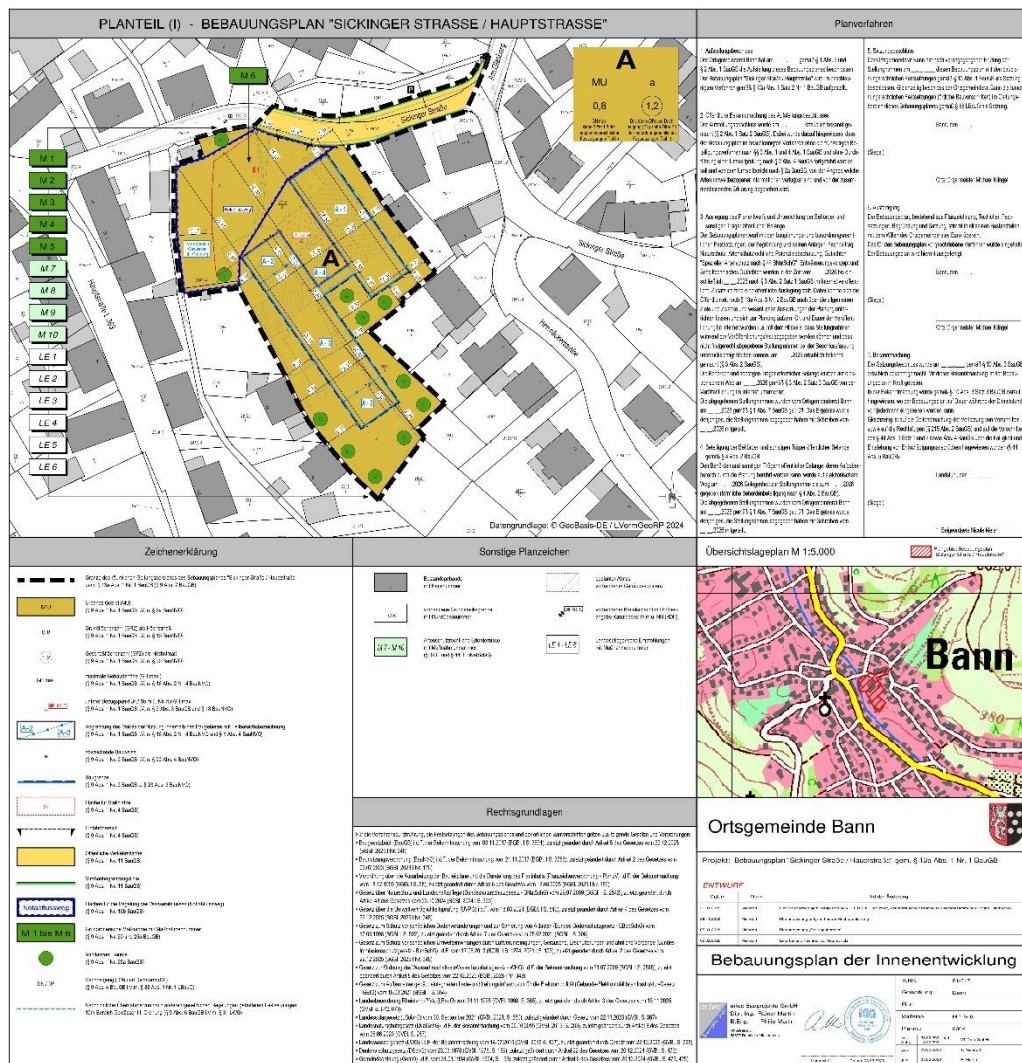


Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinge Straße / Hauptstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Stand: Entwurf (03.03.2026)



Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Bann



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
martin.planung@web.de
06371 - 920 10 21

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 6
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 7

Teil III

- Begründung _____ Seite 19

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“

Anlage 4: Entwässerungskonzept

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Empfehlungen und Hinweise

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -
- Anlage 4: Entwässerungskonzept -
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Urbane Gebiet (MU), Gebietsteil A, mit seinen Teilbereichen A-1, A-2, A-3 und A-4 ist im Planteil (I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU, § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU), sind gemäß § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig

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

unzulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Urbanen Gebiet (MU) 0,8.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im Urbanen Gebiet (MU) 1,2.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Gebäudehöhe (GH) ist

- a) bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstabschlusses (gemessen an der Oberkante Dachhaut am First),
- b) bei Flachdächern der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Fassade und der Oberkante der Dachhaut und
- c) bei innenliegenden Flachdächern / flachgeneigten Dächern (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) der obere Abschluss der Wand.

1.3.2 Referenzpunkt (RP) für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die im Planteil (I) eingetragene und vermessungstechnisch aufgenommene Kanaldeckelhöhe „KDH“ mit 342,19 m ü. NN (siehe Eintrag Planteil (I)).

Für die Gebäude im Urbanen Gebiet (MU) wird mit Bezug auf den Referenzpunkt (RP) Kanaldeckelhöhe „KDH“ der untere Bezugspunkt „UBP“ festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Im Urbanen Gebiet (MU) beträgt der untere Bezugspunkt „UBP“ 342,50 m ü. NN (KDH 342,19 m ü. NN + 0,31 m).



1.3.3 Folgende maximale Gebäudehöhen (GH max.) sind zulässig:

Urbanes Gebiet (MU)	GH max.
Teilbereich A-1	15,25 m $\pm$ 357,75 m. ü NN
Teilbereich A-2	9,25 m $\pm$ 351,75 m. ü. NN
Teilbereich A-3	12,25 m $\pm$ 354,75 m. ü. NN

1.3.4 Im Urbanen Gebiet (MU), Teilbereich A-1, muss die Außenwand der Nordostfassade des obersten Geschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurücktreten; die Außenwände der Nordwest- und Südostfassade des obersten Geschosses müssen durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,00 m zurücktreten.

1.3.5 Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z. B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. Bsp. aufgeständerte Photovoltaikmodule) dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um max. 1,80 m überschreiten.

1.3.6 Im Urbanen Gebiet (MU), Teilbereich A-4, ist die Errichtung einer Stützmauer zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer beträgt 3,00 m, gemessen vom „UBP“ 342,50 m ü. NN in Wandmitte.

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

Im Urbanen Gebiet (MU) wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach im Norden gemäß der Maßangaben im Planteil (I) zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ mit einem Abstand von 2,50 m an die Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Sickinger Straße Fl.-Nr. 2089/24) herangebaut werden und die Gebäudelänge höchstens 58,00 m betragen darf.

Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

Die Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet (MU) sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Teil II, Ziffer 1.6 aufgeführt.

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten ist.

1.6.2 Stellplätze sind im Urbanen Gebiet (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze „St“ mit 10 m-Einfahrtbereich zulässig (siehe Eintrag Planteil (I)).



- 1.6.3** Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) unter Einhaltung der Textfestsetzung Ziffer 1.8 und der nachrichtlichen Übernahme Ziffer 1.11 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Eintrag im Planteil (I) zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“:

- Straßenverkehrsfläche „Sickinger Straße“

1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Auf der mit „Notabflussweg“ gekennzeichneten Fläche (s. Eintrag Planteil (I)) sind unzulässig bauliche Anlagen jeglicher Art, die den Wasserabfluss behindern können und Ablagerung von Gegenständen (auch nur zeitweise), die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind erforderliche Stellplätze und deren Einfahrten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.9.1** Maßnahme M1: Im Urbanen Gebiet (MU) sind erstmalig hergestellte oder wieder neu angelegte Stellplätze sowie deren Zufahrten/Zuwegungen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachte Terrassen und Hauszugänge mit wasserdurchlässigen Belägen, wie beispielsweise großfugige Pflasterbeläge, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken, auszuführen. Ausnahmen sind für notwendige erforderliche Zufahrten des Schwerlastverkehrs (z. B. Feuerwehrzufahrten) zulässig, wobei diese auf das technisch erforderliche Minimum zu begrenzen sind.
- 1.9.2** Maßnahme M2: Sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o.ä. mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass das luft- und wasserdurchlässige Pflanzbeet mind. 0,5 m² groß ist und mind. 0,5 m tief. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Teil II, Ziffer 3.24 verwiesen.
- 1.9.3** Maßnahme M3: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem Neigungswinkel von bis zu 25° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind aber zu beachten). Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen. Mindestens 90 % der Dachfläche sind jedoch zu begrünen.



Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt nicht, wenn auch flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich. Die Gebäudestatik bzw. Dachstatik ist entsprechend anzupassen.

- 1.9.4** Maßnahme M4: Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Urbanen Gebiet (MU) zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

- 1.9.5** Maßnahme M5: Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ, s. Teil II, Ziffer 1.2.1) nicht bebauten, unbefestigten Grundstücksanteile innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien erlaubt. Die Ausbildung von artenarmen, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckten Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), stellt keine Form der Begrünung dar und ist somit unzulässig. Die Errichtung eines Spielplatzes und damit verbundene Anlagen ist zulässig.

Bei der Anlage von Ziergartenflächen sind diese struktur- und artenreich zu gestalten und es sind heimische Staudenarten und Blütenpflanzen, welche als Nahrungsquellen für die hiesige Tierwelt dienen können, zu verwenden.

Die sonstigen Grünflächen sind naturnah als Blumenwiesen zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen mit einem gebietsheimischen, standortgerechten und zertifizierten Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 20% anzusäen. Innerhalb eines mind. 10 m breiten Streifens entlang der Steinalb mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ ist eine zertifizierte Regio-Saatmischung für frische bis feuchte Standorte (mind. 50 % Kräuteranteil) zu verwenden, um einen naturnahen Gewässerrandstreifen zu etablieren. Die naturnahen Grünflächen (exklusive den Ziergartenflächen) sind extensiv zu pflegen (s. Teil II, Ziffer 3.23.4).

Mindestens 10 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten und gebietsheimischen Strauchpflanzung anzulegen.

Innerhalb der nicht bebauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind mind. 6 (vorzugsweise kleinkronige) Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (z. B. Pergolen oder Palisaden) aus naturnahen Materialien und/oder aus gebietsheimischen Bepflanzungen gegen Sicht abzuschirmen.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Baukörper anzulegen und dauerhaft zu pflegen.



- 1.9.6** Maßnahme M6: Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen innerhalb des Urbanen Gebietes ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung (s. Teil II, Ziffer 3.24 „Gehölzliste“) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen, z. B. mit Bodendeckern.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und z. B. mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Stauden zu begrünen.

Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Baukörper anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- 1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU) des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 100 m² Dachfläche Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45% der Solarinstallations-Eignungsfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche). Die Pflicht zur Dachbegrünung (s. Maßnahme M3, Teil II, Ziffer 1.9.3) entfällt dadurch nicht.

Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Grundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

- 1.11 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil (I) zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“:

- Gewässerrandstreifen - 10 m-Bereich am Gewässer III. Ordnung (§§ 36 und 38 WHG i.V.m. § 31 LWG)

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in und an Gewässern wie Ufermauern, Dämme, Gebäude, Brücken, Wegedurchlässe, Auffüllungen, Baum- und Strauchpflanzungen, Zäune, Kabelleitungen u.ä. bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz durch die Untere Wasserbehörde. Anlagen an Gewässern sind u. a. solche, die weniger als 10 m von der Böschungsoberkante eines Gewässers III. Ordnung entfernt sind.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)**

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Flachdächer, flach geneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze, freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sowie zur Herstellung von untergeordneten erdgeschossigen An- und Vorbauten und zur Herstellung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Überdachungen von Hauseingängen und Terrassen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten.

2.3 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. m. § 47 LBauO und den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533; MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ▪ gem. Ziffer 1.2 für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude und Wohnungen | 1 Stellplatz je Wohnung |
| ▪ gem. Ziffer 2.2 für Räume mit erheblichem Besuchsverkehr | 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche |
| ▪ gem. Ziffer 6.1 für Gaststätten | 1 Stellplatz je 12 m² Gastraum |

Ansonsten ist die notwendige Anzahl von Stellplätzen nach den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und o.g. Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln und nachzuweisen.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche (mindestens 5,0 m Länge) vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.



3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffern 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl, Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl eingesehen werden.

Klimaschutz, Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und -anpassung

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u. a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcure.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt eine Sturzflutgefahrenkarte¹ als Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.

