

ORTSGEMEINDE
67125 Dannstadt-Schauernheim



Bebauungsplan „Mitte“ Änderungsplan XI und Erweiterung II

Begründung

für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
sowie
die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitet:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	ALLGEMEINER TEIL	3
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
2	GELTUNGSBEREICH	4
3	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
TEIL II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
1	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE	7
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	7
1.2	Flächennutzung	8
1.3	Schutzbereiche	9
1.4	Lärmschutz	9
2	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
2.1	Städtebauliche Grundsätze	13
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	15
2.1.4	Stellplätze und Garagen	15
2.1.5	Verkehrsflächen	16
2.1.6	Grünordnerische Grundsätze	16
2.1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
2.2	Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung	17
2.3	Grundsätze der Ver- und Entsorgung	17
3	EINSCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE	19
4	FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG	20
5	PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG	21

TEIL III	UMWELTBERICHT	22
TEIL IV	FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	23
	PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	
	BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN	
TEIL V	VERFAHRENSDOKUMENTATION	25
1	RECHTSGRUNDLAGEN	25
1.1	Bundesgesetze	25
1.2	Landesgesetze	26
2	VERFAHRENSABLAUF	27
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27
2.2	Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27
2.3	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	27
2.5	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	28
2.6	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	28
3	AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN	29
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	30
4.1	Abwägungsrelevante Belange	30
4.2	Fazit	30

TEIL I ALLGEMEINER TEIL

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung vom 20.06.2017 die 11. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mitte“ gem. § 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang.

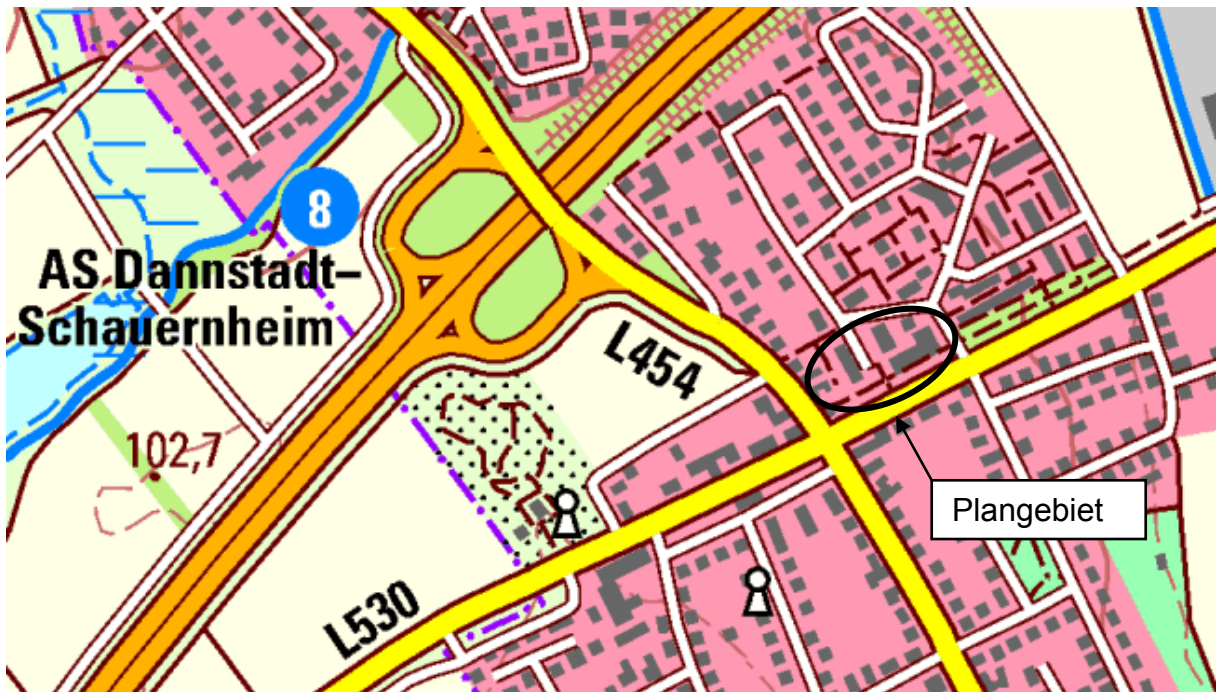


Abbildung 1: Übersichtskarte o. M.
Quelle: Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitte, Änderungsplan XI und Erweiterung II“ liegt in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, nördlich im Ortsteil Dannstadt.

