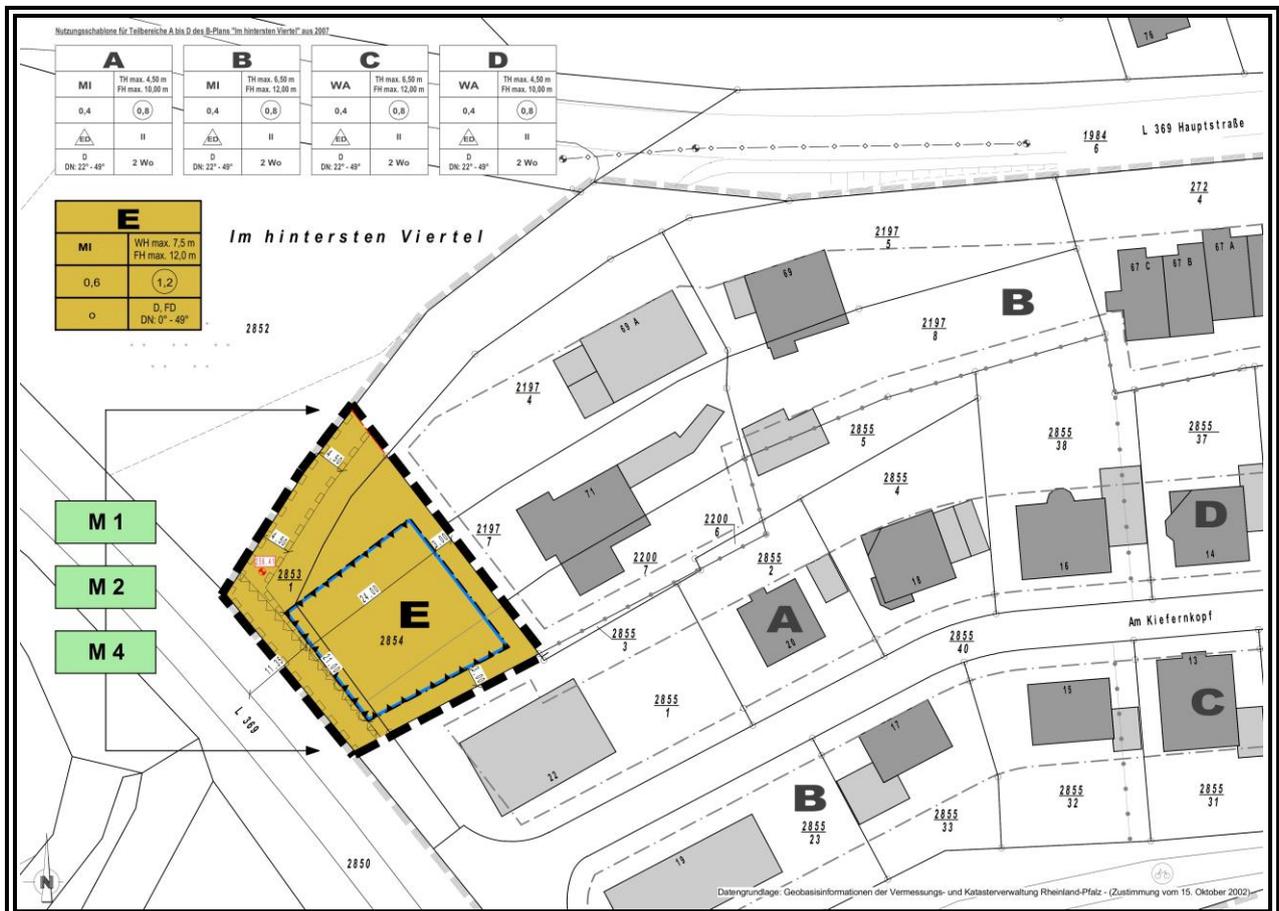


# B E B A U U N G S P L A N

## „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB

in der  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Stand: Entwurf - 12.01.2018



Auftraggeber:  
Ortsgemeinde Schwedelbach



**Planungsgemeinschaft  
MWW - Ingenieure UG**  
(haftungsbeschränkt)

Ottostraße 5  
66877 Ramstein-Miesenbach  
Telefon 06371 / 613688-4



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A - Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen \_\_\_\_\_ Seite 1

Teil C - Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_ Seite 5

Teil D - Empfehlungen und Hinweise \_\_\_\_\_ Seite 7

Teil E - Begründung \_\_\_\_\_ Seite 13

Anlagen:

Anlage 1 Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung, LF-Plan, Kaiserslautern  
(Stand: Dezember 2017)

Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung,  
LF-Plan, Kaiserslautern (Stand: Dezember 2017)

Anlage 3 Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“, U2 Architekten, Kaiserslautern (Stand:  
29.09.2017)

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. i04-26-6 3 der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik  
und Umweltberatung mbH -ISU- zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach (Stand:  
16.07.2004)



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

**Planteil A**  
**Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

**Teil B**  
**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach





## Teil B

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um den Bezug zum Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ aus 2007 zu erhalten, wird die Bereichsbenennung aufgegriffen und fortgeführt. Der Bereich E ist im Planteil A eingetragen.