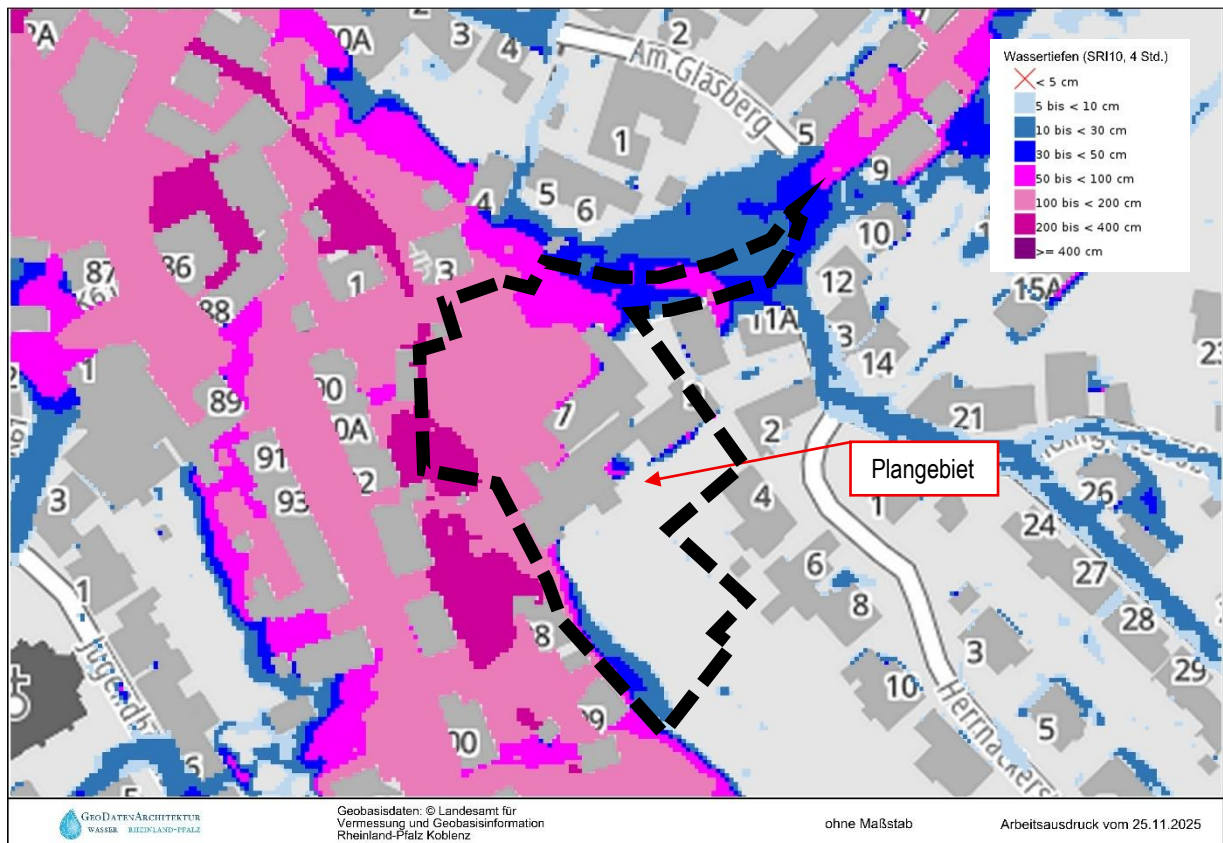
Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Im nördlichen Plangebietsbereich (Hofbereich der Bestandsgebäude Sickingen Straße Nr. 7) werden für die Szenarien 1 und 2 Wassertiefen von 100 bis unter 200 cm dargestellt; im Bereich des Vorfluters teilweise von 200 bis unter 400 cm. Im Szenario 3 liegen die Wassertiefen im Bereich der Bestandsgebäude Sickingen Straße Nr. 7 10 bis unter 30 cm und 30 bis unter 50 cm und im Bereich des Vorfluters bei 50 bis unter 100 cm.

Die Sickingen Straße sowie Teilbereiche des Hofbereiches Bestandsgebäude Sickingen Straße Nr. 7 wird für alle drei Szenarien eine Abflussbahn mit Fließgeschwindigkeiten größer gleich 2,0 m/s dargestellt.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



Sturzflutgefahrenkarte: Extremer Starkregen (SRI10, 4 Std.) mit Wassertiefen und Fließrichtung - Arbeitsausdruck vom 25.11.2025

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Der Taleinschnitt parallel zur Bergstraße in Richtung Ortslage sowie die daran anschließenden Teilabschnitte der Ortsstraßen „Am Glasberg“ und „Sickingen Straße“ und der nördliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit einer hohen Abflusskonzentration und Fließgeschwindigkeit dargestellt.

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, werden für das Plangebiet vorsorglich entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen empfohlen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gestaltung der Außenanlage integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Die Starkregenproblematik wurde im Entwässerungskonzept (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan) berücksichtigt; eine resiliente Bauweise wird empfohlen (z. B. keine bodentiefen Fenster, keine Kellerfenster, hoch angesetzte Eingänge, Außenanlagen sollten ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen).

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können entnommen werden aus:

- Hinweise des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) zum baulichen Bevölkerungsschutz; zu finden unter: https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicherbevoelkerungsschutz_node.html
- Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten“
Herausgeber: Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe; zu finden unter: https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15



- Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen
Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz (MUFV), 2008; zu finden unter: https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf
- Hochwasserschutzhilfe - Objektschutz und bauliche Vorsorge
Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022, zu finden unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzhilfe.html>

3.3 Hochwasserschutz- und Starkregenvorsorgekonzept

Um Schäden durch Hochwasser und Starkregen soweit wie möglich zu vermindern, befindet sich aktuell ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept² für die Verbandsgemeinde Landstuhl im Aufstellungsprozess. In der Gefährdungsanalyse wird das „obere Ende Bergstraße“ als Standort 5 aufgeführt. Als Gegenmaßnahme wird der aktuell im Bau befindliche Regenwasserkanal genannt, der künftig das Außengebiets- und Oberflächenwasser von Privatgrundstücken sowie Quellaufleitungen fassen wird. Innerhalb der Ortslage sind entlang der „Steinalb“ (Gewässer III. Ordnung; amtlicher Name: Queidersbach) keine Probleme bekannt.

3.4 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen sind die DIN 1989-100 zu beachten. Bei der Nutzung von Brauchwasser aus Zisternen muss das Leitungssystem gemäß den Technischen Regeln (DIN 1988, DIN 1986 und DIN 2001) ausgeführt werden. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen. Für die Nutzung von Brauchwasser besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Bodenschutz, Baugrund

3.5 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen – etwa hinsichtlich Zusammensetzung, Färbung oder Geruch – auftreten, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten.

² <https://www.landstuhl.de/de/aktuelles/2024/hochwasserschutz-u-starkregenvorsorgekonzepte/2024-04-08-buergerversammlung-bann.pdf?cid=1n6s>



3.6 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

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

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (jeweils zu finden unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>). Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die ab dem 01.08.2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

3.7 Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf Geologiedatengesetz

Bohrungen und die Errichtung temporärer Grundwassermessstellen gelten als Erdaufschlüsse. Diese unterliegen gemäß § 49 WHG i.V.m. § 46 LWG der Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde. Dauerhafte Grundwassermessstellen benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das OnlinePortal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach hat eine Baugrunderkundung durchgeführt und einen geotechnischen Bericht für den Plangebietsbereich „Urbanes Gebiet“ erstellt. Der Bericht enthält u. a. eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung, Empfehlungen für Gebäudegründungen, erdbautechnische Hinweise, Hinweise zur Bauwerksabdichtung, Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden, eine orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung sowie Hinweise zur Sicherung des Baubestandes und zum Bau von Verkehrsflächen. Der Geotechnische Bericht (Projekt-Nr. B21103 vom 09.09.2021) liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl vor.

3.8 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Die AwSV ist unter www.gesetze-im-internet.de abrufbar.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.



3.9 Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Gemäß der geologischen Radonkarte³ des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich die Ortsgemeinde Bann in einem Bereich mit einem Radonpotential von 29,7. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes 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 Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird 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.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Messstellen für Radon.

³ <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>



3.10 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) 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.

Absatz 1 entbindet Bauherrinnen, Bauherren, Bauträger bzw. die zuständigen Verwaltungsabteilungen jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen an der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrinnen, Bauherren, Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 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.

Hochbau, Tiefbau

3.11 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Geplante Parkflächen sind mit den Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge anzupassen. Die Erschließungsfläche ist entsprechend auszubilden. Der Löschwasserbedarf ist gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 schriftlich nachzuweisen. In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W405 ist der Punkt 7 zu beachten. Die Abstände zwischen zwei Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge betragen.

Das Planungsbüro für Brandschutz, Sascha Heringer, Vinningen hat ein Brandschutzkonzept für den vorbeugenden baulichen Brandschutz erstellt. Die Aufgabenstellung umfasste eine Bewertung des vorbeugenden baulichen, anlagentechnischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzes für die gesamte bauliche Anlage.

3.12 Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.



Im Zuge einer Hochbau- und Freiflächenplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen / Überflutungen i. S. der Eigenvorsorge gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten (siehe Teil II „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 3.2).

3.13 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Ver-nässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.14 Rückstauenebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.15 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.16 Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso sind die Versorgungsträger hinsichtlich Erweiterung / Anpassung bestehender Leitungen / Leitungsnetze frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Die technischen Regelwerke sind einzuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. FGSV Merkblatt 939, Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 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 Oberflächenentwässerung

Das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gibt den Hinweis, dass zum Herstellen der Grünflächen die darunter vorhandenen Auffüllungen gegen versickerungsfähiges Erdmaterial ausgetauscht werden müssen. Die geplante Oberbodenschicht muss eine Mindestdicke von 10 cm aufweisen. Die Grünflächen sollten für den Überflutungsschutz muldenförmig ausgebildet werden.

3.18 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

3.19 Dorferneuerung in Bann - Dorferneuerungskonzept

Die Ortsgemeinde Bann hat als anerkannte Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung ein Dorferneuerungskonzept vom Büro Stadtgespräch PartmbB mit Sitz in Kaiserslautern erstellen lassen. Im Bericht mit Stand Beschlussfassung Januar 2021 werden tangierende Maßnahmen zur Gestaltung der historischen Ortsmitte im Bereich des Jakobsbrunnens und des Milchhäuschens in Verbindung mit der Entwicklung einer Fläche für seniorengerechtes Wohnen beschrieben. Im Zuge einer dem Bebauungsplan nachgeschalteten konkreten Planung gilt es die im Bericht aufgezeigten Förderprogramme und -möglichkeiten zu überprüfen.

3.20 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Die Amtshilfe des Kampfmittelräumdienstes ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Erfolgen Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund bzw. gibt es keine tatsächlichen Hinweise auf Kampfmittel kann der Kampfmittelräumdienst mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht weiter tätig werden.

Für diese Fälle wird auf die Möglichkeit der Beauftragung einer Überprüfung durch geeignete private Fachunternehmen (kostenpflichtig) verwiesen.

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens mit der Luftbildauswertung (kostenpflichtig) verwiesen.



3.21 Geländemodellierung, -sicherung und -anpassung der Baugrundstücksfläche

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -stafelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind maßstabsgetreu in den Bauantragsunterlagen durch entsprechende Geländeschnitte und Ansichten darzustellen. Geländemodellierungen dürfen die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

Artenschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

3.22 Artenschutzrechtliche Erfordernisse i. V. m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

- 3.22.1** Maßnahme M7: Die Rodung von Gehölzbeständen und der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.
- 3.22.2** Maßnahme M8: Zur Ermittlung eines möglichen Besatzes von Gebäuden durch Fledermäuse und Vögel ist rechtzeitig vor Beginn von Bau- und Abrissmaßnahmen eine erneute Kontrolle durchzuführen.
- 3.22.3** Maßnahme M9: Anbringen von mindestens 10 Nistkästen für Nischenbrüter (z. B. Höhlenkästen) und von mindestens 5 Fledermaus-Spaltenkästen an den neu errichteten Gebäuden. Die Standorte der Ersatzquartiere sind in Absprache mit einer Fachperson auszuwählen.
- 3.22.4** Maßnahme M10: Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth; Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022))⁴.