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücks-Nr. 6780/12, 6781/1, 6782/1, 6778/1, 6777/1, 688/1 und ein angrenzendes Teilstück der Straße mit der Flurstücksnummer 6844 in Dannstadt-Schauernheim, innerhalb der Gemarkung Dannstadt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan (Planteil) kenntlich gemacht und in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6713 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Kataster und Luftbild o. M.
Quelle: Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und
Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

3.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen und Vorgaben der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich für den Planbereich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 22.08.2015 sowie dem Einheitlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar in der Fassung vom Dezember 2014.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2014) weist für den Planbereich eine „Siedlungsfläche Wohnen“ aus.

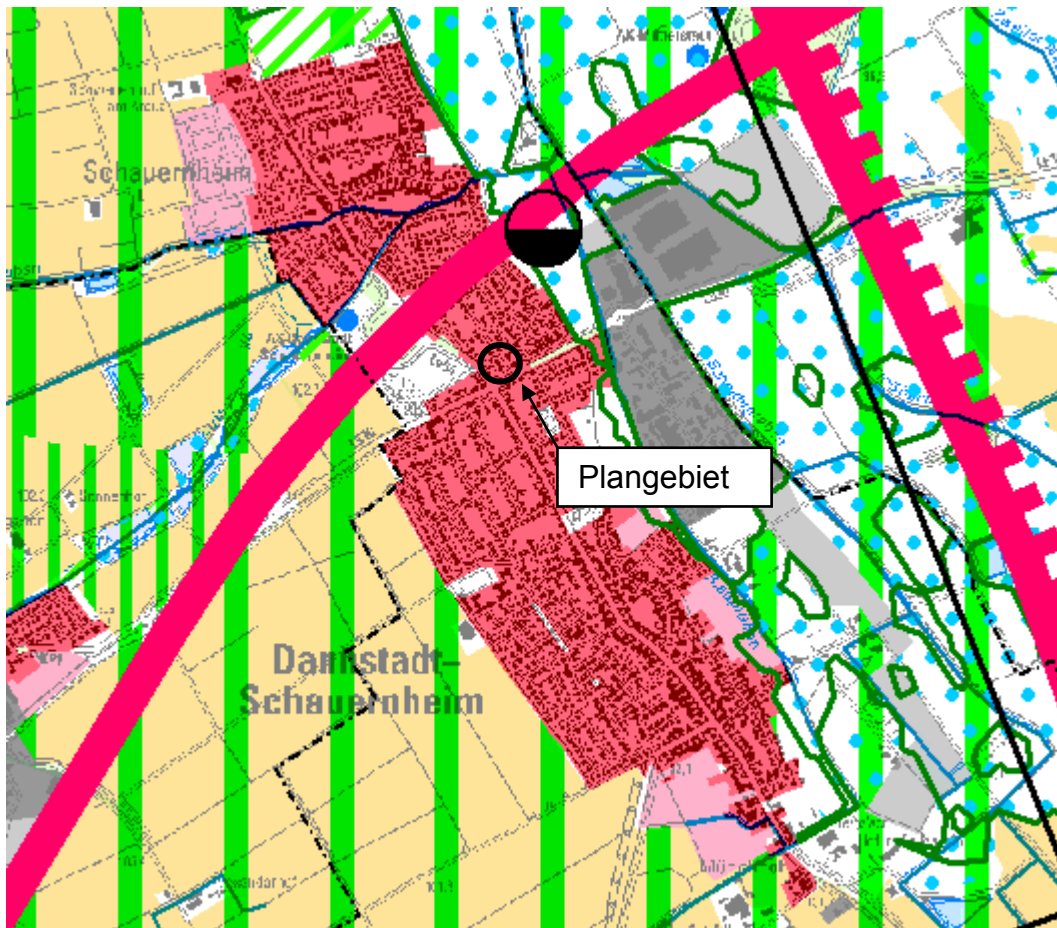


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im ROP IV Rheinland-Pfalz o. M.
Quelle: Rauminformationssystem von Rheinlandpfalz, Ministerium des Innern und für Sport

3.2 Flächennutzungsplanung (§ 8 Abs.2 BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim stellt für den Planbereich „Wohnbaufläche-Bestand“ sowie im westlichen Erweiterungsbereich „Gemischte Bauflächen“ dar.