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

Mischgebiet -MI- (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (Bereich E) sind gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- zulässig Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1 und 2, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und 5 (Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO,
- unzulässig Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten).

#### 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet (Bereich E) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

Im Mischgebiet (Bereich E) ist zulässig offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

4.1 Firsthöhe (FH) ist die Oberkante des Firstabschlusses.

4.2 Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut oder bei Flachdach/flach geneigtes Dach bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.3 Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen ist der in der Planurkunde gekennzeichneten Punkt in m ü. NN (256,41 m ü. NN, OK Kanalschachtabdeckung). Der so vorgegebene untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m, auf die sich die Höhenangaben Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) der Gebäude im Bereich E beziehen.

4.4 Im Mischgebiet (Bereich E) wird die max. Firsthöhe (FH max.) mit 12,0 m und die max. Wandhöhe (WH max.) mit 7,5 m festgesetzt.



## 5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen zur Bebaubarkeit der Grundstücksflächen sind in Ziffer 6 und 7 aufgeführt.

## 6. **Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

An das Gebäude angrenzende nicht überdachte Terrassen können die L 369 zugewandte Baugrenze bis zu 2,50 m überschreiten.

## 7. **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)**

7.1 Garagen/Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und deren Zufahrten sind im Mischgebiet (Bereich E) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei die Bauverbotszone der L 369 von Garagen und Carports freizuhalten ist.

7.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Mischgebiet (Bereich E) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, innerhalb der Bauverbotszone der L 369 (s. Teil B, Ziffer 8) jedoch unzulässig.

## 8. **Bauverbotszone L 369 und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang der L 369 wird die absolute Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG mit einem Abstand von 11,35 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der L 369 nachrichtlich übernommen. Die deckungsgleiche Bauverbotszone ist von jeglicher Bebauung (mit Ausnahme von Stellplätzen, Terrassen und Böschungssicherungen) sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m gemessen über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. O.g. Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone der L 369 sind generell frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

## 9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zugunsten der Verbandsgemeindewerke Weilerbach wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Plandarstellung festgesetzt (s. Planurkunde zum Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung).

## 10. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passiver Schallschutz**

Lt. Schalltechnischer Untersuchung befindet sich das Plangebiet der Änderungsplanung im Lärmpegelbereich III bzw. IV. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf der Teilfläche mit Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$  von 35 dB und auf der Teilfläche mit Lärmpegelbereich IV von 40 dB. Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um jeweils 5 dB reduzierte Werte (Lärm-



pegelbereich III:  $R'_{w,res} = 30$  dB / Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 35$  dB). Es reicht aus, wenn alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen diese Anforderungen erfüllen. Dies gilt auch für das Dach bei ausgebauten Dachgeschossen.

Zum Schlafen genutzte Räume mit L 369 zugewandten Fassaden (s. Planurkunde zum Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung) sind mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten.

## **11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 11.1** M 1: Erstmalig hergestellte Zufahrten, Wege, Hofflächen sowie Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen bzw. vegetationsfähigen Belägen herzustellen.
- 11.2** M 2: Die Räumung des Baufeldes samt der Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.  
Eine Abweichung der Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf möglich besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine besetzten Niststrukturen vorhanden) ausfällt.
- 11.3** M 3: Die Kompensation des Verlustes einer festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt durch die Abbuchung einer Ökokontofläche der Verbandsgemeinde Weilerbach auf der Parzelle 200/1 in der Gemarkung Pörrbach. Für die Kompensation wird daher anteilig eine Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> abgebucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist durch einen entsprechenden Vertrag zu sichern.
- 11.4** M 4: Das innerhalb des Plangebiets auf den hergestellten Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur temporären Rückhaltung zu bringen. Dies kann mittels Retentionszisternen erfolgen. Hierzu sind pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig hergestellter Dachfläche Zisternen mit 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Rückhaltevolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

**Teil C**  
**Örtliche Bauvorschriften**

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach





## Teil C

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Der Bereich E ist im Planteil A eingetragen.

#### 1. Dachformen und Dachneigungen

Im Mischgebiet (Bereich E) sind Flachdach, flach geneigte und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 49° zulässig.

#### 2. Dacheindeckung

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- und Fotovoltaikenergie zulässig und bei geneigten Dächern parallel zur Dachebene anzubringen.

#### 3. Dachaufbauten

Schleppgauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.

Ab 35° Dachneigung sind Schleppgauben zulässig, wenn sie unter den First in die Dachhaut einmünden und die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrechen.

#### 4. Anzahl der Stellplätze

Stellplätze sind gem. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 nachzuweisen.



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

**Teil D**  
**Empfehlungen und Hinweise**

Teil E

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach





## Teil D Empfehlungen und Hinweise

### 1. **Schalltechnische Untersuchung – Gutachterliche Empfehlungen**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. i04-26-6 3 vom 16. Juli 2004 der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.