3.23 Landespflegerische Empfehlungen (LE)

3.23.1 LE1: Regenwasserbehandlung

Das auf den befestigten Baugrundstücksflächen anfallende Regenwasser sollte im Rahmen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Gebietes ohne Schädigung Dritter genutzt, zur Verdunstung gebracht, zurückgehalten oder in einer Kombination dieser Maßnahmen behandelt werden. Die Rückhalteanlage sollte so bemessen sein, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann.

3.23.2 LE2: Fassadenbegrünung

Bei den Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sollten selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht verwendet werden.

⁴ https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf



3.23.3 LE3: Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Urbanen Gebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z. B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.23.4 LE4: Freiflächengestaltung

Zur Förderung der siedlungsinternen Artenvielfalt sollten folgende Leitsätze bei der Gestaltung von Grünflächen angewendet werden:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von mehrjährigen Saum- und Beetstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Reduzierung der Mahd- und Pflegehäufigkeit (maximal dreimal pro Jahr) von Wiesen- und Staudenflächen ggf. in Kombination mit partieller Mahd, wobei 10 - 30 % der Flächen jeweils nicht gemäht werden sollten,
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern.

Informationen zur Anlage von naturnahen und blütenpflanzenreichen Wiesenflächen können der nachfolgenden Internetseiten entnommen werden:

- <https://naturgarten.org/wissen/2021/03/30/der-blumenkraeuterrasen/>
- https://www.lwk-niedersachsen.de/lwk/news/35596_Blumenwiese_statt_Rasen

3.23.5 LE5: Einfriedungen

Als Einfriedungselemente sollten im Urbanen Gebiet (MU) Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken - auch in Kombination - verwendet werden. Einfriedungen in Form von Drahtzäunen sollten nur in Kombination mit Hecken errichtet werden. Durchgehende Hecken und reihenförmige Pflanzungen aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sowie blickdichte Einfriedungen aus anderen Materialien sollten vermieden werden.

3.23.6 LE6: Terrassierungselemente

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sollten naturnahe Materialien (z. B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) verwendet werden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente sollte mit Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste (s. Teil II, Ziffer 3.24) vorgenommen werden. Betonbauteile oder sonstige Materialien sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

3.24 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.

Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten, anderen Obstsorten und Ziersträuchern ist statthaft.

Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten - Kegel-Feldahorn



<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus angustifolia</i>	-	Schmalblättrige Esche
<i>Malus triloba</i>	-	Zierapfel
<i>Prunus padus</i>	-	Frühblüh. Traubenkirsche
<i>Prunus serrulata</i> i.V. Sorten	-	Zierkirsche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	-	Thüringischer Mehlbeere

Baumarten für Parkplätze

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche

Obstgehölze (Auswahl)

Apfelsorten z. B.	-	Alkemene
	-	Cactus
	-	Galina
	-	Kaiser Wilhelm
Birnensorten	-	Luisa
	-	Köstliche von Charneu
	-	Helenchen
Zwetschge	-	Hauszwetschge

standortheimische Straucharten

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster (Heckenpflanze)
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	-	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hecken-Rose
<i>Salix spec.</i>	-	Weide in Sorten
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen:

<i>Clematis Hybr.</i>	-	Waldrebe
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Lonicera heckrottii</i>	-	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	-	Blauregen

Stauden für Mauern

a) Sonnige Standorte

<i>Dianthus cathusianorum</i>	-	Kartäusernelke
<i>Euphorbia spec.</i>	-	Wolfsmilch-Arten
<i>Saxifraga spec.</i>	-	Steinbrech-Arten
<i>Sedum spec.</i>	-	Wildarten des Mauerpfeffers
<i>Sempervivum spec.</i>	-	Hauswurz-Arten

b) Halbschattige bis schattige Standorte

<i>Asplenium ruta-muraria</i>	-	Mauer-Streifenfarn
<i>Cymbalaria muralis</i>	-	Zimbelkraut
<i>Sedum spec.</i>	-	Mauerpfeffer-Arten
z. B. <i>Sedum spurium</i>		



Artenauswahl von einheimischen Hochstauden für Zierbeete

Leitstauden

<i>Verbascum densiflorum</i>	-	Nachtkerze
<i>Achillea millefolium</i>	-	Schafgarbe
<i>Echium vulgare</i>	-	Natternkopf
<i>Malva moschata</i>	-	Moschusmalve
<i>Origanum vulgare</i>	-	Dost

Begleitstauden

<i>Geranium sanguineum</i>	-	Blutstorchschnabel
<i>Salvia pratensis</i>	-	Wiesensalbei
<i>Centaurea spec.</i>	-	Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	-	Wirbeldost

Stauden als Nahrungsquelle für nachtaktive Insekten und somit für Fledermäuse

<i>Pimpinella anisum</i>	-	Anis
<i>Tanacetum balsamita</i>	-	Balsamkraut
<i>Carum carvi</i>	-	Kümmel
<i>Galium odoratum</i>	-	Waldmeister
<i>Hyssopus officinalis</i>	-	Ysop
<i>Levisticum officinale</i>	-	Liebstöckel
<i>Melissa officinalis</i>	-	Melisse
<i>Thymus spec.</i>	-	Thymian

3.25 Pflanzabstände/-größe und Pflege

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

Laubbaum-Hochstämme	-	3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm
Obstbaum-Hochstämme	-	ohne Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm
Sträucher	-	2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm

Pflanzabstände:

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m zueinander und die Reihen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

Größe der Baumscheiben:

Richtwert für die Größe der Baumgrube beträgt mindestens 12 m³.

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien mit aktuellem Stand zu berücksichtigen:

- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2
- Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut
- Dachbegrünungsrichtlinien

Pflege der Grünflächen und des Uferrandstreifens:

Die Blumenwiesen sind je nach Wüchsigkeit 3- bis 5-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer Setzzeit von mindestens 1 Tag abzutransportieren.

Der Gewässerrandstreifen ist alternierend und in einem mehrjährigen (2-3 Jahre) Abstand nach Bedarf zu mähen, vorzugsweise erst ab Ende Mai. Das Mahdgut ist nach einer Setzzeit von mindestens 1 Tag abzutransportieren.

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -
- Anlage 4: Entwässerungskonzept -
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil III

4. Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat der Ortsgemeinderat Bann in seiner Sitzung am _____.____._____ den Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Ortsgemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bann, den _____.____._____

(Siegel)

Ortsbürgermeister Michael Klingel



4.1 Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

4.2 Planungsanlass

Die Servicewohnen Bann GmbH mit Sitz in Höheischweiler, beabsichtigt in zentraler Lage der Ortsgemeinde Bann eine Wohnanlage mit „Senioren- und Servicewohnen“ zu realisieren.

Ziel:

Das Projekt „Seniorenwohnen Bann“ soll Senioren sowie Menschen mit Behinderung in zwei Gebäuden (MU-Teilbereich A-1, MU-Teilbereiche A-2 und A-3) die Möglichkeit bieten, ihren Lebensabend zu verbringen – ohne auf Komfort, Sicherheit und soziale Teilhabe verzichten zu müssen.

Eine innovative, ganzheitlich durchdachte Wohnanlage soll entstehen, die entsprechend vorausdenkend gestaltet ist, um den Bewohnern in verschiedenen Phasen des Älterwerdens ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Ziel ist in einem generationsgerecht konzipierten neuen Zuhause sorglos und komfortabel wohnen zu können.

Die Wohnanlage dient dauerhaft dem Wohnen für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung. Jede Wohnung darf ausschließlich von Personen genutzt werden, in deren Haushalt mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat oder eine anerkannte Behinderung im Sinne des § 2 Abs. 1 SGB IX vorliegt. Eigennutzung und Vermietung sind nur unter Einhaltung dieser Voraussetzungen zulässig.

Zur Sicherung des Konzepts „Senioren-Service-Wohnen“ ist für jede Wohneinheit der Abschluss eines Basis-Service-Vertrags mit einem beauftragten Pflegedienstleister vorgesehen, um eine Grundversorgung im Sinne des betreuten Wohnens zu gewährleisten.

Projektbeschreibung:

Das Angebot des „Senioren- und Servicewohnens“ wird den Bedürfnissen älterer Menschen in verschiedenen Phasen des Senioren-Lebens gerecht – sorglos, planbar und in der Vertrautheit der Heimat.

Die Wohnanlage wird durchgehend generationsgerecht geplant: Im Erdgeschoss von Haus 1 sind Räumlichkeiten für eine medizinische Einrichtung vorgesehen (z. B. allgemeinmedizinische Praxis, Medizinisches Versorgungszentrum). Diese stehen im funktionalen Zusammenhang mit dem Servicewohnen und dienen zugleich der Verbesserung der örtlichen medizinischen Grundversorgung.

Ferner sind Gemeinschaftsräume mit den Möglichkeiten für einen gastronomischen Betrieb bzw. Bewirtung und Verkauf von Speisen und Getränken (Café) vorgesehen. Insgesamt entsteht ein zukunftsweisendes, ganzheitliches, generationsgerechtes Service-Konzept für Senioren.



Wesentliche Merkmale des Projekts:

Generationsgerechte Gestaltung:

Die Wohnanlage wird barrierefrei und altersgerecht gestaltet sein, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Selbstständigkeit und Komfort zu bieten. Dies umfasst unter anderem breite Türen, ebenerdige Zugänge, gut beleuchtete Wege und eine durchdachte Raumaufteilung.

Individuelle Pflege:

Das Service-Wohnen mit dem kooperierenden Pflegedienst ist die Basis. Sollte bei den Bewohnern ein erhöhter Pflegebedarf entstehen oder vorliegen, haben sie die Möglichkeit, dies mit dem Pflegedienst vor Ort zu erweitern oder in freier Entscheidung einen Pflegedienst ihrer Wahl zu beauftragen. Dadurch wird den Bewohnern ermöglicht, ihre Pflegebedürfnisse individuell und flexibel zu gestalten – im eigenen Zuhause.

Partner der Gesundheitswirtschaft:

Räumlichkeiten für eine medizinische Einrichtung sind im Erdgeschoss von Haus 1 vorgesehen, um den Bewohnern und den Bürgern eine einfache und direkte medizinische Versorgung zu ermöglichen.

Wirtschaftliche Partnerschaften / Gemeinschaftsräume:

Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume geplant, die Raum für soziale Aktivitäten, gastronomische Angebote sowie Bewirtung und Verkauf von Speisen und Getränken bieten.

Zukunftsweisendes Service-Konzept:

Das Projekt strebt ein ganzheitliches Service-Konzept an, das den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht wird und ihnen ein sorgloses und komfortables Leben ermöglicht. Eine Hausverwaltung, innovative Lösungen und Technologien sowie die vertraglich gesicherte Servicebasis mit einem Pflegedienst tragen dazu bei, den Bewohnern ein Höchstmaß an Lebensqualität zu bieten.

Zielgruppe:

Die Zielgruppe des Projekts sind Personen, in deren Haushalt mindestens eine Person das 60. Lebensjahr vollendet hat oder eine anerkannte Behinderung vorliegt. Damit richtet sich das Projekt an Senioren sowie an Menschen mit Behinderung, die Wert auf Komfort, Planungssicherheit und soziale Teilhabe legen.

Partner:

Für die Umsetzung des Projekts werden Partnerschaften mit Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft, Pflegediensten, Gastronomiebetrieben und weiteren Dienstleistern angestrebt, um den Bewohnern ein umfassendes Service-Angebot bieten zu können.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Projekts erfolgt ausschließlich durch private Investoren und ist als Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung oder als Anlage-Immobilie zur Vermietung geplant.



Zweckbindung:

Die Zweckbindung der Wohnanlage wird dauerhaft gesichert. Sie ist Bestandteil der Gemeinschaftsordnung und wird zusätzlich durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde Bann im Grundbuch abgesichert. Die Gemeinde ist berechtigt, die Einhaltung der Zweckbestimmung zu überprüfen.