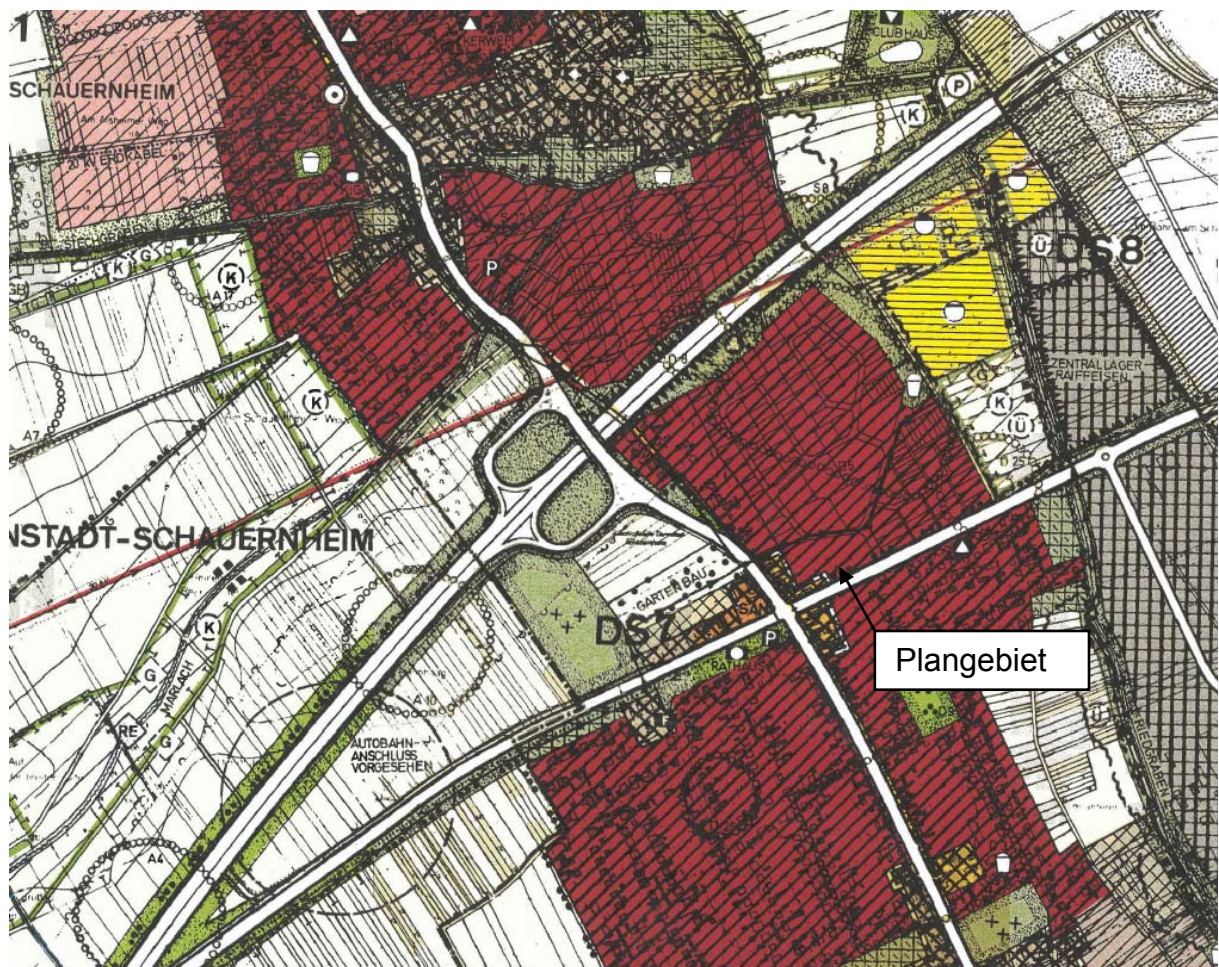


Abbildung 4: Lage des Plangebietes im rechtsgültigen FNP (o. M.)

