpassung der Gebietskategorie:

Das bisher als Mischgebiet festgesetzte Areal soll künftig als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) ausgewiesen werden, um eine flexiblere Nutzungsmischung und Entwicklungsperspektive zu ermöglichen. Zugleich sollen die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger festgesetzt werden.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der Planung wird derzeit durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsmitte I“ geregelt. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2015 als Satzung beschlossen und bildet seitdem die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Neuordnung der zentralen Ortslage. Die Festsetzungen umfassen insbesondere bauordnungs- und städtebaurechtliche Vorgaben zur Nutzung der Gemeindeflächen, zur städtebaulichen Struktur sowie zur Gestaltung der Ortsmitte.

Im Anschluss an den Ursprungsplan wurden zwei weitere Änderungen rechtsverbindlich:

2.1 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgte die Gemeinde das Ziel, eine weitere städtebaulich sinnvolle Innenbereichsentwicklung im Bereich des Kirchengeländes zu ermöglichen. Das geplante Bauvorhaben lag außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Da diese Festsetzungen einen Grundzug der Planung darstellten, war zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.2 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte die Gemeinde, das ehemalige Feuerwehrgerätehaus für Vereinszwecke umzubauen und zu erweitern, um eine zusätzliche Übungsstätte schaffen zu können. Hierfür war ein kleiner Anbau im nordwestlichen Bereich des Gebäudes vorgesehen. Da dieser Anbau außerhalb der damals festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche lag, war zur Realisierung des Vorhabens eine Anpassung des seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

3 Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Ortsmitte I, 3. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar.

Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umnutzung einer Stadtvilla.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- a) zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, es entstehen durch die Bauleitplanung jedoch keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- b) es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- c) Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- d) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Die Prüfung der oben genannten Kriterien ergibt, dass die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4 Überörtliche Planung

4.1 Regionalplan

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sieht § 13a BauGB zusätzlich eine Modifikation dieses Grundsatzes vor. Weicht ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

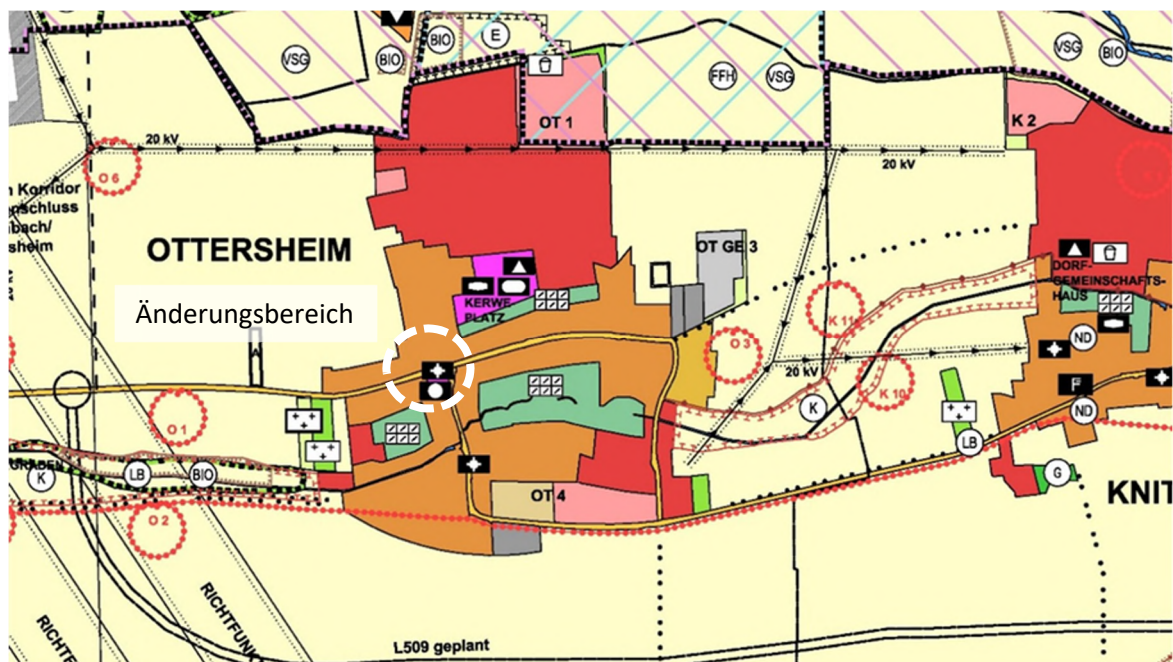


Bild 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Bellheim, freier Maßstab