Das Projekt „Senioren-Wohnen in Bann“ stellt somit ein wegweisendes Konzept dar, das den Bedürfnissen älterer Menschen und von Menschen mit Behinderung gerecht wird und gleichzeitig zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie der medizinischen Versorgung in der Region beiträgt.

4.3 Planungserfordernis

Für die geplante Wohnanlage mit ca. 32 Wohnungen (Stand Juni 2025: Haus 1 ca. 10 Wohnungen, Haus 2 ca. 22 Wohnungen) und integrierten Nutzungen (wie z. B. Arzt-, Physiotherapiepraxis, Café) besteht ein dringender Bedarf, der von der Leitstelle Älterwerden der Kreisverwaltung Kaiserslautern mit dem Bericht zur Pflege 2011 und dem bereits für das Jahr 2020 ermittelten Bedarf an ambulanter Versorgung für 3.439 Menschen bestätigt wird.

Für das Konzept „Seniorenwohnen Bann“ eignet sich die im Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Bann aufgenommene Fläche „Sickingen Straße gegenüber Jakobsbrunnen“.

4.4 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnangebote für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen durch eine qualitätsvolle Nachverdichtung im Ortskern genutzt werden.

Die Planung dient zugleich der städtebaulichen Neuordnung eines Bereichs, dessen bisherige Nutzung infolge des Strukturwandels im ländlichen Raum entfallen ist. Die Beseitigung der aufgegebenen landwirtschaftlichen Erwerbsstelle und die anschließende Neubebauung tragen dazu bei, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Ortsgemeinde langfristig zu stärken.

Der Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er verfolgt das Ziel, ein innerörtlich gelegenes und brachliegendes landwirtschaftliches Areal einer Neubebauung als Urbanes Gebiet (MU) zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit der Nutzung „Senioren- und Servicewohnen“ sowie ergänzenden Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft (z. B. allgemeinmedizinische Praxis, Medizinisches Versorgungszentrum), Gemeinschaftsräumen und einem Café. Die im Plangebiet erforderlichen und dort herstellbaren Stellplätze einschließlich ihrer Erschließung werden im Plangebiet bereitgestellt. Die nicht im Plangebiet unterzubringenden Stellplätze sind außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und dauerhaft zu sichern. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Sickingen Straße.



4.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das heißt:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB,
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB,
- kein Monitoring nach § 4c BauGB,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung,
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt (ein Fachbeitrag Naturschutz, eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen vor),
- eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet,
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt,
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind liegen nicht vor,
- keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²
- Offenlegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Möglichkeit zur Äußerung zur Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und
- Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

4.5.1 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) ca. 4.040 m² x 0,8 (GRZ) = ca. 3.232 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben, da 3.232 m² < 20.000 m² (s. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 3.232 m² den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.



4.5.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bann am	02.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl (Mitteilungsblatt für die VG Landstuhl) Nr. __/____ vom	__-__-____
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der zusätzlichen öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl (Mitteilungsblatt für die VG Landstuhl) Nr. __/____ vom	__-__-____
Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	__-__-____ bis einschließlich __-__-____
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (Planabstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	__-__-____
Beteiligung der Behörden (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (Planabstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	__-__-____
Prüfung der von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bann am	__-__-____
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Bann am	__-__-____

4.6 Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sickinger Straße / Hauptstraße“ hat eine Größe von ca. 4.480 m² und befindet sich im Zentrum der Ortslage Bann zwischen Hauptstraße L 363, Sickinger Straße und Herrnäckerstraße. Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2002/6, 2007/4 und 2044/2 sowie teilweise die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1966/1, 1967/1, 1971/3 und 2089/24. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil (I) zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sickinger Straße / Hauptstraße“
 Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

4.7 Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen eines aufgegebenen landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebs – bestehend aus einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden – geprägt. Vereinzelt befinden sich im Geltungsbereich Laubbaum-Hochstämme / Obstbäume. Begrenzt wird die zu überplanende Fläche von Wohnbebauung entlang der Ortsstraßen „Hauptstraße“ (im Westen), „Sickinger Straße“ und „Hermäckerstraße“ (im Osten). Im Norden grenzt die Ortsstraße „Sickinger Straße“, im Nordwesten das Gewässer dritter Ordnung „Steinalb“ (amtlicher Name: Queidersbach) und im Süden Eigentümergeärten an.

Der Hochpunkt des in sich gestaffelten geplanten Urbanen Gebietes befindet sich im Norden bei ca. 343,90 m ü. NN. und fällt nördlich der Bestandbebauung nach Südwesten hin ab (Tiefpunkt liegt bei ca. 341,21 m ü. NN). Die Höhenlage der terrassenförmig angelegten Freiflächenanlage (südlich der Bestandsbebauung) erstreckt sich von ca. 341,30 m ü. NN (südwestliche Plangebietsgrenze) bis ca. 350,40 m ü. NN (östliche Plangebietsgrenze).

4.8 Planungsrechtliche Situation

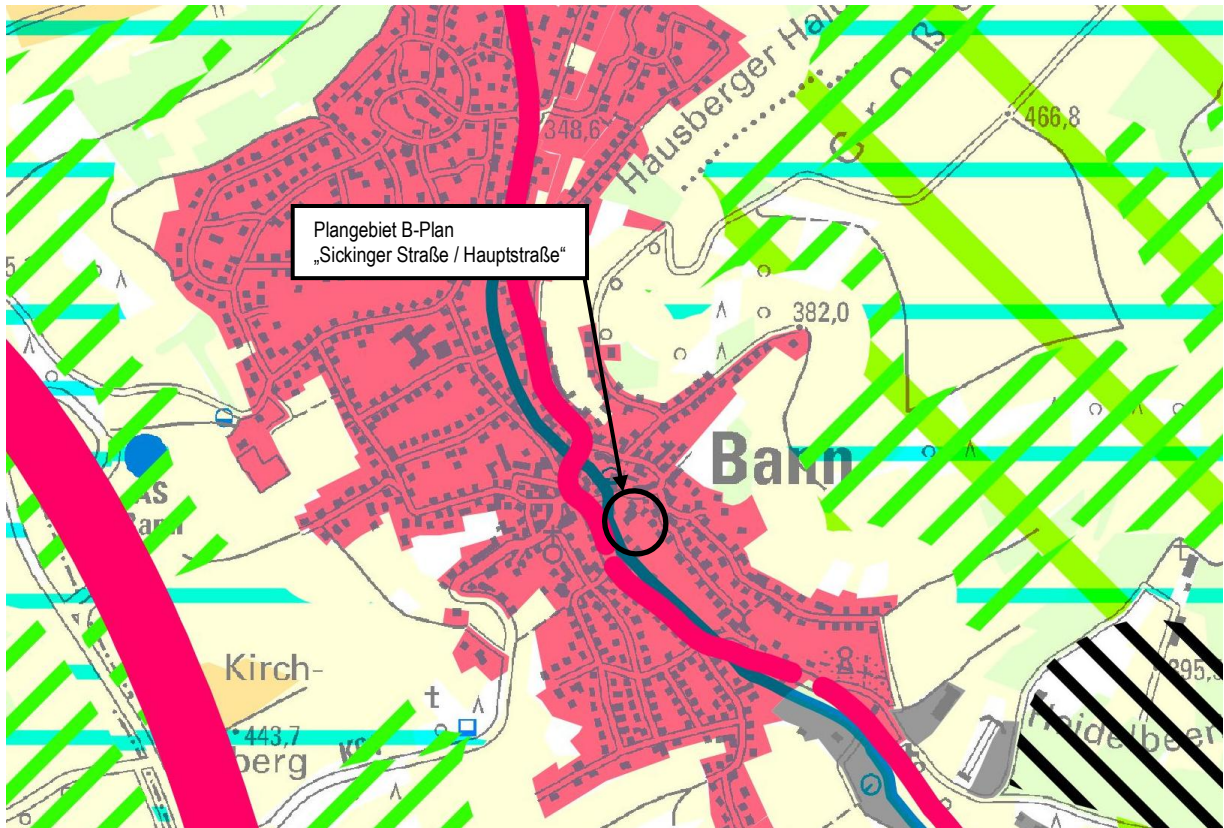
4.8.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze.



4.8.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz

Im ROP IV Westpfalz wird das innerörtliche Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt. Der Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (ROP) IV mit 1., 2. und 3. Teilfortschreibung aus 2014, 2016 und 2018 (zu finden unter: <https://extern.ris.rlp.de> - unter RIS Rauminformationssystem)

4.8.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der VG Landstuhl - Ortsgemeinde Bann

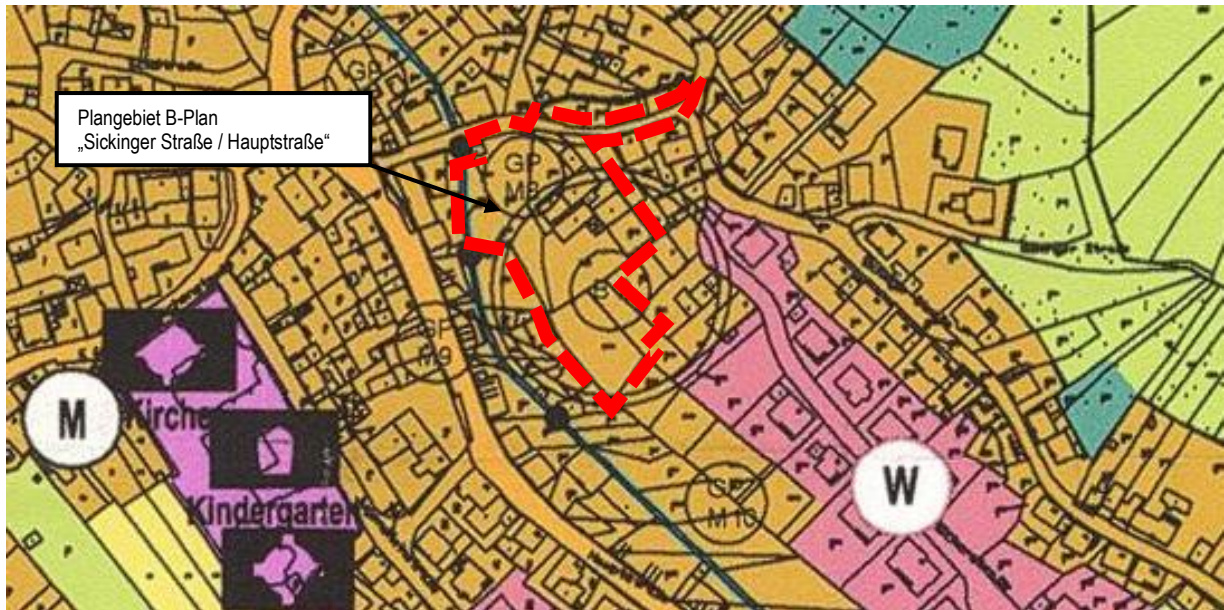
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl (Ortsgemeinde Bann) stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als gemischte Bauflächen (M) dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Ferner wird der nördliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans mit dem Planeinschrieb „GP M8“ und der südliche mit „B2“ gekennzeichnet.

Beim Planeinschrieb „GP M8“ handelt es sich um eine Gewässerpflegemaßnahme des am Plangebiet angrenzenden Gewässers dritter Ordnung „Steinalb“ (amtlicher Name: Queidersbach). M8 steht dabei für den Abschnitt Nr. 8. Hierzu führt der FNP-Erläuterungsbericht aus:

„Minderung der Vorflutwirkung vorhandener Entwässerungsgräben. Generell wird vorgeschlagen, die Vorflutwirkung von Gräben oder Grababschnitten durch Einbau von Hindernissen, Anhebung der Grabensohle (Einbau von Sohl-schwellen) bzw. durch ein Unterlassen von Eingriffen oder eine Schließung zu vermindern.“

Beim Planeinschrieb „B2“ handelt es sich um die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (Außenstelle Speyer), benannte archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet Nr. B2 mit dem Zusatz „Siedlung? Steinzeit“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl (Ortsgemeinde Bann)

4.8.4 Dorferneuerung in Bann - Dorferneuerungskonzept

Die Ortsgemeinde Bann hat als anerkannte Schwerpunktgemeinde der Dorferneuerung ein Dorferneuerungskonzept vom Büro Stadtgespräch PartmbB mit Sitz in Kaiserslautern erstellen lassen. Erklärtes Ziel der Gemeinde Bann ist es, innerhalb der nächsten Jahre mehr Wohnraumangebote für ältere Menschen zu schaffen. Im Konzept mit Stand Beschlussfassung Januar 2021 ist hierzu mit Handlungsfeld 01 u. a. die Entwicklung der Plangebietsfläche „Sickingen Straße / Hauptstraße“ für seniorengerechtes Wohnen als Projekt der Dorferneuerung aufgenommen. Neben der Entwicklung von seniorengerechten Wohnformen werden auch gemeindliche Nutzungen für die Ortsbewohner und Gäste (Quartiersplatz mit Café / Bistro und Freisitz) in den Fokus gerückt. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die im Dorferneuerungskonzept enthaltene plangebietsbezogene Empfehlung.