Lt. schalltechnischer Untersuchung ist bei einer üblichen massiven Bauweise erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf den Teilflächen mit Lärmpegelbereich III keine erhöhten Aufwendungen zum Schutz gegen Außenlärm notwendig sind, um die erforderliche Luftschalldämmung zu erreichen.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass zum Schlafen genutzte Räume mit den Fenstern nach Nordosten orientiert werden. Andernfalls sind Schlafräume (in Zuordnung zur L 369) mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Freisitze im Außenbereich in der ersten Gebäudezeile im Nahbereich der L 369 (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien), die zum überwiegenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollten ebenfalls, sofern möglich, auf der Ostseite der Gebäude angelegt werden, die der L 369 abgewandt ist.

Alle gutachterlichen Empfehlungen können dem schalltechnischen Bericht (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB) entnommen werden.

### 2. **Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger**

Immissionsschutzrechtliche Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger, die auf den Bestand des Landesstraßennetzes zurückzuführen sind, können nicht geltend gemacht werden.

### 3. **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“**

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.

### 4. **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Dachflächen ist in Teil B, Ziffer 11.4 erläutert. Eine Vergrößerung des Zisternenfassungsvermögens für eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung verwendet werden (Wiederverwertung).



## 5. Drainagewasser und Kellerabdichtung

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

## 6. Erdaushub

Gemäß Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z. B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten. DIN 18915 ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

## 7. Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.

## 8. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich.

## 9. Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe

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 der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung - VAWS), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) vom 01. Februar 1996, zuletzt mehrfach geändert durch § 131 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) i.V.m. § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.



## 10. Leitungen der Ver- und Entsorger

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

## 11. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit mit der Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. seitens der Behörde überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, Seite 159 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) 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 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

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

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

Die Absätze 1 bis 5 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.



## 12. 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. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-mrd/>) abgefragt 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.

## 13. Radonprognose

Die Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau stellt das Plangebiet als Bereich mit niedrigem bis mäßigem Radonpotential (bis 40 kBq/m<sup>3</sup>) dar. Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Bei Kurzzeitmessungen schwankt die Menge des Radons sehr stark. Verantwortlich hierfür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur.

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

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



## **14. Landespflegerische Empfehlungen**

- 14.1** Der im Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan des Fachbeitrags Naturschutz (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan) als gefährdet gekennzeichnete Gehölzbestand nordwestlich des Plangebietes sollte erhalten und während des Baubetriebs fachgerecht gem. DIN 18 920 geschützt werden.  
Ggf. entfallender Gehölzbestand sollte durch die Anpflanzung von 2 neuen Laubbaumhochstämmen, Stammumfang 16 - 18 cm, je Baumverlust ersetzt werden.
- 14.2** Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 25° empfohlen. Die Dachbegrünung sollte mit einer Substratstärke von mindestens 8-10 cm vorgesehen werden.
- 14.3** Die Freiflächen innerhalb des Mischgebietes, die keiner Nutzung unterliegen, sollten gärtnerisch angelegt und naturnah gestaltet werden. Die Flächen können dabei als Kräuterrasen oder Staudenbeete mit gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten angelegt werden (z. B. Blumenschotterrasen).



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

**Teil E**  
**Begründung**

Anlagen

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach





<b>Teil E</b> <b>Begründung</b>
------------------------------------

### Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Ortsgemeinderat Schwedelbach in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

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

Swedelbach, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister Hirsch



## 1. Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ aus 2007 soll in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden (§ 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten entsprechend).

### 1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Die Öffentlichkeit kann sich gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern
- Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder wahlweise nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB oder wahlweise nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 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 § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>; hier ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### 1.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden soll und die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	21.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB am	18.01.2018
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	29.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	23.02.2018
Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen durch den Ortsgemeinderat gem. § 1 Abs. 7 BauGB am	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am	



### 1.3 Planungsgrundlage

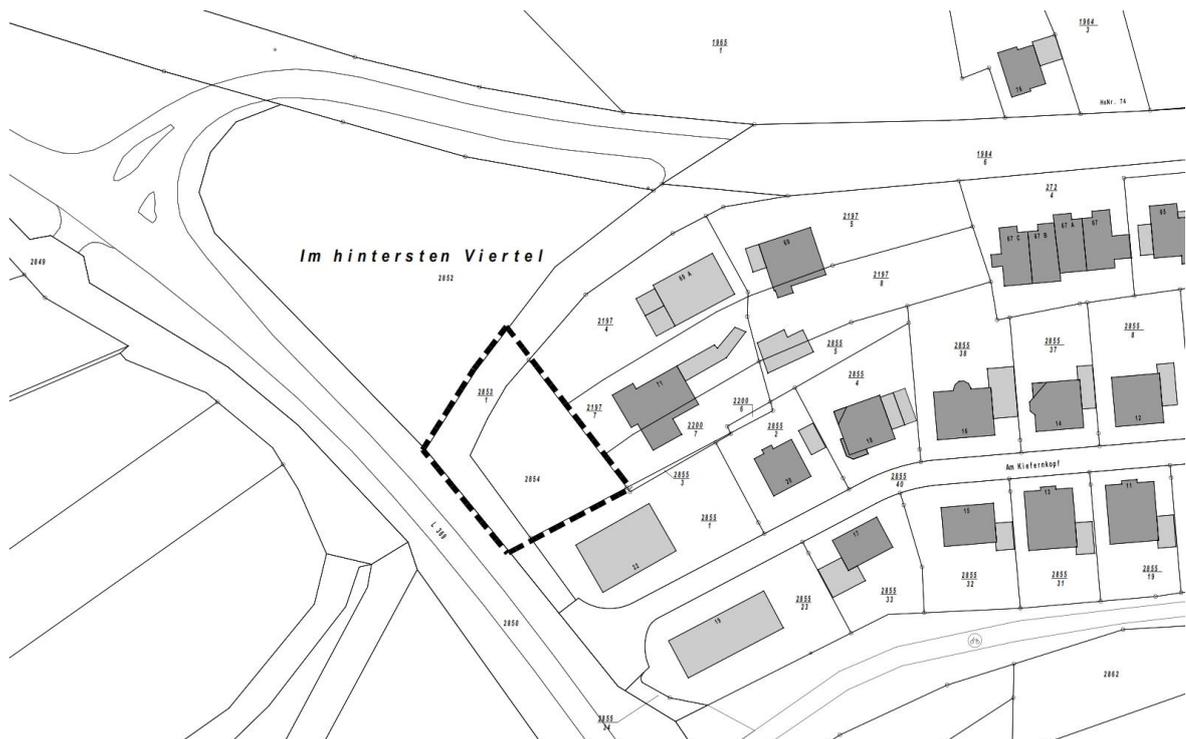
Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