Quelle: VG Dannstadt-Schauernheim: FNP

TEIL II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1 PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSZIELE

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

Der Ortsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim hält die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitte, Änderungsplan XI und Erweiterung II“ für notwendig. Die Gründe dafür werden im Folgenden erläutert:

Das vollständig bebaute Plangebiet befindet sich nördlich der L 530. Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind als Nutzung im Erdgeschoss nur Läden zulässig. Im Anwesen Ludwigshafener Straße 3 befindet sich ein Edeka-Markt. Der Umring des Bebauungsplanes wird zur Schaffung von Stellplatzflächen nach Westen in eine „Gemischte Baufläche“ erweitert.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim hat ergeben, dass im Lebensmittelbereich in qualitativer Hinsicht Defizite bei den ansässigen Anbietern bestehen, da diese teilweise nicht mehr über zeitgemäße Verkaufsflächen verfügen. Dies trifft insbesondere auch auf den bestehenden Edeka-Markt zu. Es hat sich gezeigt, dass eine Weiterentwicklung des Standorts im Sinne einer Erweiterung bzw. eines Neubaus mit einer Verkaufsfläche von nennenswert über 800 m² nicht realistisch ist. Daher wurde der Einzelhandelsmarkt nördlich der L 530 an die Gemarkungsgrenze Assenheim/Dannstadt geplant, der voraussichtlich im Winter 2017/2018 eröffnet wird. Der jetzige Edeka-Markt soll bis Mitte 2018 schließen.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die erneute Belegung des Standortes, z. B. mit einem Drogeriemarkt. Es war jedoch trotz intensiver Bemühungen nicht möglich, einen passenden Nachmieter zu akquirieren. Handelsketten (auch Drogerien) bevorzugen Standorte an denen mehrere Märkte konzentriert vorhanden sind. Dies ist am Standort Ludwigshafener Straße 3 nicht der Fall.

Nun soll anstelle einer gewerblichen Nutzung eine Wohnbebauung realisiert werden. Die textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes lassen eine Wohnnutzung nicht zu.

Vor dem Hintergrund, dass für die Immobilie keine gewerbliche Nachnutzung gefunden werden kann und sich eine Wohnnutzung gut in die bereits bestehende Bebauung einfügt, sowie der Flächennutzungsplan eine Siedlungsfläche vorsieht, wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet.

Zudem soll neues Bauland erschlossen werden, dass die Gemeinde benötigt, um die Nachfrage zu befriedigen.

Das Baugebiet wird als Fläche in einer zeitgerechten Form ausgebildet, mit einem Ausnutzungsgrad entsprechend der umliegenden Bauflächen.

Ohne die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich keine zeitgemäße Bebauung, mit diesen Rahmenbedingungen (mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit) möglich.

Die in Aussicht genommene Fläche stellt mit ihrer Lage in der Mitte von Wohnbebauung ein Potenzial zur Schaffung von Wohnraum dar.

Mit der Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit den damit in Kraft tretenden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird neuer Wohnraum geschaffen.

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässigen Grenzen (kleiner als 20.000 m² Grundfläche) nicht überschritten werden, soll das Verfahren gemäß § 13a BauGB nach den Grundsätzen des beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden. Hierbei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

1.2 Flächennutzung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist der östliche Planbereich (Änderungsfläche) als Wohnbau-

fläche dargestellt. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zusätzliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen für die Schaffung weiterer Stellplätze greift gemäß FNP in eine „Gemischte Baufläche“ ein.

1.3 Schutzbereiche

Im Südosten des Geltungsbereiches sind die Sichtdreiecke, die bereits im vorherigen Bebauungsplan vermerkt waren, weiterhin zu beachten.

1.4 Lärmschutz



Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Behörde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert, in dem die von den oberirdischen Stellplätzen ausgehenden Geräusche berechnet und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie verglichen und bewertet werden. Wenn erforderlich, sind zur Minderung der Parkiergeräusche Maßnahmen zu nennen.