4.9 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe bei Bebauungsplänen unter 20.000 m² Grundfläche - hier ca. 3.232 m² - als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher entbehrlich. Das Vermeidungsgebot gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bleibt jedoch unberührt. Hierfür wurden vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung (LF-Plan) aus Rodenbach die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einem Fachbeitrag Naturschutz zusammengestellt und beschrieben sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt.



4.10 Fachbeitrag Naturschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan). Er beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft (s. hierzu auch Teil III, Ziffer 4.17) und dient als Abwägungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren und wurde bei der B-Planbearbeitung berücksichtigt.

Die im Fachbeitrag aufgeführten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch geeignete grünordnerische Maßnahmen minimiert bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden (s. Fachbeitrag Naturschutz, Anlage Plan-Nr. 1 „Bestands- und Maßnahmenplan“).

Die erforderlichen Maßnahmen sind den landespflegerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil I), den Festsetzungen des Textteils II, Ziffer 1 „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie den artenschutzrechtlichen Hinweisen und den landespflegerischen Empfehlungen des Textteils II, Ziffer 3 als solche zu entnehmen.

Nach durchgeführter artenschutzrechtlicher Beurteilung als integraler Bestandteil des Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung kommt das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan) zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur ist mit dem Vorkommen von planungsrechtlichen relevanten Tierarten der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien auszugehen. Da ein Eintritt der Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde die Durchführung der Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung für die genannten Arten mitsamt einer Kartierung des Plangebietes vorgegeben.“⁵

4.11 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan) durchgeführte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zur Ermittlung der Betroffenheit von Reptilien, Fledermäusen und Gebäudebrütern sind weitere Untersuchungen und die Ausarbeitung der Stufe II der Artenschutzprüfung notwendig.“⁶

4.12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“

Gemäß § 44 BNatSchG sind die Auswirkungen eines Planvorhabens / Projektes auf besonders und streng geschützte Arten auf die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen zu prüfen. Hierfür wurde von der ÖKO-LOG Freilandforschung aus Trippstadt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan) erstellt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Sickinger Straße / Hauptstraße“ in Bann wurden tierökologische (Primär-)Daten für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Überblicksbegehungen zu weiteren Arten erhoben bzw. durchgeführt. Diese sollen im weiteren Verlauf die vertiefende naturschutzfachliche Beurteilung des Planungsvorhabens und schonende Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen.

⁵ Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, Februar 2026, S. 12

⁶ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, Februar 2022, S. 14



Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ kann folgendes Fazit entnommen werden:

„Auf 26 Kartierdurchgängen wurde die Planungsfläche für Vorhabens – Tagespflegeeinrichtung, medizinisches Versorgungszentrum sowie barrierefreies Service-Wohnen auf Reptilien, Vögel, Fledermäuse und evtl. andere i. S. d. § 44 BNatSchG relevante Arten/gruppen geprüft. Für einzelne Arten (Hausrotschwanz, Haussperling, Zwergfledermaus) können prognostizierte Beeinträchtigungen - vornehmlich Einhaltung von Rodungszeiten, Vorabsuche der umzugestaltenden Fläche und Gebäude, Ausbringen von Ersatznist-/Schlafkästen so weit vermieden werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.“⁷

Hiermit korrespondieren die in Textteil II, Ziffer 3.22 aufgenommenen artenschutzrechtliche Erfordernisse gemäß § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG.

4.13 Immissionsschutz

Die FIRU GfL mbH wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Bann beauftragt (s. Anlage 5 zum Bebauungsplan).

Hiermit werden prognostiziert und beurteilt:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen (Sickinger Straße, Hauptstraße),
- die Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden durch die Nutzung der geplanten Pkw-Stellplätze.

Ergebnis der Untersuchung hinsichtl. der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet:

„Sowohl innerhalb der geplanten Baufenster als auch an den Fassaden der geplanten Gebäude gemäß dem vorliegenden Konzept werden keine Verkehrslärmeinwirkungen erwartet, die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete überschreiten. Der Orientierungswert Nacht der DIN 18005 von 50 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung lediglich in einem kleinen Teil des nördlichen Baufensters um bis 3 dB(A) überschritten. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und der weitestgehenden Einhaltung der Orientierungswerte wird eine Festsetzung zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen im Bebauungsplan u.E. nicht zwingend erforderlich.“⁸

Ergebnis der Untersuchung hinsichtl. der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Pkw-Stellplätze auf die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets:

„Am Tag (06.00 – 22.00 Uhr) werden an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag wird um mindestens 9 dB(A) unterschritten.“

In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung bis zu 44 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Misch-

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“, ÖKO-LOG Freilandforschung, Trippstadt, April 2023, S. 33

⁸ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Bann, FIRIU GfL mbH, Kaiserslautern, Stand 12.06.2024, S. 17



gebiete/Dorfgebiete von 45 dB(A) wird an allen relevanten Immissionsorten eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an den Wohngebäuden nördlich und südlich der geplanten Stellplätze an der Sickinger Straße um bis zu 4 dB(A) überschritten. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Arztpraxis (MVZ) in der Nacht keine Pkw-Stellplätze genutzt werden. Die Nutzung der geplanten Stellplätze ist somit rein der Wohnnutzung zuzurechnen.

Bei Stellplatzanlagen von Wohnbauvorhaben ist zu beachten, dass die TA Lärm nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz für die Prüfung der Zumutbarkeit von Belästigungen oder Störungen eines Vorhabens zwar „brauchbare Anhaltspunkte“ liefert. „Die sich hieraus ergebenden Richtwerte der TA Lärm können indessen nicht schematisch angewandt werden, vielmehr bedarf es einer auf die Umstände des Einzelfalls abstellenden Beurteilung. Hierbei ist die in § 12 Abs. 2 BauNVO getroffene Grundentscheidung zu berücksichtigen, wonach Stellplätze grundsätzlich auch in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind“.

Das VGH Baden-Württemberg kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass „die Unzumutbarkeit einer Lärmbelastung durch die Nutzung von notwendigen Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück sich jedenfalls nicht alleine durch eine Berufung auf die Überschreitung technisch-rechnerischer Immissionswerte belegen lässt“. „Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BauNVO darf die Nutzung von Stellplätzen die Gesundheit der Anwohner nicht schädigen. [...] Als kritisch für die Gesundheit werden chronische Lärmbelastungen tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) angesehen.“ Gesundheitskritische Lärmbelastungen von mehr als 60 dB(A) werden in der ungünstigsten Nachtstunde deutlich um mehr als 15 dB(A) unterschritten.“⁹

Aufgrund der Unterschreitung der gesundheitskritischen Lärmbelastung (> 60 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde) um mindestens 16 dB(A) wird eine Festsetzung zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der geplanten Pkw-Stellplätze im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich.

4.14 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sickinger Straße / Hauptstraße“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die Entwässerungssituation der teilweise bereits bebauten innerörtlichen Fläche zu bewerten, zu optimieren und an aktuelle wasserwirtschaftliche Anforderungen gemäß § 2 Landeswassergesetz (LWG) anzupassen (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan).

Dabei wurden die bestehenden Verhältnisse sowie die Auswirkungen einer möglichen Mehrversiegelung berücksichtigt. Zentrale Planungsleistungen umfassen die Prüfung von Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung sowie zur Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung, um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen und das Entwässerungsnetz zu entlasten. Zudem wurden die Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserableitung an das bestehende Abwassernetz geprüft und der zu erwartende Schmutzwasseranfall abgeschätzt, um mögliche Auswirkungen auf das nachfolgende Netz frühzeitig zu erkennen und Engpässe zu vermeiden.

Ein Abgleich zwischen Neuversiegelung und bestehender Versiegelung wurde durchgeführt, um zusätzliche Belastungen zu bewerten und die Notwendigkeit eines wasserwirtschaftlichen Ausgleichs zu ermitteln.

⁹ ebenda, S. 21



„Die Fläche wird gegenüber dem Bestand um etwa die Hälfte weniger abflusswirksam. Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Bestand bereits in den Regenwasserkanal bzw. in die Steinalb. Ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich ist entsprechend Abstimmung zwischen der Kreisverwaltung Kaiserslautern und OINF in diesem Fall nicht erforderlich. Eine Wasserhaushaltsbilanzierung ist gem. DWA M 102-Teil 4 ab einer befestigten Fläche von 800 m² zu führen, genauso der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100. Die befestigte Fläche im Plangebiet beträgt 742 m² < 800 m². → Beide Nachweise können entfallen.“¹⁰

Die Starkregenproblematik wurde ebenfalls berücksichtigt, indem Maßnahmen zur Risikominderung genannt wurden.

„In der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist erkennbar, dass bei einem Starkregen der Intensität 7, 1 Stunde, welcher in etwa einem 100-jährlichen Regenereignis entspricht, eine Abflusslinie durch das Plangebiet verläuft. Die Abflusslinie zum Gewässer „Steinalb“ soll erhalten bleiben und möglichst keine Gebäude darin errichtet werden. Dort, wo die Abflusslinie geplante Gebäude tangiert, sind diese entsprechend gegen Hochwasser zu schützen (resiliente Bauweise → keine bodentiefen Fenster, keine Kellerfenster, hoch ange-setzte Eingänge, etc.). Weiterhin sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen.“¹¹

Darüber hinaus wurde die Thematik im Bebauungsplan aufgegriffen und in Teil II „Empfehlungen und Hinweise“ auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz hingewiesen. Dabei werden Maßnahmen zur Risikominderung benannt und auf die Hinweise des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) zum baulichen Bevölkerungsschutz, des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz (MUFV) sowie des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen (siehe Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“).

In der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz werden für den nördlichen Plangebiets-
teil Wassertiefen von u. a. 100 bis 200 cm dargestellt. Im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung ist daher der Schutz vor Starkregen- und Überflutungsgefahren gemäß Eigenvorsorge nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.

4.15 Brandschutz

Im Rahmen der zum Bebauungsplan parallelgeführten Hochbauplanung wurde ein Brandschutzkonzept erstellt und ist bestimmt zur Vorlage bei der Bauaufsichtsbehörde und dient als Bewertungsgrundlage zur Erlangung der Baugenehmigung. Gemäß abschließender Beurteilung können mit den im vorliegenden Brandschutzkonzept dargestellten Brandschutzmaßnahmen die Schutzziele der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz erfüllt werden. *„Bei Beachtung und vollständiger Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen bestehen daher gegen das Bauvorhaben und dessen bestimmungsgemäße Nutzung keine brandschutztechnischen Bedenken. Wird die bauliche Anlage ergänzt, umgebaut oder einer anderen Nutzung (auch in Teilbereichen) zugeführt, so ist das Brandschutzkonzept zu ergänzen bzw. auf seine Gültigkeit zu überprüfen.“¹²*

¹⁰ Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Bann, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand 17.12.2025, S. 10

¹¹ ebenda, S. 5

¹² Brandschutzkonzept für den vorbeugenden baulichen Brandschutz, Sascha Heringer, Planungsbüro für Brandschutz, Stand 30.11.2023, S. 12



4.16 Störfallanlagen

Das Plangebiet liegt nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

4.17 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024.