5 Bestand

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Ottersheim und wird maßgeblich durch mehrere ortsbildprägenden Gebäude bestimmt. Hierzu zählen das Rathaus, die katholische Pfarrkirche St. Martin sowie das Bürgerhaus, das als ehemaliges Schulhaus eine hohe städtebauliche und ortsgeschichtliche Bedeutung besitzt. Diese Gebäude bilden gemeinsam den baulichen Schwerpunkt der Ortsmitte und prägen den öffentlichen Raum sowohl funktional als auch gestalterisch.

Im Zuge des Ausbaus der Landesstraße L 509 wurde der zentrale Bereich der Ortsmitte umfassend neugestaltet. Neben der Errichtung des Gebäudes „Am Eck“, das heute eine wichtige städtebauliche Kante bildet, erfolgte auch die Umgestaltung des Dorfplatzes. Dieser ist vollständig mit Pflaster befestigt und wird lediglich durch eine kleinere Wasserfläche sowie einzelne Baumstandorte strukturiert. Trotz seiner funktionalen Nutzung als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich weist er insgesamt einen stark versiegelten, platzartigen Charakter auf.

Das Plangebiet wird darüber hinaus von ortstypischer ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung eingefasst, die überwiegend in Haus-Hof-Bauweise ausgeführt ist. Die straßenseitigen Wohnhäuser werden typischerweise durch rückwärtige Nebengebäude, Hofbereiche und kleinere Gartenflächen ergänzt, wie es für dörfliche Ortskerne in der Region charakteristisch ist.

Auch der Bereich um die Pfarrkirche St. Martin wurde im Rahmen der jüngeren Ortskernmaßnahme überarbeitet. Hier entstanden neu strukturierte Wege- und Aufenthaltsbereiche sowie eine Neuordnung der Stellplatzflächen, die heute den Besucher- und Kirchenverkehr aufnehmen. Die Stellplätze sind in die Platzgestaltung integriert, sodass sie sich harmonisch in das historische Umfeld einfügen. Ergänzend wurden einzelne Begrünungselemente gesetzt, die den Übergang zwischen Kirchenareal und öffentlichem Straßenraum akzentuieren.

Insgesamt weist das Plangebiet eine kompakt strukturierte, funktional durchmischte und baulich historisch geprägte Ortsmitte auf, deren Freiflächen bereits überwiegend versiegelt oder befestigt sind.



Bild 2: Luftbild, freier Maßstab

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.2 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Im Geltungsbereich befinden sich mit dem Rathaus, dem ehemaligen Schulhaus (Bürgerhaus) sowie der Katholischen Pfarrkirche St. Martin drei Baudenkmäler. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

6.3 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.4 Starkregen

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz ist im Bereich des Plangebiets „Ortsmitte“ im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses mit einer Dauer von etwa einer Stunde mit punktuell relevanten Wasseranstörungen und Wasserständen zu rechnen. Die Gefahrenkarte weist für das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld Wassertiefen zwischen 5–10 cm sowie 10–30 cm aus. Diese Werte entsprechen kleineren bis mittleren Überflutungshöhen, wie sie typischerweise bei kurzzeitigen Starkregenereignissen ohne klare Abflusswege auftreten können.