Das Ingenieurbüro für Bauphysik, Malo, Michelsbergstraße 4 in 67098 Bad Dürkheim wurde beauftragt ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Parkierlärms und der Belastung aus Verkehrslärm zu erstellen. Darin heißt es zusammenfassend:

Geplant ist der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten bzw. 14 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen. Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind notwendige Stellplätze der Wohneinheiten des Bauvorhabens und werden nur von den Bewohnern des Bauvorhabens und deren Besuchern genutzt. Die Pkw-Stellplätze sind somit bei der Prognoseberechnung als private Stellplätze zu berücksichtigen.

Begründung

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über den im Norden und Osten des Bauvorhabens verlaufenden Seebachring.

Die geplanten Stellplätze sind Parkplätze der Anwohner und Besucher und daher vom Grundsatz nach BauNVO zulässig. Durch die Prognoseberechnung soll nachgewiesen werden, dass die in einem Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet „zu den üblichen Alltagserscheinungen gehörenden Stellplatzemissionen keine erheblichen, unzumutbare Störungen hervorrufen. Das Beurteilungsverfahren dient somit aus schalltechnischer Sicht der Optimierung der Stellplatzanlage, wenn die geltenden Immissionswerte deutlich überschritten werden.

Im Tageszeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert von der Summe der privaten Parkiergeräusche an allen Immissionsorten der bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft und an den Fassaden mit notwendigen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten. (siehe Lärmschutzgutachten Anlage 4.1) An den Fassaden mit notwendigen Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen des geplanten Bauvorhabens wird ebenfalls an allen Fassaden der geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von der Summe der privaten Parkiergeräusche nicht überschritten.

Der im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an der bestehenden Bebauung mit schutzwürdigen Räumen in der Nachbarschaft um mind. 2 dB unterschritten. (siehe Lärmschutzgutachten Anlage 4.2)

Der im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird an allen Fassaden der geplanten Bebauung bis auf Westfassade Haus 2 nicht überschritten. An der Westfassade Haus 2 der geplanten Bebauung wird der geltende Immissionsrichtwert im EG um max. 3 dB überschritten. Da der geltende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet noch um 2 dB unterschritten wird, ist das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Dies ist auch darin begründet, dass in einem Mischgebiet vorrangig Wohnen angesiedelt ist und somit auch hier gesunde Wohnverhältnisse als gesichert gelten.

Mit Verweis auf die Parkplatzlärmstudie (Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie Parkhäuser und Tiefgaragen, Schriftenreihe Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Heft 89, 6. Auflage Ausgabe 2007) sei darauf hingewiesen, dass die Beurteilungspegel privater Stellplatzgeräusche die geltenden Immissionsrichtwerte überschreiten dürfen. Daher besteht hier kein dringender Handlungsbedarf für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen. Zusätzlich können die Stellplätze nahe am Haus, welche pegelbestimmend sind, den am stärksten betroffenen Wohnungen zugewiesen werden. Damit sind Verursacher und kritischer Immitent die gleiche Person. Es wird weiterhin auf die Parkplatzlärmstudie verwiesen, in der es heißt, dass die „zu den üblichen Alltagserscheinungen gehörenden Stellplatzemissionen keine erheblichen, billigen-der Weise unzumutbaren Störungen hervorrufen“.

Begründung

In einem zweiten Gutachten sollte überprüft werden, ob auf das Bauvorhaben im Sinne des BImSchG und mitgeltender Regelwerke, Verordnungen sowie Normen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Geräuschemissionen, der öffentlichen Straßen einwirken. Ist dies der Fall sollen in einem weiteren Schritt Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der geltenden Regelwerke hergestellt werden können. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse können folgende Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden:

- Abstand zwischen der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen und den Geräuschemittenten in der bestehenden Nachbarschaft vergrößern
- Festsetzungen der Nutzungen nach BauNVO innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Geräuscheinwirkungen
- Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände oder -wälle
- Grundrissorientierungen innerhalb des Plangebietes bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109
- Passive Schallschutzmaßnahmen (nicht bei gewerbl. Geräuscheinwirkungen).

Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Im Rahmen der Abwägung kann die Schutzwürdigkeit des Baugrundstücks auf die eines Mischgebietes reduziert werden. Dies ist darin begründet, dass ein Mischgebiet vorrangig der Wohnnutzung und der Ansiedlung das Wohnen nicht störender Gewerbebetriebe dient. Daher sind auch in einem Mischgebiet aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BImSchG gewährleistet.

Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Schalltechnische Orientierungswerte SOW tags = 55 dB(A)

SOW nachts = 45 dB(A)

Folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV gelten:

Immissionsgrenzwert (IGW) tags = 59 dB(A)

nachts = 49 dB(A)

Der geltende SOW = 55 dB(A) der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wurde im Tagzeitraum an allen Fassaden bis auf das Erdgeschoss Nordfassade Haus 2 überschritten (siehe Anlage 4.1 zum Lärmschutzgutachten).

Begründung

Der geltende IGW = 59 dB(A) der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Tagzeitraum ebenfalls an den meisten Fassadenbereichen überschritten.

Im Nachtzeitraum wird an allen Fassaden der geltende SOW = 45 dB(A) der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. (siehe Anlage 4.2 zum Lärmschutzgutachten). Der geltende IGW = 49 dB(A) der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Nachtzeitraum ebenfalls an allen Fassaden bis auf kleine Bereiche im Erdgeschoss im nördlichen Bereich der Gebäude überschritten. Dem Ziel des Gesundheitsschutzes ist jedoch Genüge getan, wenn im Tagzeitraum der auf die mögliche Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, 1989 einwirkende Beurteilungspegel einen Wert von ≤ 70 dB(A) und im Nachtzeitraum einen Wert von ≤ 60 dB(A) nicht überschreitet.

Im Tagzeitraum wird an keiner Fassade ein Beurteilungspegel der Gesamtverkehrsgeräusche von über 70 dB erreicht. Es können daher im Tagzeitraum nutzbare Außenwohnbereiche und offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an allen Fassaden vorhanden sein.

Im Nachtzeitraum wird der Beurteilungspegel von 60 dB(A) ebenfalls an allen Fassaden unterschritten. Es können daher im Nachtzeitraum ebenfalls Außenwohnbereiche und offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an allen Fassaden vorhanden sein.

Es sind an allen Fassaden zu im Nachtzeitraum genutzten, schutzbedürftigen Räumen zwingend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen. Wenn möglich sind die Lüftungsöffnungen nicht über die Fassade sondern über Dach zu führen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder Schallschutzwälle können zum Schutz des Bauvorhabens im innerstädtischen Bereich nicht errichtet werden. Die Schutzwirkung würde sich auch maximal auf das Erdgeschoss beschränken.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus der Summe der einzelnen, auf das Plangebiet einwirkenden Geräuscharten zuzüglich 3 dB für die Geräusche des Straßenverkehrslärms gebildet. Für den Nachtzeitraum erfolgt zusätzlich eine Addition von 10 dB. Die daraus entstehenden Werte werden mit der Tabelle 1 des Untersuchungsberichts vom 15.01.2018 (Büro Malo, Bad Dürkheim) abgeglichen und daraus die Lärmpegelbereiche, getrennt nach Geschossen, entnommen.

Diese Lärmpegelbereiche definieren in der vorgenannten Tabelle, welche der Nutzung des Raumes angepassten Schalldämm-Maßnahmen vorgenommen werden müssen. Dieser Wert muss dann von der jeweiligen Fassadenkonstruktion, d.h. Außenwandmauerwerk und/oder Dach einschl. Fenster, als Mittelwert erbracht werden.

Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil dargestellt.

2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die von der aktuellen Änderung und Erweiterung der Festsetzungen nicht betroffenen Punkte gelten in der bisherigen Fassung unverändert weiter.