### 2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung hat eine Größe von rd. 1.260 m<sup>2</sup> und umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 2854 und Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 2853/1. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch Teilbereiche der öffentlichen Wegefläche Fl.-Nr. 2853/1 und Mischgebietsflächen Fl.-Nrn. 2197/4, 2197/7 und 2207,
- im Süden durch einen Teilbereich der Mischgebietsfläche Fl.-Nr. 2855/1 sowie öffentlichen Wegefläche Fl.-Nr. 2853/1,
- im Westen durch einen Teilbereich der L 369, Fl.-Nr. 2850 und
- im Norden durch einen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2852.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan und der Planurkunde zum Bebauungsplan entnommen werden.





### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**

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

#### **3.2 Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz**

Der Regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Schwedelbach als Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion auf und enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze. Gemäß den Darstellungen im Regionalplan werden die südlich und östlich angrenzenden Flächen als Siedlungsflächen Wohnen (Bestand) dargestellt. Darüber hinaus wird die nördlich und westlich angrenzende L 369 als Straßenverbindung und die Entwässerungsanlage der Landesstraße als solche dargestellt.

Dem Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB stehen somit keine raumordnerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

#### **3.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der VG Weilerbach**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach wird das Grundstück Fl.-Nr. 2854 sowie die im Plangebiet gelegenen Teilflächen der Wegeparzelle Nr. 2853/1 als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.4 Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ aus 2007**

Im bisherigen Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ aus 2007 ist das ca. 850 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.-Nr. 2854 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Zugleich wird die Fläche optional (je nach topographischer Gegebenheit) für die Rückhaltung und Versickerung des aus den südlich gelegenen Plangebietsflächen stammenden Niederschlagswassers vorgesehen (s. Festsetzung B-Plan Ziffer 1.14 Buchstabe b). Lt. Werkleitung der VG- Werke Weilerbach ist ein Überlauf von Zisternen auf das in Rede stehende Grundstück nicht gegeben. Vorhandene Zisternen sind an die örtliche Regenwasserkanalisation gem. Festsetzung des rechtskräftigen B-Plans Ziffer 1.14 a) angeschlossen.

Die Wegeparzelle wird entsprechend seiner Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wirtschafts-, Rad- und Gehweg) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **3.5 Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 - Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (im vorliegenden Bebauungsplan sind es rd. 1000 m<sup>2</sup>) - Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen. Die Überplanung beansprucht eine im rechtskräftigen Bebauungsplan ausge-



wiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB), mit dem die naturschutzfachlichen Belange sachgerecht dargestellt werden. Der Bericht beschreibt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft. Er dient als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren und wurde bei der weiteren B-Planbearbeitung berücksichtigt (s. auch Teil E, Ziffer 10 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“).

### **3.6 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

Da das Vorhaben Habitatstrukturen beeinträchtigt, ist gem. den gesetzlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG eine Abschätzung der Auswirkung der Planung auf die lokalen Populationen der potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten (heimische europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) zu erarbeiten; Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB).

Durch die vorliegende Prüfung soll festgestellt werden, ob durch das projektierte Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 4 eintreten werden und ggf. weitergehende Betrachtungen erforderlich sind (s. auch Teil E, Ziffer 10 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“).

### **3.7 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der Straßenverkehrsgeräusche der L 369 wurde eine schalltechnische Untersuchung im Vorfeld der B-Planaufstellung „Im hintersten Viertel“ aus 2007 durchgeführt. Die Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH -ISU- vom 16.07.2004 ist als Anlage dem Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB beigelegt (s. Anlage 4). Die Ergebnisse und Empfehlungen der Untersuchung sind bei der beabsichtigten Baumaßnahme in dem Plangebiet zu berücksichtigen; entsprechende Festsetzungen und Hinweise werden in vorliegender Änderungsplanung gegeben.