4.18 Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die städtebauliche Konzeption wurde unter Einbeziehung der Vorgaben des Ortsgemeinderates Bann, der Bestandsaufnahme und -analyse, der Planungsabsichten des Projektentwicklers, den Ergebnissen des Planungsprozesses und Konzeption des mit der Hochbauplanung beauftragten Architekten, des Entwässerungskonzepts und den Empfehlungen des Planungsbüros für Landschaftsökologie und Freiraumplanung (LF-Plan) sowie des Büros Öko-log Freilandforschung erarbeitet.

4.18.1 Urbanes Gebiet

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen für das Urbane Gebiet (MU):

- Vorschriften hinsichtlich zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8
- Geschossflächenzahl von max. 1,2
- Gebäudehöhen, die die angrenzende Wohnbebauung und Höhenlage des Baugrundstückes berücksichtigen
- abweichende Bauweise gemäß Architektenplanung
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- notwendige Anzahl von Garagen und Stellplätzen
- artenschutzrechtliche und landespflegerische Maßnahmen
- Vorschriften hinsichtlich Dachform und Dachneigung sowie der Zulässigkeit von Dacheinschnitten

4.18.2 Umweltschutz, Grünordnung, Artenschutz, Klimaschutz und -anpassung, Starkregen- und Überflutungsvorsorge

Der Bebauungsplan übernimmt die im Fachbeitrag Naturschutz enthaltenen Maßnahmenempfehlungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Pflanzgebote (s. Teil II, Ziffern 1.9.1 bis 1.9.6).

Artenschutzrechtliche Erfordernisse und Hinweise sowie weitere landespflegerische Empfehlungen sind in Teil II, Ziffern 3.22 und 3.23 aufgenommen.

Die Gehölzliste (Teil II, Ziffer 3.24) enthält Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten.

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise und Empfehlungen, die dem Klimaschutz, der Klimaanpassung sowie der Starkregen- und Überflutungsvorsorge dienen und verweist u. a. auf das vorliegende Entwässerungskonzept mit Aussagen zur Starkregengefährdung sowie auf das Hochwasserschutz- und Starkregenvorsorgekonzept für die



Verbandsgemeinde Landstuhl (s. Teil II, Ziffer 3.1 „Klimaschutz und -anpassung“, Stichwörter: Baustoffwahl, Dach- und Fassadenbegrünung, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“ bzw. 3.3 „Hochwasserschutz- und Starkregenvorsorgekonzept“).

4.18.3 Erschließung, ÖPNV, Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Sickinger Straße“.

Nach den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte eine Bushaltestelle in einem maximalen Einzugsbereich von 500 m erreichbar sein. Im aktuellen Bestand befinden sich zwei Haltestellen „Bann Post“ (zwischen Hauptstraße Nr. 96 und Nr. 97) der Linien 160, 161 und 178 des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) in etwa 175 m Entfernung zur Plangebietsmitte, womit der empfohlene Einzugsbereich eingehalten wird.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Trinkwasser und weiteren Medien kann über Anschlussleitungen an die bestehenden Leitungen in der Sickinger Straße erfolgen.

4.18.4 Entwässerungskonzept, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Entwässerungskonzept (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan sowie folgende Ausführungen) sieht für das Urbane Gebiet ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vor, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.

Versickerungsfähigkeit und Grundwasserabstand:

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach hat eine Baugrunderkundung für den Plangebietsbereich „Urbanes Gebiet“ durchgeführt und einen geotechnischen Bericht erstellt. Der Bericht enthält u. a. Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden. Die detaillierten Ergebnisse sind diesem zu entnehmen.

Das vorliegende Entwässerungskonzept fasst die gutachterliche Ermittlung der Versickerungseignung wie folgt zusammen:

„Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerung Böden in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Der Grundwasserabstand der Versickerungsanlage muss mindestens 1 m betragen. Beide Bedingungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet wird deshalb nicht gewählt.“¹³

Schmutzwasseranschluss:

„Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Sickinger Straße vorgesehen. Um den Regenwasserkanal unterqueren zu können, muss der Anschluss unterhalb des Schachtes 24010020 erfolgen. Der Anschluss wird sohlgleich mit dem Mischwasserkanal vorgenommen, dafür ist ein neuer Schacht zu setzen.“

¹³ Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Bann, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand 17.12.2025, S. 5



Bei der geplanten Anzahl von 32 Wohnungen und einem Café wird mit einem zu erwartenden Spitzenabfluss Q_{ges} von weniger als 1,0 l/s gerechnet. Es besteht ausreichend Kapazität in der Kläranlage.“¹⁴

Oberflächenentwässerung:

„Das Oberflächenwasser der Dächer kann über die Grundleitungen direkt in die Steinalb oder alternativ zum Regenwasserkanal geleitet werden.

Die mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigten Zufahrts- und Parkflächen werden mittels Geländegefälle breitflächig über die geplante Grünfläche zur Steinalb hin entwässert. Das Gefälle des Innenhofes muss in Richtung Parkplatz verlaufen, um Wasser vom Gebäude weg zu halten und über den Parkplatz zur Steinalb entwässern zu können. Die Fläche des Parkplatzes dient weiterhin als Abflussweg bei Starkregen.

Der Fußweg am Haus 2 wird mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt und entwässert breitflächig in die angrenzenden Grünflächen, wo das Oberflächenwasser versickern kann.

Zum Herstellen der Grünflächen müssen die darunter vorhandenen Auffüllungen gegen versickerungsfähiges Erdmaterial ausgetauscht werden. Die geplante Oberbodenschicht muss eine Mindestdicke von 10 cm aufweisen. Die Grünflächen sollten für den Überflutungsschutz muldenförmig ausgebildet werden.

Es wird empfohlen, für die Bewässerung der umliegenden Grünflächen mindestens eine Zisterne für das Dachwasser einzubauen.“¹⁵

Die in Teil II, Ziffern 1.9.1 und 1.9.3 getroffenen Festsetzungen sowie die in Ziffer 3.23.1 enthaltene Empfehlung dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Vorgeschrieben wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Mit einem fachgerecht ausgeführten Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, verdunstet oder zur Wiederverwendung sowie über die Dachentwässerung den empfohlenen Rückhalteinrichtungen zugeführt werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser sollte schadlos - ohne Beeinträchtigung Dritter - einer Nutzung, Verdunstung und/oder Rückhaltung zugeführt werden; auch eine Kombination dieser Maßnahmen ist möglich. Dabei wird ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche empfohlen. Ein verbindlich nachzuweisendes Rückhaltevolumen wird nicht festgesetzt. Insoweit wird der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie mehrerer Obergerichte gefolgt, wonach § 9 Abs. 1 BauGB regelmäßig keine Rechtsgrundlage für die Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen bietet, da es hierfür regelmäßig an der bodenrechtlichen Relevanz fehlt.

Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 kommen für eine Versickerung Böden in Betracht, deren k_f -Werte im Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Im Rahmen der Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht wurden durch das Büro ICP Werte ermittelt, die diese Bedingung nicht erfüllen.¹⁶ Vor diesem Hintergrund stellen Zisternen reine Rückhalteinrichtungen und keine Anlagen mit verzögerter Versickerung (Retentionszisternen) dar, die bei weiter Auslegung durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB als gedeckt angesehen werden könnten.

¹⁴ ebenda, S. 9

¹⁵ ebenda, S. 9

¹⁶ ebenda, S. 5



Die genannten Maßnahmen und die Empfehlung dienen dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Reduzierung des Oberflächenabflusses, der Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sowie der Entlastung des Vorfluters, der Ortskanalisation und der Kläranlage.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts ist eine detaillierte Entwässerungsplanung zu erstellen. Die Entwässerungsplanung erfolgt zeitlich nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in die Steinalb muss gemäß dem Entwässerungskonzept bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern ein Antrag auf Einleiterlaubnis gemäß §§ 8, 15 WHG bzw. Genehmigung nach § 60 WHG i.V.m. § 62 LWG gestellt werden (dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeschaltet).

4.19 Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.19.1 Art der baulichen Nutzung

Ca. 4.040 m² der rd. 4.480 m² großen Plangebietsfläche werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll für die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit „Senioren- und Servicewohnen“ zur Verfügung stehen. Dabei sind auch Räumlichkeiten für einen Betrieb der Gesundheitswirtschaft, Gemeinschaftsräume und Café sowie die Herstellung erforderlicher Stellplätze und deren Einfahrten vorgesehen.

Mit der Wahl eines Urbanen Gebietes wird den mit der Vorhabenplanung verbundenen Zielen entsprochen, die vorhandene Umgebungsnutzung (MI-Gebiet) berücksichtigt und eine flexible Nutzungsdurchmischung in künftigen Gebäuden selbst sichergestellt. Die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Vorgabe eines gleichgewichtigen Mischungsverhältnisses zwischen Wohnen und Gewerbe würde das geplante Projekt erschweren bzw. dem entgegenstehen.

Andere Gewerbebetriebe oder soziale, kulturelle und weitere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sollen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Eine flexible Nutzungsbelegung kann somit ermöglicht werden.

In den Zulässigkeitskatalog werden neben „Wohngebäude“ und „Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ auch die Nutzungen „Geschäfts- und Bürogebäude“, „Einzelhandelsbetriebe“, „Schank- und Speisewirtschaften“, Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Gewerbebetriebe“ nach § 6a Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO aufgenommen. Vorgenannte Nutzungen sind einerseits zur Umsetzung der o.g. Planungsabsicht andererseits i.S. einer Rahmenplanung zur Wahrung der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebietes und zur Stärkung und Ausbau der örtlichen Infrastruktur zulässig.

Die im MU-Gebiet gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO von vornherein ausgeschlossen, vor allem, um nächtliche Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung wegen des durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommens möglichst gering zu halten.

Die optionale Festsetzungsmöglichkeit nach § 6a Abs. 4 BauNVO, den Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oder für gewerbliche Nutzungen festzusetzen, findet bewusst keine Anwendung, um eine flexible



Immobilienvermarktung und Nutzungsdurchmischung innerhalb künftiger Gebäude zu ermöglichen. Die Sicherung einer kleinteiligen Nutzungsmischung erfolgt durch die MU-Gebietsfestsetzung per se.

4.19.1.1 Sicherung der Zweckbestimmung (Seniorenwohnen / Pflegebedarf)

Um die im Kapitel 4.19.1 beschriebene Zielsetzung einer bedarfsgerechten Wohnform für Senioren und Personen mit Pflegebedarf dauerhaft im Plangebiet zu verankern und die städtebauliche Zweckbestimmung abzusichern, wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Bann und dem Vorhabenträger verbindliche Nutzungsbeschränkungen vereinbart. Zur Verdeutlichung der Projektanforderungen werden die entsprechenden Regelungen nachfolgend wortwörtlich aus dem Vertrag übernommen:

„§ 2 Nutzungsbeschränkung (Seniorenwohnen / Pflegebedarf)

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde, das nach diesem Vertrag zu errichtende Mehrparteienhaus ausschließlich als Wohnraum für Personen zu nutzen oder zur Nutzung zu überlassen, die
 - a) das 60. Lebensjahr vollendet haben (Altersgrenze) und/oder*
 - b) einen nachgewiesenen Pflegegrad im Sinne des SGB XI (mindestens Pflegegrad 1) aufweisen.**
- 2) Die Nutzung durch Ehegatten, Lebenspartner oder einen mit dem berechtigten Nutzer in häuslicher Gemeinschaft lebenden Partner ist zulässig, auch wenn diese die vorgenannten Voraussetzungen in eigener Person nicht erfüllen.*
- 3) Zur Absicherung dieser Verpflichtung bewilligt der Eigentümer und beantragt der Berechtigte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB für die Ortsgemeinde Bann mit folgendem Inhalt im Grundbuch:
"Der jeweilige Eigentümer hat es zu unterlassen, die auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten zu anderen Zwecken als zum Wohnen für Personen zu nutzen oder durch Dritte nutzen zu lassen, die entweder das 60. Lebensjahr vollendet haben oder bei denen ein Pflegebedarf (mindestens Pflegegrad 1 gemäß SGB XI) vorliegt (ausgenommen hiervon sind begleitende Partner)."*
- 4) Die Kosten der Eintragung trägt der Käufer.*
- 5) Die Löschung der Dienstbarkeit kann erst verlangt werden, wenn der Zweck der Beschränkung dauerhaft entfallen ist.*
- 6) Für den Fall einer Aufteilung des Grundstücks nach dem WEG, gilt diese Beschränkung für jedes hieraus entstehende Sondereigentum sowie das Gemeinschaftseigentum.“*

4.19.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 deckt sich mit dem Orientierungswert der BauNVO für MU-Gebiete und die max. mögliche Geschosßflächenzahl (GFZ) mit 1,2 liegt unterhalb des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO mit 3,0.