2.1 Städtebauliche Grundsätze

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

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Art sowie die zulässige Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich weitestgehend an der Umgebungsbebauung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um den bisherigen Ausnutzungsgrad im Umfeld des Plangebietes aufzunehmen wurden für das Baugebiet folgende Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Um den bisherigen Ausnutzungsgrad im Umfeld aufzunehmen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO im Baugebiet auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

Begründung

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, mitzurechnen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzmenge und zur Vermeidung von Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen wurde auf Wunsch der Verbandsgemeindeverwaltung die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2 heraufgesetzt. Durch den erhöhten Parkflächenbedarf und die bereits bestehende hohe Versiegelung im Plangebiet darf die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mehr als 50% betragen. Die Höchstgrenze der GRZ einschließlich der Stellplätze und Garagen wird dadurch auf maximal 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 16 BauNVO im Baugebiet auf 1,0 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eine maximal dreigeschossige Bebauung begrenzt.

Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss möglich, sofern es kein Vollgeschoss ist und mindestens 1,5 Meter von der Außenwand des Gebäudes abgesetzt ist. Damit werden die optische Auswirkung und die Höhenwahrnehmung dieses Staffelgeschosses abgeschwächt.

Zur Vermeidung ungewollt hoher Gebäude wird die maximale Firsthöhe der Dächer auf ein festes Maß begrenzt. Die Firsthöhe darf höchstens 12,5 m betragen. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe liegt an der Hinterkante des nächst gelegenen Gehweges, mittig zur Schmalseite des Gebäudes, bis Oberkante Dacheinfassung. Technische Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Kamine, Sonnenkollektoren und ähnliches werden nicht auf die maximale Höhe angerechnet.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der aufsteigenden Wand (Attika) des darunter liegenden Vollgeschosses als oberer Bezugspunkt für die maximal definierte Wandhöhe von 9,5 m.

Gebäudeoberkanten:

Die maximal zulässige Oberkante Attika und Oberkante Staffelgeschoss ist wie folgt definiert:

Haus 1:

OK Staffelgeschoss: 12,50 m

= 113.51 ü NN

3. OG OK Attika 9,50 m

= 110.51 ü NN

Haus 2:

OK Staffelgeschoss: 12,50 m

= 113.83 ü NN

3. OG OK Attika 9,50 m

= 110.83 ü NN

Die NN-Höhen beziehen sich auf die NN-Höhen Hinterkante Gehsteig der jetzt zugrunde liegenden Planung, und somit der aktuellen Gebäudemitte.

Bestandsgebäude:

Für dieses Gebäude wird eine Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt gemessen an der Hinterkante des nächst gelegenen Gehwegs, mittig zur Schmalseite des Gebäudes, bis Oberkante Dacheinfassung.

Technische Aufbauten werden bei der maximalen Gebäudehöhe nicht angerechnet, da sie optisch wenig Auswirkungen auf das Höhengefühl haben.

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Gesamtfläche des Planbereichs eine offene Bauweise festgesetzt, da dies dem Charakter der umgebenden Bebauung entspricht.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 Abs. 3 zugelassen.

Dies gilt z.B. für Balkone, Außentreppen und Vordächer.

2.1.4 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 12 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12, § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Stellplätze sind

weitestgehend wasserdurchlässig (versickerungsoffener Belag) herzustellen. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen

Entsprechend der Planzeichnung sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden in Asphaltbauweise ausgeführt.

2.1.6 Grünordnerische Grundsätze

Wesentliche Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die grünordnerischen Grundsätze umfassen die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Es werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Zur klimatischen Verbesserung (Wind, Regen) sind die nicht durch bauliche Nutzung überlagerten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Diese Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen.

Bestehende Bäume/Großgehölze sind zu erhalten, siehe Plandarstellung. Pro 8 Stellplätze ist mindestens ein Baum als Hochstamm StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der gleichen Wuchsstärke und Unterhaltungspflicht sind auch die im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäume auszuführen.

In der zu schaffenden offenen Baumgrube von mind. 6 qm Fläche ist eine Tiefendrainage mit Bewässerungs- und Belüftungsöffnung, Deckel verschließbar, einzubauen.

Als Pflanzenart sind folgende Bäume zur Auswahl:

- Carpinus betulus
- Ulmus hybr. „Regal“

Bei den Pflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die DIN 18916 ist bei der Anpflanzung von Laubbäumen zu beachten.

Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

2.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stellplätze

Es werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Dachform und Dachneigung

Für die 3- geschossigen Wohnblocks sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° +/- 5° zulässig.