## **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Seit Mai 2015 verrichtet die DRK Rettungsdienst Westpfalz GmbH ihren Dienst u. a. im Temporär-Standort Schwedelbach im dortigen Bauhof der Ortsgemeinde, Am Kiefernkopf 19. Mit der Verlegung des Standortes konnte die gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten in der Freiwilligen Feuerwehr Reichenbach-Steegen beendet und in den Räumen in Schwedelbach fortgeführt werden.

Die DRK Rettungsdienst Westpfalz GmbH stößt mit ihrer temporären Nutzung des Bauhofs an räumliche Kapazitätsgrenzen. Um ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können befasst sich das Deutsche Rote Kreuz seit mehreren Monaten mit der Suche nach



einem neuen Stützpunkt bzw. mit dem Bau einer neuen Rettungswache im Landkreis Kaiserslautern. Die Standortsuche kam zu dem Ergebnis, dass der bisherige Standort mit optimaler Anbindung an das überörtliche Straßennetz an für sich geeignet ist und für den Neubau einer Rettungswache das in unmittelbarer Nähe zu der bestehenden Einrichtung gelegene Gelände im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im hintersten Viertel“ aus 2007 entsprechend baulich genutzt werden könnte.

Auf dem in Rede stehende Gelände soll eine DRK-Rettungswache mit Fahrzeughalle, Waschhalle sowie nutzungsspezifischen Räumlichkeiten wie z. B. Ruheräume, Büros, Aufenthaltsräume usw. errichtet werden. Später wird das DRK gemeinsam mit den Maltesern den Stützpunkt betreiben.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich.

Der beigefügte Grundrissplan inkl. Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“ der U2 Architekten, Kaiserslautern, gibt einen Überblick über das beabsichtigte Bauvorhaben (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB).

## 5. Lage und Standort

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Schwedelbach zwischen der L 369 und der Ortsstraße „Am Kiefernkopf“. Südlich und östlich des Änderungsbereichs grenzen Mischgebietsflächen mit bestehenden Einrichtungen des örtlichen Handwerks, der Temporär-Standort der DRK Rettungsdienst Westpfalz GmbH (Bauhof der OG Schwedelbach) und Wohnnutzung, daran anschließend in östlicher Richtung allgemeine Wohngebietsflächen mit Wohnnutzungen an.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches wurden bisher als öffentliche Verkehrsflächen und als Ausgleichsflächen genutzt und werden als solche in der Planurkunde des Bebauungsplanes „Im hintersten Viertel“ aus 2007 festgesetzt. Die Ausgleichsfläche besteht aus einer flächigen Kräuter- und Grasflur aus Ruderalarten, teilweise bestückt mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen.

## 6. Planungsalternativen

Im Vorfeld der 1. Änderungsplanung gem. § 13a Abs. 4 BauGB befasste sich die DRK Rettungsdienst Westpfalz GmbH intensiv mit einer Standortsuche für den beabsichtigten Neubau einer Rettungswache im Landkreis Kaiserslautern (s. Begründung, Ziffer 4). Die Lage der Planungsfläche mit direktem Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz trägt maßgeblich dazu bei, die bedarfsgerechte Notfallrettung sicherzustellen.

Eine weitergehende Alternativenprüfung fand auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht statt.

## 7. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Die Festsetzung der Mischgebietsfläche (MI) entspricht dem mit der Planung verbundenen Ziel (Standortsicherung der DRK-Rettungswache Schwedelbach) und berücksichtigt die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 4 zum Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4



BauGB) sowie die vorhandenen, direkt angrenzenden MI-Nutzungen (Heizungsinstallateur, Bildhauerei, Bauhof der Ortsgemeinde).

Im Mischgebiet sind die Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zugelassen werden, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt ebenso aus Immissionsschutzgründen. Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in dem Geltungsbereich demnach nicht zulässig, da die von diesen Nutzungen potentiell ausgehenden Emissionen nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung, auf die Wohnruhe und -qualität des angrenzenden Baugebietes haben können und damit zu einer unzumutbaren Belästigung der Wohnbevölkerung führen würde. Dies gilt insbesondere auch für verkehrsbedingte Emissionen, die aus der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch an- und abfahrenden Kunden- und Besucherverkehr resultieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die max. First- und Wandhöhe festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist in Teil B, Ziffer 4.3, festgelegt und in der Planurkunde dargestellt.

Im Mischgebiet (MI), Teilbereich E, wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze von 1,2 für die Geschossflächenzahl in einem Mischgebiet (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird eingehalten.

Städtebauliche Gründe - vor allem die Sicherung des erforderlichen Stellplatzangebotes - und die Berücksichtigung der bestehenden asphaltierten Zufahrt erfordern eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 14 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Sonstige Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

Mit der Festsetzung der Firsthöhe von max. 12,0 m wird die vorhandene Topographie und Nachbarbebauung berücksichtigt. Sie ist identisch mit der lt. B-Plan aus 2007 für die östlich angrenzenden Mischgebietsflächen max. zulässigen Firsthöhe und liegt rd. 2 m (unterhalb der max. möglichen Firsthöhe im Bereich der südlich angrenzenden Mischgebietsfläche (absolute Höhe unter Berücksichtigung des vorhandenen topographisch bedingten Höhenunterschieds zum Grundstück Fl.-Nr. 2855/1).