Das im Zuge eines Starkregenereignisses anfallende Niederschlagswasser erreicht das Gebiet überwiegend aus nördlicher Richtung. Es fließt dabei topographisch bedingt entlang der Waldstraße in Richtung des zentralen Ortsbereichs. Im Bereich des Bebauungsplans Ortsmitte konzentriert sich der Oberflächenabfluss insbesondere an Straßenknotenpunkten, Übergängen sowie örtlichen Geländevertiefungen. Ein Schwerpunkt der Wasseransammlung bildet dabei der Kurvenbereich der Hauptstraße, der als natürlicher Sammelpunkt für oberflächlich zufließendes Wasser fungiert.



Bild 3: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Wassertiefen mit Geltungsbereich Bebauungsplan

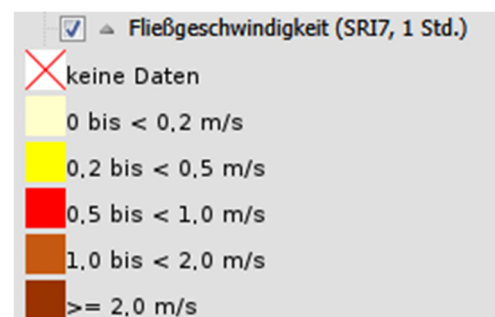
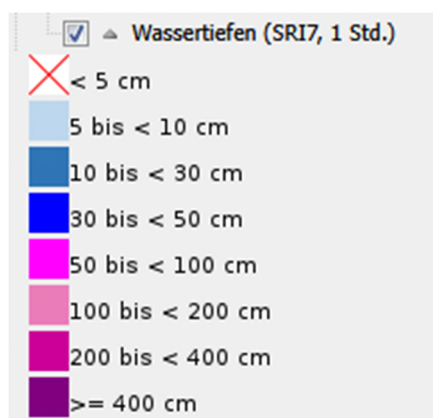
Die im Starkregenfall zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten von etwa 0,2–0,5 m/s verdeutlichen, dass zwar mit einer deutlichen Oberflächenströmung zu rechnen ist, jedoch keine ausgeprägten erosiven oder gefährdenden Strömungen auftreten. Dennoch sind die Werte ausreichend, um kurzzeitig Wasseransammlungen im Straßenraum und auf angrenzenden Grundstücksflächen entstehen zu lassen, insbesondere wenn keine ausreichenden Rückhalte- oder Versickerungsräume vorhanden sind. Aufgrund der im Bestand bereits gut ausgebauten Verkehrsflächen sowie der überwiegend vollständig versiegelten Innenbereiche ist das Plangebiet in hydrologischer Hinsicht jedoch

bereits heute stark anthropogen geprägt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen punktuellen Änderungen, wie etwa die Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen oder die Ergänzung von technischen Anlagen, führen daher nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Abflussverhältnisse. Insbesondere werden keine neuen Abflusskonzentrationen geschaffen, und bestehende Fließwege bleiben unverändert erhalten.

Durch geeignete Maßnahmen – beispielsweise die Gestaltung der geplanten Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauweise, die Vermeidung zusätzlicher Barrieren in bestehenden Abflussrichtungen sowie die Sicherung offener Entwässerungswege – kann gewährleistet werden, dass die Starkregenvorsorge im Plangebiet weiterhin erfüllt wird.



Bild 4: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Sturzflutkarte. Außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.). Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit mit Geltungsbereich Bebauungsplan



6.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

6.7 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

6.8 Wasserhaushaltsbilanzierung

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. In der künftigen Fläche MU1 vergrößert sich die überbaubare Fläche durch die Zusammenführung der bislang getrennten Teilflächen um rund 415 m². Für die Fläche MU2 verbleibt der Umfang der überbaubaren Flächen unverändert. In der Fläche MU3 ergibt sich eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 102 m². Insgesamt vergrößern sich die innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen im Urbanen Gebiet somit um rund 517 m².

In der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche entsteht durch die Erweiterung der Stellplatzanlage im Bereich der Kirche eine zusätzliche Stellplatzfläche von ca. 260 m². Damit erhöht sich die insgesamt potenziell versiegelbare Fläche um insgesamt ca. 777 m².