Flachdächer sind mit einer Neigung von 0 – 5° zugelassen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,8 m - gemessen ab OK Fußweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,3 m betragen.

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk und Beton (außer für den Sockel) nicht zulässig.

Vorgärten und sonstige Freiflächen

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen. Für Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Garagen

Zur Vermeidung von Rückstau und Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer müssen Garagen vor ihrer Einfahrt einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenfläche einhalten.

2.2 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung und Zufahrt des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

2.3 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Netz an verschiedenen Anbindungspunkten zur bebauten Ortslage.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das örtliche Netz.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die örtliche Kläranlage.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung

3 EINSCHRÄNKUNGEN UND HINWEISE

[Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

4 FLÄCHENBILANZIERUNG DER PLANUNG

Flächenbilanzierung der Planung			
Kennzeichnung	Flächentyp	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
	Gesamte Fläche	6713 m ²	100 %
	- Davon überbaubare Fläche	2685 m ²	(40 %)
	- Fläche für Stellplätze und Garagen	2685 m ²	(40 %)
	- Davon nicht überbaubare Fläche	1343 m ²	(20 %)

Tabelle 1: Flächenbilanzierung der Planung

5 PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Da es sich um ein Grundstück handelt, welches bereits erschlossen ist, besteht bis auf die Herstellung der Versorgungshausanschlüsse kein Handlungsbedarf.

TEIL III **UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Da es sich bei dem Verfahren jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

TEIL IV FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach Art. 2 Abs. 1 Rheinlandpf. Naturschutzgesetz von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des beschleunigten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB, nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13 a BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Auf der Fläche des Planungsraumes sind keine Artenschutzbereiche, Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie oder Flora-Fauna-Habitate kartiert.

Aufgrund der bereits seit längerem vorhandenen Nutzungsart innerhalb des Planbereiches ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

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

Begründung

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN

Im Rahmen dieser Prüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Das Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsbereich wird zunächst anhand der Verbreitungskarten überprüft, ergänzt durch eigene Kartierungen.

Die möglicherweise innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten werden dann einer eingehenderen Betrachtung unterzogen, um die tatsächliche Betroffenheit zu ermitteln bzw. einzuschätzen.

Aufgrund der getroffenen Prüfungen wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten und deren Lebensräume gefunden. Demnach sind durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erkennen. Falls sich jedoch wider Erwarten besonders geschützte Arten im Baufeld befinden sollten, können diese auf die ähnlich geartete Umgebung ausweichen. Somit ist auch dauerhaft sichergestellt, dass besonders geschützte Arten nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

TEIL V VERFAHRENSDOKUMENTATION

1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.2 Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 07. 2017 (BGBl i S. 2771)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl I S 3434)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**,
in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

1.2 Landesgesetze

- **Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- **Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127),
zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16 vom 02.08.2005 S. 302),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- **Landesnaturenschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283),
in Kraft getreten am 16.10.2015
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel
des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

2 VERFAHRENSABLAUF

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zum beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die 11. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mitte“ beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in der Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am _____ bekannt gemacht.

2.3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB und die Naturschutzverbände gem. § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Anschreiben vom _____ nach § 4a Abs.4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert.

2.5 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in der Sitzung am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung, beschlossen.

2.6 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates von Dannstadt-Schauernheim über den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort seiner Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 11. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mitte“ wirksam.

3 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

4.1 Abwägungsrelevante Belange

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Nach diesem Grundsatz erfolgte die Planung unter Berücksichtigung der Bebauung im Umfeld. Entscheidend für die Gestaltung war in erster Linie die Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Situation unter Beachtung der schützenswerten Belange der Nachbarschaft, der Sicherung der Schutzgüter Mensch, Boden und Natur, ohne dabei jedoch eine wirtschaftlich vertretbare und volkswirtschaftlich sinnvolle Ausführung aus dem Auge zu verlieren.

4.2 Fazit

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

Bearbeitet

Pirmasens, den 26.11.2018

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K, Architekten und Ingenieure
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsmeinderats von Dannstadt-Schauernheim übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Für die Richtigkeit:

Dannstadt-Schauernheim, den _____

(Ortsbürgermeister)