Die festgesetzte max. Wandhöhe von 7,5 m orientiert sich an der vorgelegten Hochbauplanung (s. Anlage 3 zum Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB), Topographie und Nach-



barbebauung gleichermaßen. Sie liegt mit rd. 1 m bzw. 0,5 m (absolut) unterhalb der maximal möglichen im Bereich angrenzender Grundstücke.

Die getroffenen Festsetzungen zielen somit auf ein verträgliches Einfügen des künftigen Baukörpers in das Ortsbild ab.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und mit einer max. Gebäudelänge von 50 m zugelassen (die max. mögliche Gebäudelänge wird jedoch mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf 24 m begrenzt). Die Festsetzung entspricht der Baustruktur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen und gewährleistet damit die Integration der geplanten Baukörper in das typische Siedlungsgefüge.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; wobei die Bauverbotszone der L 369 (s. Planeintrag und auch Teil B, Ziffer 7 und 8) von Garagen, Carports, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m gemessen über der Fahrbahnoberkante freizuhalten ist.

Zudem dürfen an das Gebäude angrenzende nicht überdachte Terrassen die L 369 zugewandte Baugrenze - und somit im Bereich der Bauverbotszone - bis zu 2,50 m überschreiten.

Die eigentliche Bauverbotszone der L 369 von 20 m wurde nach Prüfung der Abstandsfläche für den ggf. erforderlichen Bau einer Rechtsausfädelspur durch die Planungsabteilung des zuständigen Landesbetriebs Mobilität Kaiserslautern im Falle eines regelkonformen Ausbaus auf einen Mindestabstand von 11,35 m zur Fahrbahnaußenkante festgelegt und in die Planurkunde zum vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Somit könnte der Bau der Rettungswache Schwedelbach in einem 60 cm-Abstand zum Böschungsfuß mit Entwässerungsmulde realisiert werden. Mit einer alternativ möglichen Gestaltung der Böschung (z. B. hochfeste Schüttmasse, steilerer Böschungswinkel, Stützwand oder ähnliches) könnte der Abstand zum geplanten Gebäude vergrößert werden. Der erhöhte Aufwand bei der Ausführung der Böschung würde zu Lasten des Bauvorhabenträgers der Rettungswache gehen.

Die innerhalb der Bauverbotszone der L 369 (deckungsgleich mit festgesetzter Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist) für zulässig erklärten Bauvorhaben (Stellplätze, Terrassen und Böschungssicherungen (z. B. Stützmauer)) sind generell frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern abzustimmen.

Mit den festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden bestimmte ökologische Ziele verfolgt:

- M 1: zur Reduzierung der Neuversiegelung und zur Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit sind wasserdurchlässige bzw. vegetationsfähige Materialien für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen zu verwenden



- M 2: Die Räumung des Baufeldes samt der Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (eine Abweichung der Terminierung ist unter genannten Voraussetzungen zulässig)

Ferner enthält der Bebauungsplan in Teil D landespflegerische Empfehlungen über die extensive Dachbegrünung, das gärtnerische Anlegen und naturnahe Gestalten der Freiflächen innerhalb des Mischgebietes und den Schutz des im Bestands-/ Konflikt- und Maßnahmenplan als gefährdet gekennzeichneten Gehölzbestandes.

Die Kompensation des Verlustes der im Plangebiet ursprünglich festgesetzten ca. 850 m<sup>2</sup> großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt durch die Abbuchung einer Ökokontofläche der Verbandsgemeinde Weilerbach auf der Parzelle 200/1 in der Gemarkung Pörrbach. Für die Kompensation wird daher anteilig eine Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> abgebucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist durch einen entsprechenden Vertrag zu sichern.

Gem. dem Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ aus 2007 sind Zisternen so zu bemessen, dass pro Baugrundstück mindestens 5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Diese Regelung wird mit vorliegendem Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass die Rückhalteinrichtungen im Änderungsbereich so zu bemessen sind, dass pro 100 m<sup>2</sup> hergestellter Dachfläche 5 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Dies entspricht dem heute i.d.R. geforderten Rückhaltevolumen von 50l/m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche.

Erst wenn das gesamte Rückhaltevolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.

Durch die Festsetzung der Rückhaltung auf privaten Flächen im Geltungsbereich wird der Regenwasserabfluss reguliert (Oberflächenabfluss wird verzögert) und das Kanalnetz, die Kläranlage sowie der Vorfluter werden entlastet. Zudem werden Empfehlungen für eine Erhöhung der ökologischen Effizienz der Niederschlagswasserbewirtschaftung in Teil D, Ziffer 4, gegeben.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen für zum Schlafen genutzte Räume werden in Teil B, Ziffer 10, des Bebauungsplans nach heutiger Betrachtungsweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich festgesetzt. Weitere gutachterliche Empfehlungen werden in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ genannt.