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen entsteht eine zusätzliche versiegelte Fläche von ca. 777 m² also weniger als der Schwellenwert von 800 m², der in Rheinland-Pfalz typischerweise umfangreichere Überprüfungen im Hinblick auf den Wasserhaushalt erforderlich machen. Die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt überwiegend auf Bereichen, die bereits zuvor als Verkehrs- bzw. Nutzflächen bestanden oder zuvor nur geringfügige Wasserdurchlässigkeit aufwiesen. Dadurch ergibt sich lediglich eine sehr geringe Veränderung des Abflussverhaltens. Die zu erwartende Erhöhung der Oberflächenabflusspende ist aufgrund der geringen Flächenzunahme hydrologisch vernachlässigbar. Eine relevante Beeinflussung des lokalen Wasserhaushalts – insbesondere hinsichtlich Grundwasserneubildung, Bodenwasserspeicherung oder Verdunstungsleistungen – ist nicht zu erwarten. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch bauliche Nutzungen geprägt, sodass der natürliche Wasserhaushalt im Bestand bereits stark anthropogen überformt ist. Durch die geringe zusätzliche Versiegelung besteht keine Gefahr der Überlastung bestehender Entwässerungseinrichtungen. Die vorhandene Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Versickerung, Rückhalt im Kanalnetz oder gedrosselte Ableitung) ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ohne weitergehende technische Maßnahmen aufzunehmen. Ebenso ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, da Änderungen der Oberflächenabflusswege oder -mengen nur marginal ausfallen. Aus wasserhaushaltsfachlicher Sicht ist die geplante Versiegelungszunahme daher als geringfügig einzustufen und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion, des natürlichen Wasserrückhalts oder der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet. Eine weitergehende Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA-M 102-4 ist aufgrund der geringen Flächenänderung nicht erforderlich.

Die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt sind als gering einzustufen und stehen im Einklang mit den Anforderungen an eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächennutzung.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

7.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3, S. 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. In der künftigen Fläche MU1 vergrößert sich die überbaubare Fläche durch die Zusammenführung der bislang getrennten Teilflächen um rund 415 m². Für die Fläche MU2 verbleibt der Umfang der überbaubaren Flächen unverändert. In der Fläche MU3 ergibt sich eine zusätzliche überbaubare Fläche von ca. 102 m². Insgesamt vergrößern sich die innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen im Urbanen Gebiet somit um rund 517 m².

In der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche entsteht durch die Erweiterung der Stellplatzanlage im Bereich der Kirche eine zusätzliche Stellplatzfläche von ca. 260 m².

Damit erhöht sich die insgesamt potenziell versiegelbare Fläche um insgesamt 777 m².

7.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

7.3 Fazit

Mit der vorgesehenen Installation einer DHL-Packstation sowie der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich innenliegende Bereiche verändert, die bereits vollständig durch Pflasterflächen versiegelt sind.

Die geplante Erweiterung der Stellplätze im südwestlichen Bereich des Plangebiets erfordert hingegen die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen. Da es sich hierbei um die Anlage von Stellplätzen handelt, sollte die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Sickerpflaster oder vergleichbare Beläge) erfolgen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren.

Im Plangebiet bestehen lediglich sehr geringe Grünstrukturen, die keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten darstellen. Auch das Vorkommen sonstiger seltener Arten kann ausgeschlossen werden. Faunistisch wertvolle Bereiche sind nicht vorhanden. Daher sind durch die geplanten Maßnahmen weder erhebliche noch nachhaltige Beeinträchtigungen der Vegetation oder der Lebensräume von Tieren zu erwarten.

Die Böden im Plangebiet sind als typische Innenbereichsböden einzustufen. Aufgrund früherer Bebauungen und intensiv genutzter Flächen sind sie durch Umschichtungen und Verdichtungen bereits stark anthropogen überprägt. Die zukünftige bauliche Nutzung betrifft überwiegend bereits versiegelte Pflasterflächen. Die geringfügige zusätzliche Versiegelung im Bereich der Packstation sowie der geringe Verlust an Rasenflächen sind als vertretbar einzustufen, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünflächen bestehen, die teilweise sogar ökologisch aufwertbar sind.

Insgesamt ist somit nicht von einer erheblichen Veränderung des Eingriffs gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans auszugehen.

8 Inhalt der Planänderungen

8.1 Änderung der Planzeichnung

Im Rahmen der 3. Änderung sind nachfolgende Änderungen vorgesehen:

- Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 in ein Urbanes Gebiet (MU 1).

Begründung

Die bisher als Gemeinbedarfsfläche (GBF 1) festgesetzte Fläche wird in ein Urbanes Gebiet (MU 1) umgewandelt. Das Urbane Gebiet entspricht in seiner Zweckbestimmung gemäß § 6a BauNVO der innerörtlichen Lage, den nutzungsdifferenzierten Anforderungen der Ortsmitte sowie der angestrebten Funktionsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und gemeindeaffinen Nutzungen. Durch die Umwandlung wird eine flexiblere Entwicklung ermöglicht, ohne die städtebaulichen Strukturen oder die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte zu beeinträchtigen.

- Umwandlung aller Mischgebietsflächen MI in Urbane Gebiete MU 1 bis MU 3.

Begründung

Die bestehenden Mischgebietsflächen werden aufgrund ihrer innerörtlichen Lage, ihrer baulichen Dichte, der historisch gewachsenen Gemengelage und der zunehmenden Nutzungsdurchmischung in Urbane Gebiete überführt. Das Urbane Gebiet (MU) ist stärker auf ortskerntypische, dichte, gemischte Strukturen ausgerichtet und deckt sowohl Wohnnutzungen als auch Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen angemessen ab. Mit der Umwandlung wird den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen, dem Anspruch an eine lebendige Ortsmitte und der zukünftigen Funktionsvielfalt Rechnung getragen.

- Vergrößerung der überbaubaren Fläche im neuen MU 1 und MU 3 und Wegfall eines geplanten Baumes.

Begründung

Im Rahmen der Entwicklung der Bereiche MU 1 und MU 3 ist eine Anpassung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, um die geplanten Baukörper funktional und gestalterisch sinnvoll unterbringen zu können. Hierdurch wird eine städtebaulich angemessene Verdichtung erreicht, die dem Charakter der Ortsmitte entspricht und eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht. Der Wegfall des ursprünglich geplanten Baumes im Bereich der MU 1 Fläche ergibt sich aus der erforderlichen Baufreiheit für das Gebäudevolumen. Im direkten Umfeld bleiben jedoch ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen erhalten, sodass keine relevanten Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu erwarten sind.

- Vergrößerung der Stellplatzfläche südlich der Kirche und Wegfall der 4 geplanten Bäume.

Begründung

Die Stellplatzanlage südlich der katholischen Pfarrkirche St. Martin wird aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen, zentral gelegenen Stellplätzen erweitert. Hierdurch wird die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen der Ortsmitte (Kirche, Bürgerhaus, Rathaus, Gewerbe) verbessert. Der damit verbundene Wegfall der vier ursprünglich vorgesehenen Bäume ist aus funktionalen

Gründen notwendig, insbesondere zur Optimierung der Fahrgassenbreite, der Barrierefreiheit und der Parkgeometrie. Trotz des Wegfalls bleibt die umgebende Grünstruktur erhalten; gleichzeitig bestehen Möglichkeiten, Ersatzpflanzungen an geeigneten angrenzenden Standorten vorzunehmen. Der Charakter des Kirchemfelds als gestalteter Platzraum bleibt gewahrt.

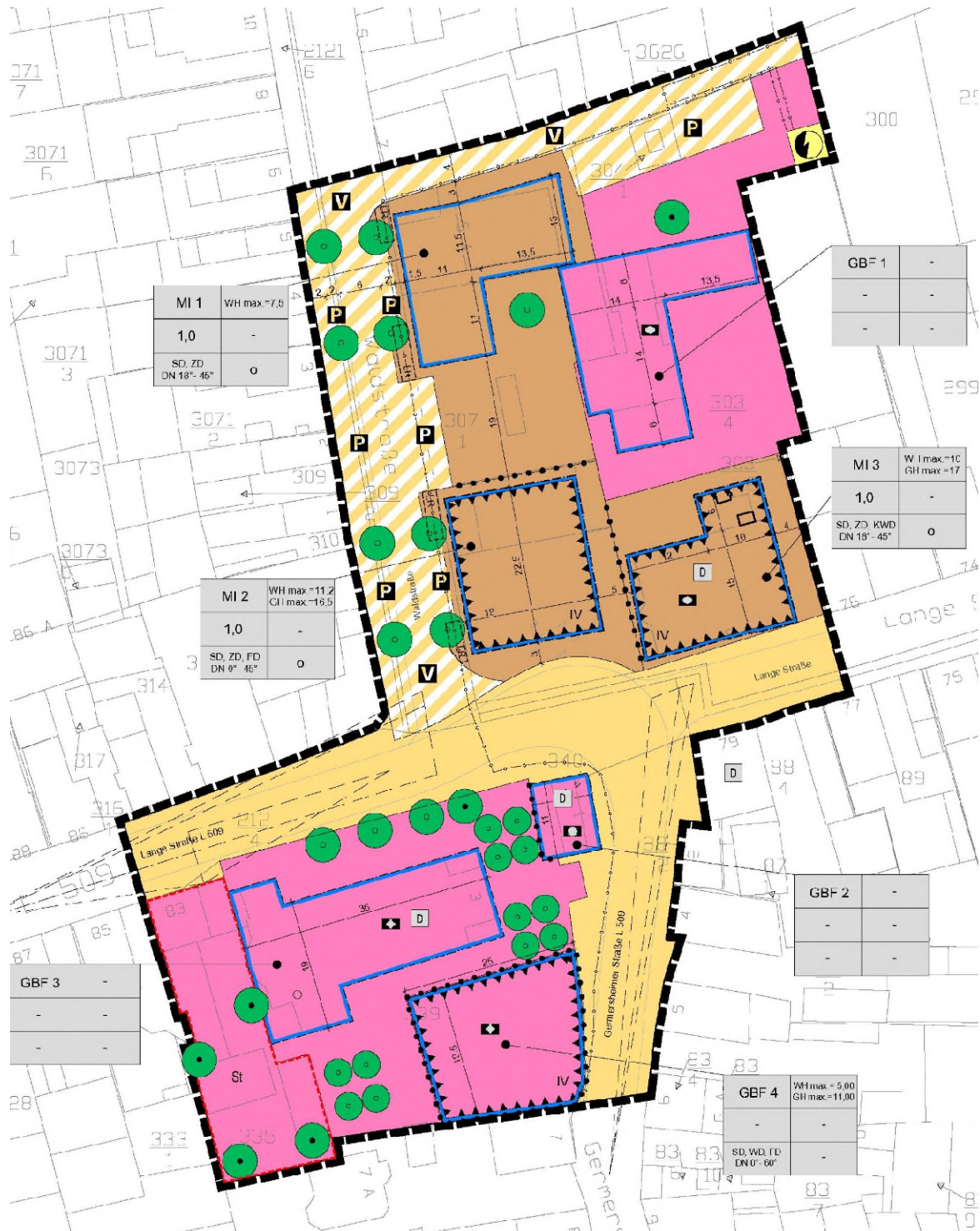


Bild 5: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortmitte I“

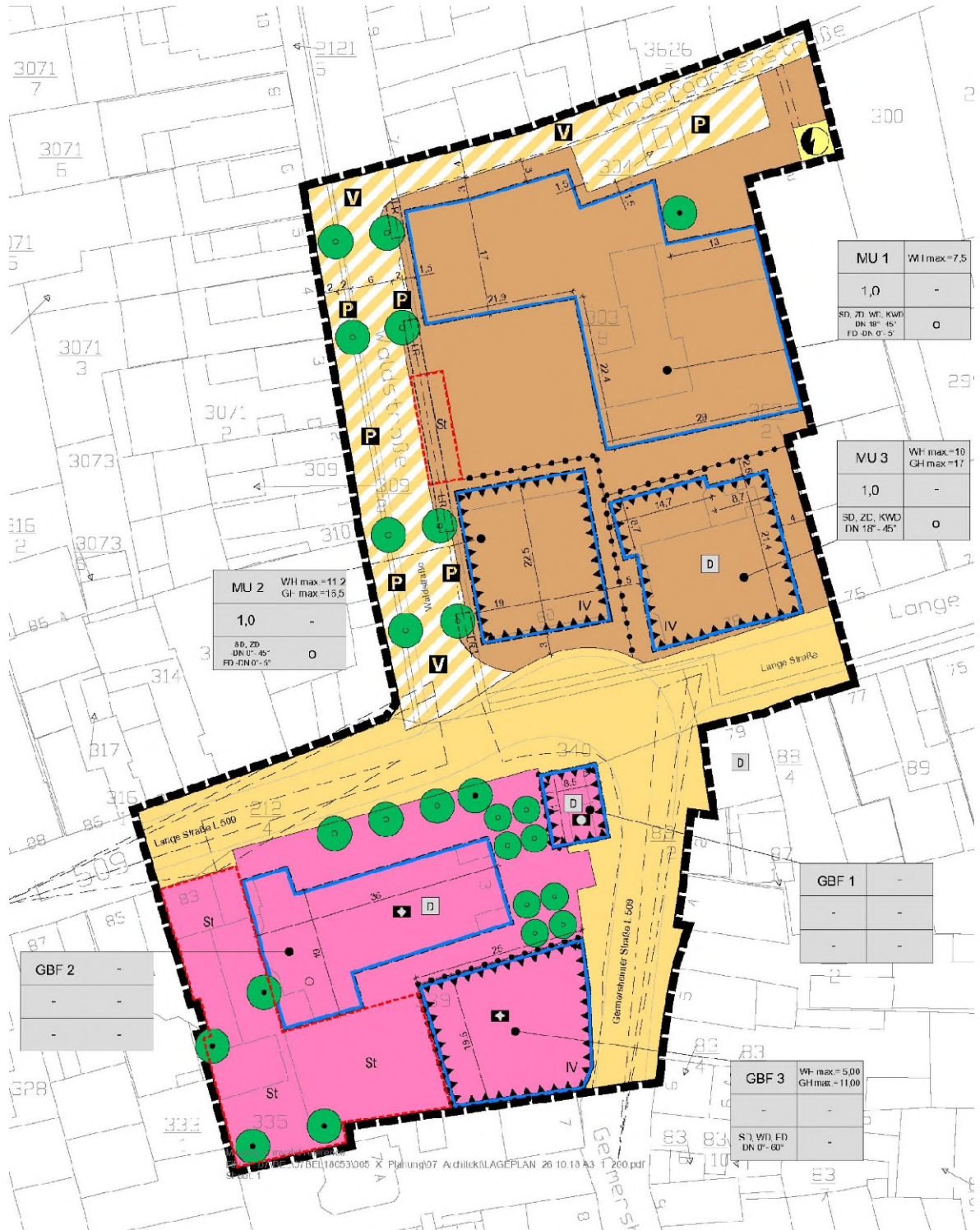


Bild 6: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“

8.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- Ziffer 1.1 „Art der baulichen Nutzung“: Änderung Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU).

Begründung

Die Gebietskategorie MU schafft größere Flexibilität für zukünftige Nutzungsanpassungen und erleichtert städtebauliche Weiterentwicklungen im Ortskern, ohne aufwändige Planänderungen auslösen zu müssen.

Damit werden zukünftige Investitionen ermöglicht, die im MI aufgrund strenger Nutzungsbeschränkungen nur eingeschränkt zulässig wären. Durch die Änderung entstehen keine neuen Nutzungskonflikte, da die im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen bereits heute im Plangebiet vorhanden oder ortsverträglich integrierbar sind.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die städtebauliche Körnung bleiben weiterhin an die historisch gewachsene Struktur angepasst.

- Ziffer 1.2.2 „Höhe baulicher Anlagen“: Ergänzung der Wand- und Gebäudehöhen für Flachdächer.

Begründung

Das Plangebiet ist durch ein gewachsenes, überwiegend zweigeschossiges Ortsbild mit traditionellen Dachformen geprägt.

Damit sich Neubauten oder Umbauten mit Flachdachgestaltungen dennoch harmonisch in das Ortsbild einfügen, ist eine klare Höhenbegrenzung erforderlich.

Die ergänzten Höhenfestsetzungen gewährleisten, dass Flachdachbauten nicht überproportional wirken, keine unerwünschten Kubaturen erzeugen und die maßstäbliche Einordnung in die Ortsmitte gewahrt bleibt.

- Ziffer 1.3 „Nebenanlagen“: Wegfall der Begrenzung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf 30 m³.

Begründung

Die bisherige Begrenzung des zulässigen umbauten Raums von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf 30 m³ wird aufgehoben. Der Wegfall dieser Beschränkung ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um eine zeitgemäße Nutzung und Gestaltung der Grundstücke im Plangebiet „Ortsmitte“ zu ermöglichen. Trotz des Wegfalls der Volumenbegrenzung bleibt die Errichtung von Nebenanlagen weiterhin an die bauordnungsrechtlichen Begrenzungen, die Abstandsflächenregelungen und die ortsbildprägenden Strukturen gebunden.

Dadurch ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen weiterhin untergeordnet bleiben und keine städtebaulich störenden Baukörper entstehen.

- Ziffer 1.7 „Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)“: Regulierung und Definition zur Überschreitung der Baugrenzen.

Begründung

Die ergänzte Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen dient der Schaffung klarer und rechtssicherer Vorgaben für die Zulässigkeit untergeordneter Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Insbesondere in der dicht bebauten und historisch geprägten Ortsmitte ist eine eindeutige Begrenzung erforderlich, um ortsbildverträgliche Baukörper sicherzustellen und städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Durch die definierte Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung können funktional notwendige Bauteile (z. B. Vordächer, Erker oder technische Einbauten) zugelassen werden, ohne die Raumkanten, Sichtbeziehungen und Maßstäblichkeit der Ortsmitte zu beeinträchtigen. Die Festsetzung sorgt damit für einen ausgewogenen Rahmen zwischen planerischer Flexibilität und Schutz des Ortsbildes.

Ansonsten werden die Schriftlichen Festsetzungen unverändert in die 3. Änderung übernommen.

8.3 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- Ziffer 2.2 „Dachform, Dachneigung“: Ergänzung der Festsetzung durch Zulassung weiterer Dachformen im MU 1 und MU 2.

Begründung

Die Festsetzung schafft einen klaren rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen Architekten und Bauherren moderne Gebäudeformen entwickeln können. Dies fördert eine zukunftsorientierte Innenentwicklung, wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke und die langfristige Funktionsfähigkeit der Ortsmitte.

Ansonsten werden die Örtlichen Bauvorschriften unverändert in die 3. Änderung übernommen.

8.4 Hinweise

Die Hinweise werden unverändert in die 3. Änderung übernommen.

9 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim
- Bebauungsplan „Ortsmitte I“ 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Ottersheim
- Bebauungsplan „Ortsmitte I“ 2. Änderung“ der Ortsgemeinde Ottersheim

Webseiten:

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung – LANIS
- Sturzflutgefahrenkarten für Rheinland-Pfalz (wasserportal.rlp-umwelt.de)