Der GRZ-Orientierungswert wird ausgeschöpft, um die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und deren Einfahrten und darüber hinaus Zuwegungen sowie Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl berücksichtigt die derzeitige Hochbauplanung.

Für die Höhenfestlegung der neu geplanten Gebäude wird ein Referenzpunkt „RP“ im Bereich der „Sickinger Straße“ festgesetzt - Kanaldeckelhöhe (KDH) = 342,19 m ü. NN. Mit Bezug auf den Referenzpunkt „RP“ Kanaldeckelhöhe „KDH“ wird für das Urbane Gebiet der untere Bezugspunkt „UBP“ mit 342,50 m ü. NN. festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

Die für die MU-Teilbereiche A-1, A-2 und A-3 separat festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die Höhenlage der angrenzenden Wohnbebauung, die Topografie des Baugrundstückes sowie die zurzeit vorliegende Hochbauplanung.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,25 m im MU-Teilbereich A-1 entspricht einer absoluten Höhe von höchstens 357,75 m ü. NN. Sie liegt damit rd. 1,55 m über der Höhe des Wohngebäudes Sickinger Straße Nr. 9 (ca. 356,20 m ü. NN), rd. 1,65 m unter der Höhe des Wohngebäudes Herrnackerstraße 2 (ca. 359,40 m ü. NN.) und rd. 4,60 m unter der Höhe des Wohngebäudes Herrnackerstraße 4 (ca. 362,35 m ü. NN.).

Im Urbanen Gebiet, Teilbereich A-1, hat die Außenwand der Nordostfassade des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses durchgehend mindestens 1,50 m zurückzuspringen. Die Außenwände der Nordwest- und der Südostfassade müssen jeweils mindestens 2,00 m zurücktreten. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, die Besonnung der nordöstlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücke 2002/3, 2002/5 und 1995/1 über das Jahr hinweg zu verbessern. Zudem wird hierdurch aus ortsbild- und straßenbildgestalterischen Gründen eine aus der Sickinger Straße wahrnehmbare durchgehende 15,25 m hohe Wand vermieden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den MU-Teilbereichen A-2 und A-3 zusätzlich gestaffelt. Sie liegt dort um 6 m bzw. 3 m unter der Höhe des MU-Teilbereichs A-1. Die Höhen entwickeln sich ausgehend von A-2 über A-3 ansteigend und fallen anschließend wieder (Rücksprung in A-2). Die maximale Gebäudehöhe von 12,25 m im MU-Teilbereich A-3 (max. absolute Höhe 354,75 m ü. NN) liegt rund 3,10 m über der Höhe des Wohngebäudes Hauptstraße 98 (ca. 351,65 m ü. NN). Für den MU-Teilbereich A-2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,25 m festgesetzt; sie entspricht einer absoluten Höhe von 351,75 m ü. NN und liegt damit rund 0,90 m unter der Höhe des Wohngebäudes Hauptstraße 99 (ca. 352,65 m ü. NN).

Klarstellend wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Schornsteine, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen, Klimageräte, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um höchstens 1,80 m überschreiten dürfen.

Im Urbanen Gebiet (MU), Teilbereich A-4, ist die Errichtung einer Stützmauer zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer beträgt 3,00 m, gemessen vom „UBP“ 342,50 m ü. NN in Wandmitte. Diese Festsetzung ist erforderlich, um das Gelände an die unterschiedlichen Höhenlagen anzupassen, die Baugrundstücksfläche zu sichern und notwendige Geländemodellierungen sowie Standsicherungen umzusetzen. Die Stützmauer stellt somit eine funktionale Maßnahme zur technischen Umsetzung der Bebauung dar. Im Übrigen sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 6b LBauO



Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe über der Geländeoberfläche verkehrsfrei und in Abstandsflächen, ohne eigene Abstandsfläche oder mit geringerer Tiefe der Abstandsfläche zulässig.

Durch die abgestuften Gebäudehöhen in den MU-Teilbereichen, die erforderlichen Rücksprünge der oberen Geschosse sowie die Berücksichtigung der bestehenden Umgebungsbebauung wird eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung gewährleistet. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Besonnung der angrenzenden Grundstücke zu begrenzen und eine aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare überhöhte Wandwirkung zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund entspricht die Kombination der vorstehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insgesamt dem Ziel einer orts- und straßenbildverträglichen Einbindung der künftigen Bebauung.

4.19.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Urbane Gebiet (MU) wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Architektenplanung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf im Norden gemäß den Maßangaben im Planteil (I) zum Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ mit einem Abstand von 2,50 m an die Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Sickingen Straße, Fl.-Nr. 2089/24) herangebaut werden, wobei die Gebäudelänge maximal 58,00 m betragen darf. Die sich daraus ergebende Abstandsfläche darf auf die öffentliche Straße hineinreichen, jedoch nur bis zur Straßenmitte (§ 8 LBauO). Für alle übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

Die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorliegenden Architektenplanung, nach der die beabsichtigte Nutzung in zwei Gebäuden umgesetzt werden soll. Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde zudem die Abflusslinie zum Gewässer „Steinalb“ (amtlicher Name: Queidersbach) berücksichtigt. Diese Abflusslinie bleibt erhalten, eine Bebauung ist in diesem Bereich ausgeschlossen, da Gebäude ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden dürfen. Ausnahmen gelten für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, für die teilweise zusätzliche Vorgaben bestehen. Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Urbanen Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die festgelegten Baugrenzen sichern ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung, ohne die architektonische Gestaltungsfreiheit übermäßig einzuschränken. Sie gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – sowohl innerhalb der neuen Bebauung als auch im Verhältnis zur bestehenden angrenzenden Bebauung. Darüber hinaus schaffen sie ruhige Außenwohnbereiche und tragen zur Steigerung der Wohnqualität bei.

4.19.4 Garagen, Carports, Stellplätze, notwendige Anzahl von Stellplätzen, Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 5,00 m einzuhalten. Die Abstandsregelung dient der offenen Straßenraumgestaltung und trägt der Verkehrssicherheit Rechnung, da eine bessere Einsehbarkeit der Straße - insbesondere beim Ein- und Ausfahren - geschaffen wird.



Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der hierfür festgesetzten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig. Der Einfahrtbereich mit einer Breite von 10 m ist in Anlehnung an das vorliegende Projektkonzept des Projektentwicklers festgesetzt. Gleichzeitig wird durch die gewählte Festlegung eine ausreichende Flexibilität für die endgültige Ausgestaltung der Zufahrt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gewährleistet.

Gemäß 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i. V. m. § 47 LBauO und den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533; MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze wie folgt festgesetzt (s. Teil II, Ziffer 2.3 „Notwendige Anzahl von Stellplätzen“):

- gem. Ziffer 1.2 für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude und Wohnungen 1 Stellplatz je Wohnung
- gem. Ziffer 2.2 für Räume mit erheblichem Besuchsverkehr 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche
- gem. Ziffer 6.1 für Gaststätten 1 Stellplatz je 12 m² Gastraum

Ansonsten ist die notwendige Anzahl von Stellplätzen nach den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und o.g. Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu ermitteln und nachzuweisen.

Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche (mindestens 5,0 m Länge) vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Der Stellplatzbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens objektbezogen zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Zur Bereitstellung zusätzlich erforderlicher Stellplatzflächen stehen die nördlich der Sickinger Straße gelegenen, gemeindeeigenen Grundstücke Fl.-Nrn. 1967/1 und 1971/3 zur Verfügung. Gemäß Gemeinderatsbeschlusses vom 30.10.2023 werden diese Grundstücke dem künftigen Betreiber der Wohnanlage mit generationsgerechtem „Senioren- und Servicewohnen“ als Parkplatzfläche zur Verfügung gestellt. Das entsprechende Nutzungsrecht kann beispielsweise durch Eintragung einer Baulast gesichert werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben in untergeordneter Funktion dem Nutzungszweck des Baugebiets zu dienen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z. B. Geräte- und Abstellräume, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter, unterirdische Zisternen, Verteilerkästen, Schaltkästen oder vergleichbare technische Einrichtungen, die der Telekommunikationsinfrastruktur dienen, Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser, Anlagen zur Abwasserableitung, solarthermische Anlagen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und E-Ladestationen) sind im Urbanen Gebiet (MU) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, die von baulichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, freizuhalten sind (s. Teil II, Ziffer 1.8). Ferner bedarf die Errichtung von Nebenanlagen im Gewässerrandstreifen (10 m-Bereich am Gewässer III. Ordnung) einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz durch die Untere Wasserbehörde (s. Teil II, Ziffer 1.11).

Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO haben zudem einen Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



Die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO haben in ihrer untergeordneten Funktion dem Nutzungszweck des Baugebiets zu dienen. Die vorgenannte Einschränkung dient der Gestaltung des Straßenraums, in dem die Freiflächen soweit wie möglich gärtnerisch angelegt werden. Mit zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO kann ein Beitrag zur gebietsunabhängigen und flächendeckenden Mobilfunkversorgung geleistet werden. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen berücksichtigen künftige Anforderungen der Versorgungs- und Abwasserwirtschaft. Nach § 14 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden allgemein zulässig.

4.19.5 Verkehrsflächen

In der Planurkunde eingetragen sind Verkehrsflächen.

Die Verkehrsfläche „Sickingen Straße“ innerhalb des Plangebietes sowie die Ortsstraße „Am Glasberg“ an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurden vermessungstechnisch aufgenommen und in ihrem Bestand festgesetzt. Die „Sickingen Straße“ dient u. a. der Erschließung des Baugrundstücks sowie der nördlich gelegenen Parkplatzfläche (Fl.-Nrn. 1967/1 und 1971/3).

4.19.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegen für das Bundesland Sturzflutgefahrenkarten vor, die Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen aufzeigen. Der Taleinschnitt parallel zur Bergstraße in Richtung Ortslage sowie die daran anschließenden Teilabschnitte der Ortsstraßen „Am Glasberg“ und „Sickingen Straße“ werden mit einer hohen Abflusskonzentration und Fließgeschwindigkeit dargestellt. Teilbereiche der Ortsstraßen „Am Glasberg“ und „Sickingen Straße“ sowie im weiteren Verlauf der nördliche und nordwestliche Teil des Urbanen Gebiets (MU) scheinen bei Starkregen mit der Folge von Sturzfluten als Notabflussweg zu dienen. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erhaltung des Notabflussweges werden diese Baugrundstücksflächen als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt und sind von baulichen Anlagen jeglicher Art, die den Wasserabfluss behindern können und von Ablagerung von Gegenständen (auch nur zeitweise), die fortgeschwemmt werden können, freizuhalten (s. Teil II, Ziffer 1.8).

4.19.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Nutzung, Rückhaltung, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie der nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen (s. Teil II, Ziffer 1.9.1, 1.9.3 und 3.23.1, die Erläuterungen in Teil III, Ziffer 4.18.4 und Anlage 4 „Entwässerungskonzept“ zum Bebauungsplan).



4.19.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB in Teil II, Ziffern 1.9.1 bis 1.9.6 - mit entsprechender Verortung im Planteil (I) - sowie den Erfordernissen, Empfehlungen und Hinweisen unter den Ziffern 3.22 bis 3.25 liegt der Fachbeitrag Naturschutz mit seiner Anlage Bestands- und Maßnahmenplan (Plan-Nr. 1), die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ zugrunde (s. Anlagen 1, 2 und 3 zum Bebauungsplan).