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren (vgl. Teil C „Örtliche Bauvorschriften“).



Trotz örtlicher Bauvorschriften bleibt dem Bauherrn die Möglichkeit, in einem bestimmten Gestaltungsrahmen auf zeitgemäße Dachformen (z. B. Dächer mit Solar- oder Fotovoltaikanlagen) zurückzugreifen. Durch die Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung und -aufbauten wird zudem ein Gestaltungsspielraum vorgegeben, der eine harmonische Angleichung des Erscheinungsbildes des geplanten Gebäudes in Bezug auf die Ortslage sicherstellt, gleichzeitig aber einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum für den Bauvorhabenträger lässt.

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gem. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 nachzuweisen.

## **8. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsanlage, abgehend von der L 369 „Hauptstraße“.

Die im Änderungsbereich parallel zur L 369 verlaufenden vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserleitung, Regen- und Schmutzwasserkanal) werden in Teilbereichen vom geplanten Bauvorhaben tangiert. Die erforderliche Umverlegung von Leitungssträngen wird von den Verbandsgemeindewerken Weilerbach vorgenommen. Im Bebauungsplan wird der entsprechende Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu deren Gunsten gesichert. Im Zuge der Umverlegung werden Hausanschlüsse für Trink-, Regen- und Schmutzwasser auf das Grundstück der künftigen DRK-Rettungswache vorverlegt.

## **9. Emissionsvermeidung**

Aspekte der Emissionsvermeidung und der Reduzierung von Immissionsbelastungen werden bereits durch die Standortwahl am Rande der Ortslage und nahe der Anbindung an die L 369 „Hauptstraße“ berücksichtigt. Die bestehende Situation (Einsatzfahrten von Rettungsfahrzeugen durch das allgemeine Wohngebiet) wird entschärft.

Aus städtebaulicher Sicht wurde gem. § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) das Umfeld in planungsrechtlicher Hinsicht betrachtet. Im direkten Umfeld liegen die Ausweisungen für Mischgebiet vor. Die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet erfolgt erst in rd. 100 m Entfernung. Für den allgemeinen Betrieb der Anlage (z. B. Rückkehr eines Einsatzfahrzeuges im Nachtzeitraum) ist aus schallimmissionstechnischer Sicht nicht mit Überschreitungen von Orientierungswerten nach DIN 18005 bzw. den Richtwerten der TA Lärm zu rechnen. Auf dem Betriebsgelände der Rettungswache ist neben der Einsatzfahrt des Rettungswagens nicht mit weiteren geräuschintensiven Betriebsabläufen zu rechnen. Gleichwohl sollten die Geräuschemissionen durch Betriebsabläufe im Sinne der TA Lärm nach dem Stand der Technik auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Anordnung der Hallentore auf der dem Wohnen abgewandten Gebäudefassade ist jedoch für Ereignisse wie z.B. deren nächtliches Öffnen für die Einsatzfahrt und die Ausfahrt des Fahrzeugs (ohne Sondersignal) nicht mit unzumutbaren Störungen für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen. Weiterhin ist



durch den Abstand von ca. 80 m bis zur Einmündung in die L 369 „Hauptstraße“ eine verkehrsgünstige Lage gegeben.

Nach der Alarmierung durch die Leitstelle verlässt der Rettungswagen die Fahrzeughalle bzw. das Betriebsgelände. Sobald das Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum ist, hat es zur Wahrnehmung seiner Sonderrechte die Sondersignale einzuschalten (optisch und akustisch). Allerdings wird in der Regel das Martinshorn erst dann eingeschaltet, wenn es die Verkehrssituation erfordert.

Zwischen geplantem Standort und Einmündungsbereich L 369 „Hauptstraße“ ist auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens (verursacht durch nur einen Anlieger) und der geraden Streckenführung, verbunden mit der dadurch gegebenen frühen Sichtbarkeit des Rettungsfahrzeugs, die Erfordernis zum Einsatz des Martinshorns nur in absoluten Ausnahmefällen zu erwarten.

Im Einmündungsbereich L 369 „Hauptstraße“ ist durch die nahezu gerade Streckenführung der Hauptstraße eine sehr gute Einsehbarkeit in beide Richtungen (Reichenbach-Steegen/Mackenbach; Ortsmitte) gegeben. Entsprechend dem Verkehrsaufkommen auf der L 369 (lt. Zähldaten aus dem Jahr 2000, hochgerechnet auf das Jahr 2020) ist hier mit einer maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke von ca. 280 Fahrzeugen/h im Tageszeitraum und ca. 40 Fahrzeugen/h im Nachtzeitraum zu rechnen. Dies entspricht für den Nachtzeitraum ca. 1 Fahrzeug pro 1,5 Minuten.

Im Einmündungsbereich ist damit zu rechnen, dass auf Grund des Verkehrsaufkommens auf der L 369 der Einsatz von Sondersignalen im Tageszeitraum sehr wahrscheinlich ist. Im Nachtzeitraum ist damit zu rechnen, dass durch die gute Einsehbarkeit und den geringen Fahrzeugverkehr der Einsatz des Blaulichts ausreicht, um sich in den Verkehrsfluss auf der L 369 einzugliedern.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ergeben sich hieraus nicht.

Der vorgesehene Standort ist unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien für die Einrichtung der Rettungswache zweckmäßig und empfehlenswert.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung einer DRK-Rettungswache. Eine verkehrstechnische Anbindung ist gegeben, sodass keine zusätzlichen Flächenansprüche für Verkehrsflächen erforderlich sind.

Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die umgebende Bebauung und Nutzung.

Die Standortverlegung der DRK-Rettungswache innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im hintersten Viertel“ aus 2007 führt zu keinen zusätzlichen Lärmimmissionen. Auch sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich; ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die B-Planänderung ist nicht zu erwarten.



Durch die Neuversiegelung ergeben sich lt. Fachbeitrag Naturschutz Beeinträchtigungen für den Boden- und Wasserhaushalt, da u.a. die vorhandenen Bodenfunktionen sowie die Wasserdurchlässigkeit durch die Versiegelung gestört werden.

Es ergeben sich für die lokale Tier- und Pflanzenwelt durchaus Beeinträchtigungen, da durch die zukünftige Planung Lebensräume für Insekten und Vögel sowie auch Nahrungsräume für z.B. Vögel und Fledermäuse entfallen können. Durch das Entfallen von Gehölzbeständen gehen mögliche Brut-, Nahrungs-, und Fortpflanzungsstätten für Vögel verloren.

Bei Übernahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auf die Fauna ausgegangen, da Nahrungsräume und Larvalhabitate nicht im Hauptaktivitätszeitraum von Vögeln und Insekten beseitigt werden.

Hiermit kann der Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ebenfalls vermieden werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen sind daher nur für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Fauna, Flora und biologische Vielfalt aufzuführen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind jedoch nicht zu verzeichnen. Durch den vorliegenden Bericht zur Ausarbeitung der Umweltbelange (Fachbeitrag Naturschutz) wird sichergestellt, dass entsprechende Kompensationsvorschläge für das Entfallen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorliegen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden und im Rahmen der planerischen Abwägung herangezogen werden.

Durch die geplante Baumaßnahme sind Eingriffe in die vorhandene Biotopausstattung notwendig, die lt. Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung Auswirkungen auf die lokalen Vogelpopulationen haben können.

Es ist somit mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu rechnen.

Bei den potenziell betroffenen, weitverbreiteten Vogelarten der Gehölze handelt es sich vornehmlich um solche, die einen gleichbleibenden oder zunehmenden Bestandstrend aufweisen und gut auf Veränderungen reagieren können, sodass erhebliche Störungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation nicht auftreten werden.

Für an Gehölze gebundene Vogelarten sind Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden, sodass bei einer möglicherweise notwendigen Rodung der vorhandenen Gehölzbestände die ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bezug erhalten bleibt.

Unter Einhaltung der bauzeitlichen Vorgabe zur Baufeldräumung (nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) ist ein Eintritt der Verbotstatbestände, insbesondere die Tötung von Individuen, auszuschließen.

Eine Abweichung der Terminierung ist zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Rodungsarbeiten eine Kontrolle des Plangebietes durch eine Fachperson auf möglich besetzte Niststrukturen durchgeführt wird und diese negativ (keine besetzten Niststrukturen vorhanden) ausfällt.

Für die verbleibenden planungsrelevanten Artengruppen können Vorkommen und Betroffenheit aufgrund einer fehlenden notwendigen Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden.



Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

#### 11. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich: ca. 1.260 m<sup>2</sup>

Mischgebietsfläche (Bereich E): ca. 1.260 m<sup>2</sup>

#### 12. Planverwirklichung

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches ist gesichert. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem Teilbereich umzuverlegen. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Erwerb einer Teilfläche aus dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 2853/1 erforderlich. Nach Abschluss oder während des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (Leistungsverlegung, Grundstücksankauf, Bodenordnung) eingeleitet.

#### 13. Abwägungsvorgang

*[Ergänzung mit Planungsfortschritt]*

#### 14. Abwägungsergebnis

*[Ergänzung mit Planungsfortschritt]*

#### 15. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

*[Ergänzung mit Planungsfortschritt]*

Der Ortsgemeinderat Schwedelbach hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

**Anlagen**

**Anlage 1**

**Fachbeitrag Naturschutz mit**  
**Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan**

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

**Anlagen**

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

**Anlage 2**

**Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung**

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

**Anlagen**

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

**Anlage 3**

**Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in**  
**Swedelbach“**

Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach



**Bebauungsplan**  
**„Im hintersten Viertel“**  
**1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB**

**in der**  
**Ortsgemeinde Schwedelbach**

Planteil A

- Bebauungsplan „Im hintersten Viertel“ 1. Änderung gem. § 13a Abs. 4 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

**Anlagen**

Anlage 1 - Fachbeitrag Naturschutz mit Bestands-/Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlage 2 - Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Anlage 3 - Grundriss, Schnitt „Neubau einer Rettungswache in Schwedelbach“

**Anlage 4**

**Schalltechnische Untersuchung zu einer geplanten**  
**Ortsrandbebauung im Westen von Schwedelbach**