Die Maßnahmen/Empfehlungen dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (s. M1),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (s. M1),
- Schaffung von neuen siedlungsinternen Lebensräumen (s. M2, M3, M6),
- Erhöhung der Biotopstruktur (s. M2),
- Minderung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas (s. M2),
- Einbindung von Neubauten in das gärtnerisch geprägte Umfeld (s. M2),
- Reduzierung des Oberflächenabflusses (s. M3),
- Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers (s. M3),
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten (s. M4),
- Minderung von Lichtverschmutzung (s. M4),
- landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Urbanen Gebietes (s. M5),
- Verbesserung der klimatischen Situation (s. M5),
- Etablierung von neuen Lebensräumen für die lokale Fauna (s. M5),
- Förderung der Artenvielfalt (s. M5),
- Durchgrünung der Stellplatzfläche (s. M6),
- Auflockerung des Ortsbildes (s. M6),
- Förderung der urbanen Biodiversität (s. M6),
- Etablierung von klimawirksamen Elementen (s. M6),
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz (Teil II, Ziffer 1.10),
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. M7, M8, M9, M10 in Teil II, Ziffern 3.22.1, 3.22.2, 3.23.3 und 3.22.4),
- Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten (s. M7, M8, M9, M10 in Teil II, Ziffern 3.22.1, 3.22.2, 3.23.3 und 3.22.4),
- Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (s. LE1, Teil II Ziffer 3.23.1),
- Reduzierung des Oberflächenabflusses (s. LE1, Teil II Ziffer 3.23.1),
- Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse (s. LE3, Teil II, Ziffer 3.23.3),

- Förderung siedlungsinterner Artenvielfalt (s. LE4, Teil II, Ziffer 3.23.4),
- naturnahen und landschaftsgestalterisch gerechten Ausbildung bautechnischer Elemente (LE5 und LE6, Teil II, Ziffern 3.23.5 und 3.23.6).

Weitere Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Anpassung an den Klimawandel (Teil II, Ziffer 3.1) und
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (Teil II, Ziffern 3.6, 3.8).

4.19.9 Nutzung der Solarenergie (Solar(installations)pflcht)

Im gesamten Urbanen Gebiet (MU) des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 100 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung (s. Maßnahme M3, Teil II, Ziffer 1.9.3) Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der Solarinstallations-Eignungsfläche entspricht (Photovoltaikmindestfläche).

Wegen der Berücksichtigung der Festsetzungen zur Dachbegrünung erfolgt die Installation in der Regel durch aufgeständerte Module mit ausreichendem Abstand zur Dachfläche, da eine flache, dachnahe Installation keine gleichzeitige Dachbegrünung erlaubt. Eine extensive Dachbegrünung erfordert auch eine ausreichende Sonnenbestrahlung und die Möglichkeit der Gründachpflege, weshalb ausreichende Reihenabstände vorzusehen sind. Regelbeispiele für die Installation zeigen, dass diese Anforderungen bei einer Photovoltaikfläche von 45% der Dachfläche eingehalten werden können.

Die Art und Weise des Betriebs bleibt den Bauherren überlassen. Dabei können die Errichtung und der Betrieb durch den Bauherren selbst oder durch geeignete Vertragspartner erfolgen. Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, an Dritte vermarktet, in Mieterstrommodellen an die Mieter geliefert oder in das Netz eingespeist werden. Die Installation der Solaranlage und Nutzung der Solarenergie können durch einen Dritten vorgenommen werden. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird.

Die lokal verfügbare erneuerbare Energiequelle der solaren Strahlungsenergie soll zur nachhaltigen Stromerzeugung genutzt werden. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen, bei gleicher Modulfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch soll den Bauherren eine breite Varianz bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Die Solarpflicht setzt die städtebaulichen Belange der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und der örtlichen Energieversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) um. Der spezifische örtliche Bezug des städtebaulichen Belangs der Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan durch Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden oder durch Einspeisung in das örtliche öffentliche Stromnetz physikalisch im Plangebiet bzw. im näheren räumlichen Zusammenhang des Plangebiets verbraucht



werden. Das Ganze geschieht durch bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz der Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern der Gebäude im Plangebiet.

Auf der Grundlage der mit der sogenannten „Klimanovelle“ bereits 2011 in das Baugesetzbuch (vom 22.07.2011 BGBl S. 1509) konkretisierten Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird eine Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik oder Solarthermie festgesetzt, um das lokale Potenzial Erneuerbarer Energien für die Stromversorgung zu erschließen und dadurch zu einer nachhaltigen Energienutzung im Gebiet beizutragen.

Die Festsetzung der Solarpflicht trägt auch zur lokalen Versorgungssicherheit bei. Durch die Nutzung der lokal im Plangebiet anfallenden Solarenergie wird auch der städtebauliche Belang der Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) verfolgt, weil der Energiebedarf des Plangebiets wenigstens anteilig durch den lokal verfügbaren Energieträger Solarenergie gedeckt wird. Wenn der Anteil lokal verfügbarer Energiequellen, wie der Solarenergie, in der örtlichen Stromversorgung zunimmt, nützt dies der örtlichen Gemeinschaft, weil dadurch eine erhöhte Resilienz gegenüber dem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur bzw. fossiler Energieimporte geschaffen wird.

4.19.10 Nachrichtliche Übernahme

Parallel zum an der Westseite des Plangebietes verlaufenden Gewässer III. Ordnung „Steinalb“ (amtlicher Name: Queidersbach) wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen in den Planteil (I) nachrichtlich übernommen. Dieser dient der Sicherung, dem Schutz und der Unterhaltung des Gewässers sowie der Gewährleistung eines ungestörten Wasserabflusses.

4.19.11 Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte

Für Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper gilt - bei freier Wahl der Firstrichtung - ein großer Gestaltungsrahmen. Damit können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur ermöglicht. Als „städtebauliche Klammer“ werden für Hauptgebäude Dachneigung zwischen 0° bis 25° für zulässig festgesetzt.

Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten, damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt.

4.20 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ werden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u. a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften, Untersuchungen und Fachbeiträge sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.



4.21 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag Naturschutz vom Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumplanung LF-Plan aus Rodenbach erstellt, mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden darin wie folgt beschrieben:

„Der Bebauungsplan bedingt für die geplante Bebauung (max. GRZ 0,8) eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 1.915 m², was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist aufzuführen, dass im Plangebiet gem. dem FNP ein Grabungsschutzgebiet vorliegt. Je nach Ausmaß und Art der Durchführung der Baumaßnahmen kann es zu Beschädigungen von archäologischen Fundstellen kommen. Es ist daher dafür zu sorgen, dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 befolgt werden. Die Direktion Landesarchäologie Speyer ist zudem über den Beginn der Bauarbeiten zu informieren und jeder archäologische Fund ist unverzüglich zu melden.

Die Realisierung der Planung resultiert in einen Verlust von Grünflächenbrachen, sowie zahlreichen Gebäuden, sodass mit Auswirkungen auf die lokale Flora und Fauna zu rechnen ist.

Der vorliegende Bericht sieht die Begrünung von Dachflächen und der nicht bebauten Grundstücksflächen und die Anpflanzung von neuen Gehölzbeständen vor. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden und eine Eingrünung des Plangebietes erfolgt.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Vögeln darf eine Rodung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude nur außerhalb der Brutphase zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Vogelschutz bei der Verwendung von Glaselementen zu beachten ist, um Vogelschlag zu verhindern. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Fledermäuse die baulichen Strukturen als Quartiere nutzen können. Es ist daher vor Beginn von Abrissmaßnahmen eine erneute Kontrolle auf Besatz (gem. Fachbeitrag Artenschutz) durchzuführen.

Damit die Quartier- und Niststättensituation im Plangebiet verbessert werden kann, wird als Ersatzmaßnahme die Anbringung von Ersatzquartieren und Vogelkästen festgesetzt.“¹⁷

Details können dem als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügten Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.

Bestandteil der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist die Ermittlung der Vorkommenswahrscheinlichkeit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Vorhabengebiet. Darüber hinaus wurde geprüft, ob das Vorhaben und die geplante Nutzung Verletzungen der Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten lassen oder ob solche ausgeschlossen werden können.

Auf Basis der Auswertung verfügbarer Unterlagen und Datenquellen, der durchgeführten Begehung sowie der vorliegenden Habitatqualität wurden für das Vorhaben insbesondere die Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potenziell betroffen eingestuft. Zur Beurteilung der Betroffenheit von Reptilien, Fledermäusen und

¹⁷ Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, Fachbeitrag Naturschutz, Rodenbach, Februar 2026, S. 20 f.



Gebäudebrütern waren daher weitergehende Untersuchungen und die Erstellung der Stufe II der Artenschutzprüfung erforderlich.

Detaillierte Informationen können der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung entnommen werden, die als Anlage 2 dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ wurde von der ÖKO-LOG Freilandforschung aus Trippstadt erarbeitet, mit dem die Auswirkungen des Planvorhabens / Projektes auf besonders und streng geschützte Arten auf die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 BNatSchG geprüft wurden. Durch Einhaltung von Rodungszeiten, Vorabsuche der umzugestaltenden Fläche und Gebäude und Ausbringen von Ersatznist-/Schlafkästen können die prognostizierten Beeinträchtigungen so weit vermieden werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Details können dem als Anlage 3 zum Bebauungsplan beigelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

4.22 Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung der mit der Planung verfolgten Ziele schließt die Ortsgemeinde Bann mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ab.

In diesem Vertrag werden insbesondere die Anforderungen an die künftige Nutzung der Gebäude (Seniorenwohnen / Pflegebedarf) sowie die Sicherung dieser Zweckbestimmung verbindlich geregelt. Die Details zu diesen Nutzungsbeschränkungen sind unter Ziffer 4.19.1.1 dieser Begründung aufgeführt.

Darüber hinaus regelt der Vertrag die Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Projektumsetzung.

4.23 Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 4.480 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 4.040 m ²
Verkehrsfläche	ca. 440 m ²

4.24 Abwägung

4.24.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz mit seinen Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)
- Flächennutzungsplan der VG Landstuhl, Gemarkung Bann, VG Landstuhl
- Dorferneuerung in Bann – Dorferneuerungskonzept (Beschlussfassung Januar 2021), Stadtgespräch PartmbB
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“, ÖKO-LOG Freilandforschung, Stand April 2023



- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“, LF-Plan, Stand Februar 2026
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung gemäß § 44 NatSchG zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“, LF-Plan, Stand Februar 2022
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz, Stand 25.11.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ der Ortsgemeinde Bann, FIRU Gfl mbH, Bericht-Nr. P 24-028/1 vom 12. Juni 2024
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ in der Ortsgemeinde Bann, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand 17.12.2025
- Brandschutzkonzept für den vorbeugenden baulichen Brandschutz für den Neubau MVZ und 30 Wohnungen, Sickinger Straße, 66851 Bann, Sascha Heringer, Planungsbüro für Brandschutz, Projekt-Nr. P_3102, Stand 30.11.2023
- Geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht), Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Stand 09.09.2021
- Bestandsaufnahme der Bebauung, Nutzung, Topografie, Erschließungs- und Ver- und Entsorgungssituation, VT-Data GmbH & artec Bauprojekte GmbH

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf für die Vorstellung und Erläuterung in der Gemeinderatssitzung vom 02.03.2026 bzw. in das Entwurfsexemplar für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB, für die Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

4.24.2 Abwägungsbedeutsame Belange

Hierzu zählen insbesondere:

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt
- Wohnraumangebote für ältere Menschen werden geschaffen
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt durch
 - a) Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - b) Festlegung der max. Gebäudehöhe
 - c) Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Umgebungsbebauung und -nutzung werden beachtet
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umwelt- einschließlich Klimaschutzes Rechnung getragen
- Mit Festsetzungen / Empfehlungen wird den Belangen der Starkregen- / Überflutungsvorsorge Rechnung getragen
- Energetisches Bauen wird ermöglicht.
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden vorgesehen.



4.24.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.24.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

4.25 Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Erfolgt nach Verfahrensschritt]

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz

- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -
 - Anlage 4: Entwässerungskonzept -
 - Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickingen Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -

- Anlage 4: Entwässerungskonzept -

- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“

gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“

- Anlage 4: Entwässerungskonzept -
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -

Anlage 4: Entwässerungskonzept

- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Ortsgemeinde Bann

Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Sickinger Straße / Hauptstraße“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

- Begründung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Fachbeitrag Naturschutz -
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ -
- Anlage 4: Entwässerungskonzept -

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung