

# **BEKANNTMACHUNG Nr.**

**der Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein**

**in der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels**

**Bebauungsplanverfahren „Im Seelig“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)  
hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein beabsichtigt den Bebauungsplan „Im Seelig“ im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch zu ändern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB).

Der Ortsgemeinderat Gossersweiler-Stein hat in seiner Sitzung vom 04.06.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Seelig, 5. Änderung“ beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen. Die Gemeinde Gossersweiler-Stein beabsichtigt, sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den Themen Innenentwicklung und städtebauliche Ordnung auseinanderzusetzen und nachhaltige Lösungen für alle Beteiligten zu entwickeln.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.350 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich der Bergstraße, innerhalb der Flurstücke Nr. 1441/7 und 1441/8. Die Gebietsabgrenzung ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt, welcher Bestandteil dieser Bekanntmachung ist, mit einer Linie umgrenzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung, sowie der nach Einschätzung der Verbandsgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt unter

<https://www.vg-annweiler.de/buergerservice/aus-dem-rathaus/offenlage-bauleitplaene/>

in der Zeit vom

**vom 21. Juni bis einschl. 22. Juli 2024**

Des Weiteren besteht die Möglichkeit die Unterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Tr., Meßplatz 1, Haus II, Zimmer 137, während der Dienstzeit einzusehen.

Im Rahmen der Offenlage kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes informieren. Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Messplatz 1, 76855 Annweiler am Trifels, vorbringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben

Gossersweiler-Stein, den 05. Juni 2024

Braun  
Ortsbürgermeister

Aushang: 13.06.2024

Abnahme: 23.06.2024

Der nachstehende QR-Code führt Sie direkt auf unsere Homepage. Hier finden Sie die entsprechenden Unterlagen.

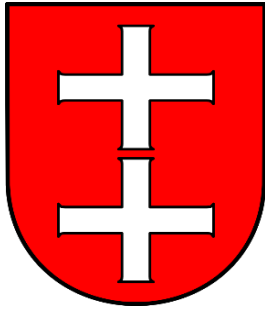


Anlage zur Bekanntmachung „Bebauungsplanverfahren Im Seelig 5. Änderung“ der Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

- unmaßstäblicher Auszug aus der Flurkarte Stein

Darstellung des Geltungsbereiches:





# Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

## Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

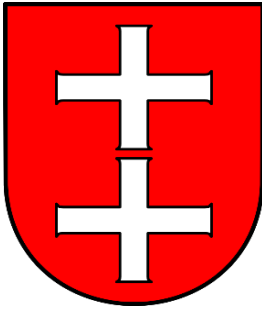
### Bauleitplanung

Entwurf  
18.03.2024

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Tel. +49 721 96232-70  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)



# Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

## Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

### Bauleitplanung

Entwurf  
18.03.2024

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Tel. +49 721 96232-70  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07AWT23063

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, in Teilbereichen als Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Die Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO ist nur für Betriebe des Beherbergungsbetriebes in Verbindung mit 1 Wohneinheit und für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Ausnahme nach § 5 (3) BauNVO ist nicht zulässig.

Die in § 6 (2) BauNVO aufgeführte Nutzung und die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht zulässig.

Als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Werte der Nutzungsschablone im Rahmen der zulässigen überbaubaren Flächen und der Landesbauordnung (LBauO).

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind

- a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in Punkt a, b, und c bezeichneten Anlagen bis zu 20 v. H. überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Aufenthaltsräume in „anderen Geschossen“, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

## **1.2 Bauweise und Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet sind gemäß Planeintrag folgende Bauweisen festgesetzt:

- Offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO  
Hier sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser, im Dorfgebiet (MD) nur Einzel- und Doppelhäuser, zulässig. In diesen Gebieten sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB).  
Beherbergungsbetriebe sind nur in Verbindung mit 1 Wohneinheit und mit höchstens 4 Betten zulässig.
- Geschlossene Bauweise (g) § 22 (3) BauNVO.  
Hier ist zweiseitiger Grenzbau gemäß Planeintrag im Rahmen der Baugrenzen zwingend.

## **1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der neu entstehenden Baugrundstücke beträgt 600,00m<sup>2</sup>.

## **1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)**

Ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) die max. zulässigen Traufhöhen wie folgt festgesetzt:

Bergseits: max. 4,00 m

Talseits: max. 6,50 m

jeweils gemessen von OK natürlichem Gelände bis Schnittpunkt. Gebäudeaußenwand mit OK Dachhaut.

## **1.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen dürfen erst 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im Vorgartenbereich geplante Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zusammen max. 40 % der Vorgartenfläche beanspruchen.

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge über 3,5 t, sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge, sind in (WA) und (MD) nicht zulässig.

## **1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

### **1.7 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Das im Plan eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 15/2 festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und das Pflanzen von Bäumen oder Hecken, ist auf der ausgewiesenen Fläche untersagt.

### **1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (59 (1) 25 a BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbepflanzung ) sind in 4,00 m Breite mit standortgerechten Sträuchern im 1-m-Raster anzupflanzen.

Nachfolgende Arten sollen verwendet werden:

#### Sträucher

Corylus avellana	(Haselstrauch)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)

Die Sträucher sind in einer Qualität und Größe von mindestens

2xv, 60-100 zu pflanzen.

Zusätzlich sind im Pflanzriegel in Abstand von 5,00 m 1 Baum II. Ordnung (Pflanzgröße und Qualität H,2xv, 175-200) sowie im Abstand von 10,00 m ein Obst- oder ein Walnussbaum als Hochstamm vorzusehen. Die Obstbäume sollten sich möglichst aus pflegeleichten alten und regional typischen Sorten zusammensetzen.

Für die Bäume II. Ordnung werden

Acer Campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

vorgeschlagen.



Die Ortsrandbepflanzung ist, bis zu der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode abzuschließen und geht zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

### **1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** **(§ 9 (1) 25 b BauGB)**

In Planbereich - außerhalb der überbaubaren Fläche und der notwendigen Verkehrsflächen - vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, während der Bauzeit gen. DIN 10 920 zu schützen, innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer fachgerecht zu pflegen und falls abgängig oder nicht mehr standsicher gleichwertig zu ersetzen.

### **1.10 Private Grünflächen** **(§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Bei allen Pflanzungen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Laubgehölze sind Nadelgehölzen vorzuziehen.

Je angefangene 200,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualität und Größe der Bäume sollen mindestens H,3xv, 14-16 betragen. Auf diese Bestimmung können bestehende Laubbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mind. 40 cm haben.

Folgende Arten werden vorgeschlagen:

#### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Pyrus pyraeaster	(Birne)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Juglans regia	(Walnuss)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

#### Sträucher

Corylus avellana	(Haselstrauch)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Schneeball)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollten möglichst traditionelle Sorten verwendet werden.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Außenanlagen (§ 86 (1), 12 (1) LBauO)

#### Vorgärten

Vorgartenflächen, die nicht von notwendigen Ausfahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

#### Einfriedungen

Zulässig für Einfriedungen sind verputzte Sockelmauern, oder Sockelmauern aus Naturstein bis zu 1,00 m Höhe, gemessen von OK Straße, oder freiwachsende Hecken aus einheimischen Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe.

#### Müllbehälter

Müllbehälter sind nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren, bzw. der allgemeinen Sicht zu entziehen.

#### Einzelbaumpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stelle sind Einzel-bäume aus einheimischen Gehölzarten anzupflanzen.

#### Grundstückzufahrten

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge von den angrenzenden neuen Baugrundstücken zur Landesstraße 494 sind nicht erlaubt.

### 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO)

#### Fassadengestaltung

Für die äußere Gestaltung bei Neu- und Umbau von baulichen Anlagen ist hinsichtlich der Materialauswahl für Wände, Dacheindeckung, Türen, Fenster, Gesimse, etc. auf eine harmonische Einfügung in den vorhandenen Baubestand und das Landschaftsbild zu achten. Wandverkleidungen aus glasierten Material, Metall, Kunststoff oder grellen Farben, liegende Fensterformate und Glasbausteine, sind nicht zulässig.

#### Dachgestaltung

Als Dachform ist nur das Sattel- oder Walmdach mit 25 Grad bis 48 Grad Neigung zulässig. Farbe der Dacheindeckung rot oder braun.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind bis zu 50 % der Gebäudelänge bzw. des Gebäudeabschnitts zulässig.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 Anzeigepflicht**

##### **(§ 17 DSchPf 1G - Denkmalschutz - und Pflegegesetz)**

Werden im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche (§ 18 DSchPFIG) nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen. Der Beginn der Erdarbeiten bei Erschließungsmaßnahmen ist den Landesamt für Denkmalpflege in Speyer rechtzeitig anzuzeigen.

#### **3.2 Oberflächenversiegelung**

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (z. B. Einfahrten, Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt werden. Sofern keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, sollen diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke) ausgeführt werden.

#### **3.3 Oberflächenwasser**

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sind nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden.

Entsprechend sollten die Straßenabwässer in Mulden versickert werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

#### **3.4 Sichtwinkel**

An den geplanten Straßeneimündungen in die Landesstraße 494 sind die eingetragenen Sichtwinkel - gemäß RAST - anbaufrei zu halten.

Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von Straßenkrone, nicht überschreiten, die Einfriedung die Sicht nicht behindern.

#### **3.5 Nachweis der Höhenlage im Baugesuch**

Mit den Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierzu sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

### 3.6 Baugrunduntersuchung

Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, bei Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen entsprechend den Empfehlungen der DIN 1054 durchführen zu lassen.

### 3.7 Hausnummerierung

Hausnummerierungen sind bei allen Gebäuden an gutschichtbarer Stelle anzubringen.

### 3.8 Mutterboden

Der belebte Oberboden ist im Bereich der Bebauung und Versiegelung in der vorhandenen Stärke abzutragen, zu sichern und an einer geeigneten Stelle zur Wiederverwendung und ordnungsgemäß zu lagern.

### 3.9 Wandbegrünung

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden. Nachstehend werden einige Arten vorgeschlagen, die sich in Bezug auf ihre Standortansprüche, bei den Kletterhilfen und bei ihrer Wüchsigkeit noch ein mal differenzieren:

Wisteria sinensis	(Blauregen)
Hedera helix	(Efeu)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Clematis-Hybriden	(Waldrebe)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelleber)
Hydrangea petiolaris	(Kletterhortensie)
Rosa-Arten	(Kletterrosen)
Polygonum abertii	(Knöterich)
Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Parthenocissus-Arten	(Wilder Wein)

---

**Ausfertigung**

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

Gossersweiler-Stein, den .....

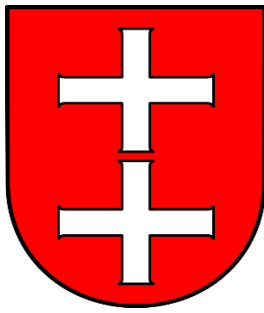
Pascal Braun  
(Ortsbürgermeisterin)

**Inkrafttreten**

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

Gossersweiler-Stein, den .....

Pascal Braun  
(Ortsbürgermeisterin)



# Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

## Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

### Bauleitplanung

Entwurf  
18.03.2024

### Begründung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Tel. +49 721 96232-70  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07AWT23063

Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein

Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis ..... 1

Vorbemerkungen ..... 3

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes ..... 4

    1.1 Derzeitiges Planungsrecht ..... 4

    1.2 Verfahrensart ..... 5

2 Lage und Größe des Änderungsbereiches ..... 5

3 Übergeordnete Planungen ..... 5

    3.1 Regionalplanung ..... 5

    3.2 Flächennutzungsplan ..... 6

4 Bestand ..... 7

5 Schutzvorschriften und Restriktionen ..... 7

    5.1 Schutzgebiete ..... 7

    5.2 Biotop ..... 7

    5.3 Gewässer- und Hochwasserschutz ..... 7

    5.4 Starkregengefährdung ..... 8

    5.5 Denkmalschutz ..... 9

    5.6 Wald ..... 9

    5.7 Altlasten ..... 9

    5.8 Kampfmittel ..... 10

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen ..... 10

7 Änderung ..... 11

    7.1 Planzeichnung ..... 11

    7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 11

    7.3 Örtliche Bauvorschriften ..... 11

    7.4 Hinweise ..... 11

8 Quellenangaben ..... 12

**Abbildungsverzeichnis**

Bild 1: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 2. Änderung“, ohne Maßstab..... 5

Bild 2: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab ..... 6

Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab ..... 6

Bild 4: Luftbild, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]..... 7

Abbildung 5: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (1 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz) ..... 8

Abbildung 6: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem extremen Starkregenereignis (4 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz)..... 9

Bild 7: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ ..... 11



## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Begründung mit Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 I Nr. 394
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 I Nr. 176
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 01.10.2001 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

▪ Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

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

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

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

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB). Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht dabei die Nutzung potenzieller Flächen innerhalb der bebauten Bereiche (Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Die Ortsgemeinde Gossersweiler-Stein plant daher die Änderung des aus dem Jahr 1998 stammenden Bebauungsplanes „Im Seelig, 2. Änderung“. Die 5. Änderung ermöglicht eine innerörtliche Nachverdichtung durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Damit kann der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nutzung bereits erschlossener innerörtlicher Flächen gedeckt werden. Das Grundstück Nr. 1441/2 umfasst eine Größe von ca. 1.350 m<sup>2</sup>, befindet sich südlich der Bergstraße und ist im Osten bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Aufgrund der Grundstücksgröße besteht die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist deshalb die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.1 Derzeitiges Planungsrecht

Die derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Seelig, 2. Änderung“.

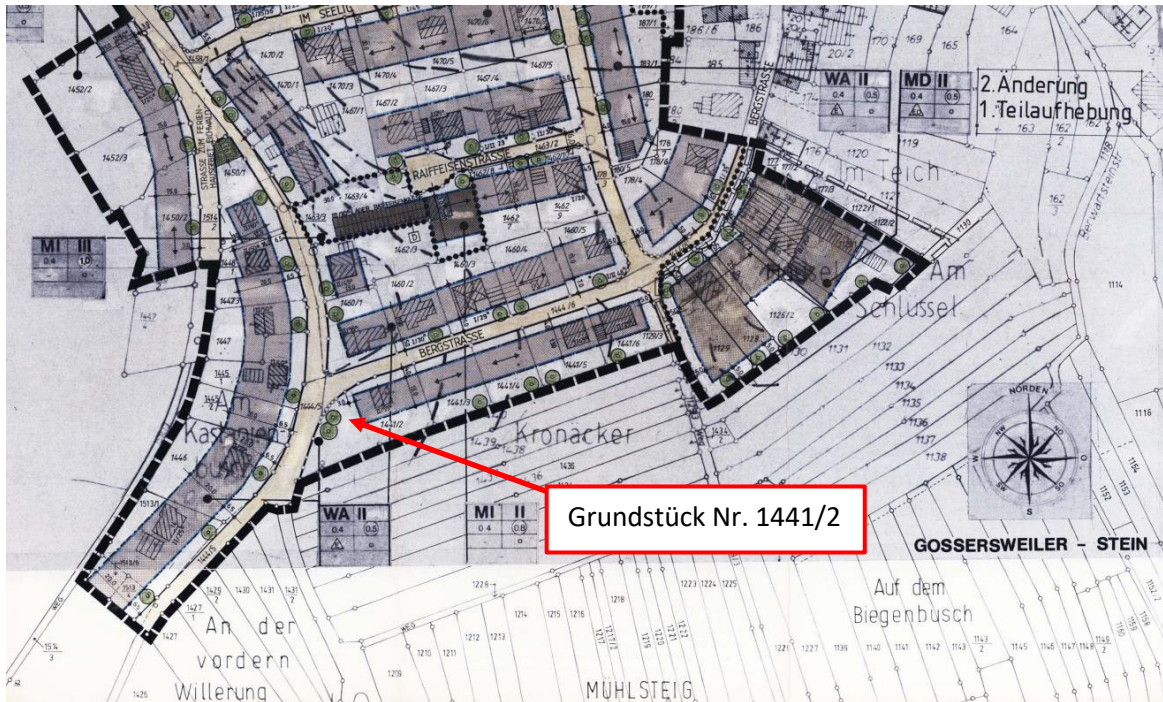


Bild 1: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 2. Änderung“, ohne Maßstab

## 1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

## 2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich voll umfänglich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig, 2. Änderung“. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.350 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich der Bergstraße, innerhalb des Flurstücks Nr. 1441/2.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Planbereich als „Siedlungsfläche Wohnen (N)“ ausgewiesen. Demnach stehen dem Vorhaben keine übergeordneten Planungen entgegen.

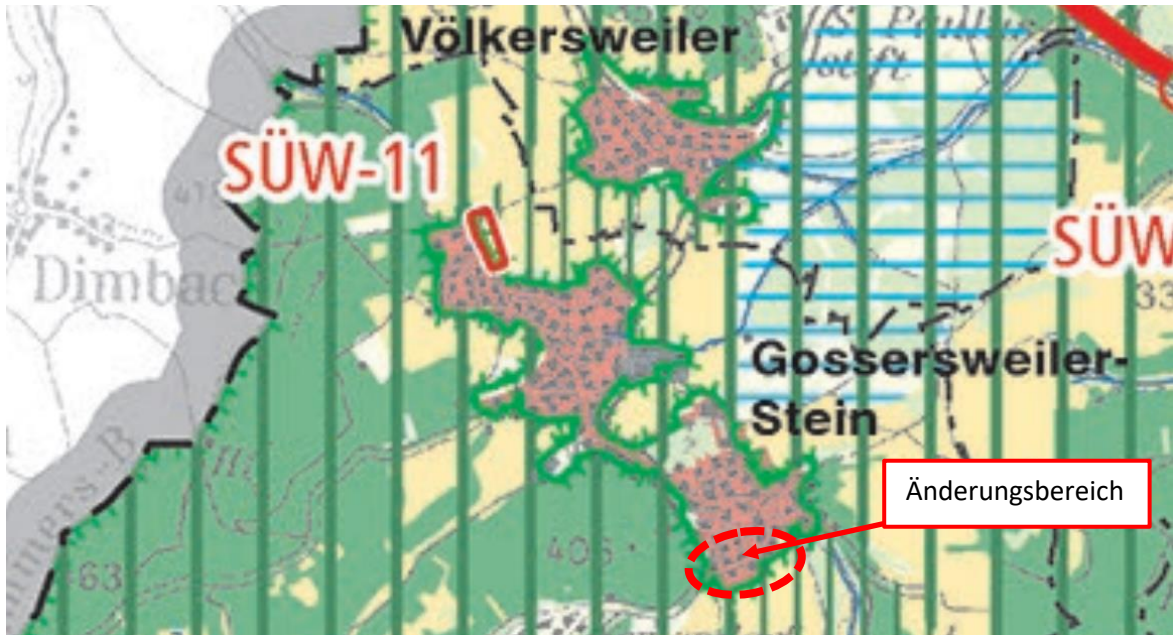


Bild 2: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar, ohne Maßstab

Aus der „Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt – Blatt West“ geht hervor, dass sich der Änderungsbereich innerhalb einer Bestands-Siedlungsfläche befindet, die im Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung liegt. Für die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Konsequenzen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler, 2. Fortschreibung, weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus.

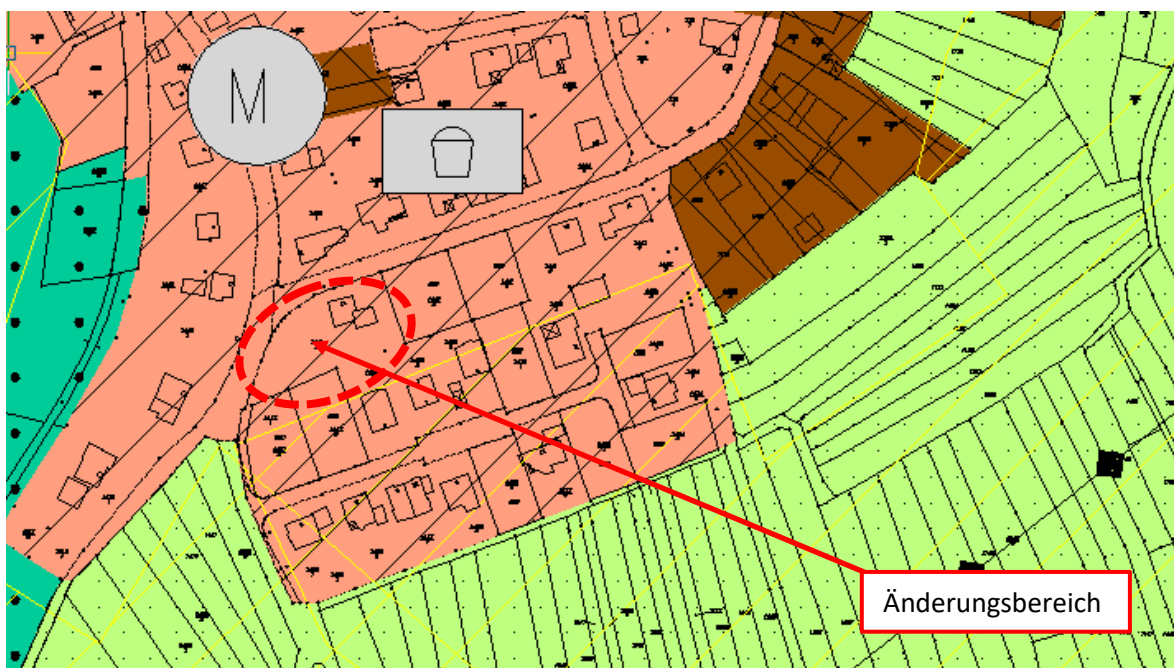


Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung, ohne Maßstab



## 4 Bestand

Das Grundstück 1441/2 mit einer Größe von ca. 1.350 m<sup>2</sup> ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und befindet sich südlich der Bergstraße. Aufgrund der Grundstücksgröße besteht die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen. Um die Nachverdichtung umsetzen zu können, muss die überbaubare Fläche in diesem Bereich vergrößert werden.

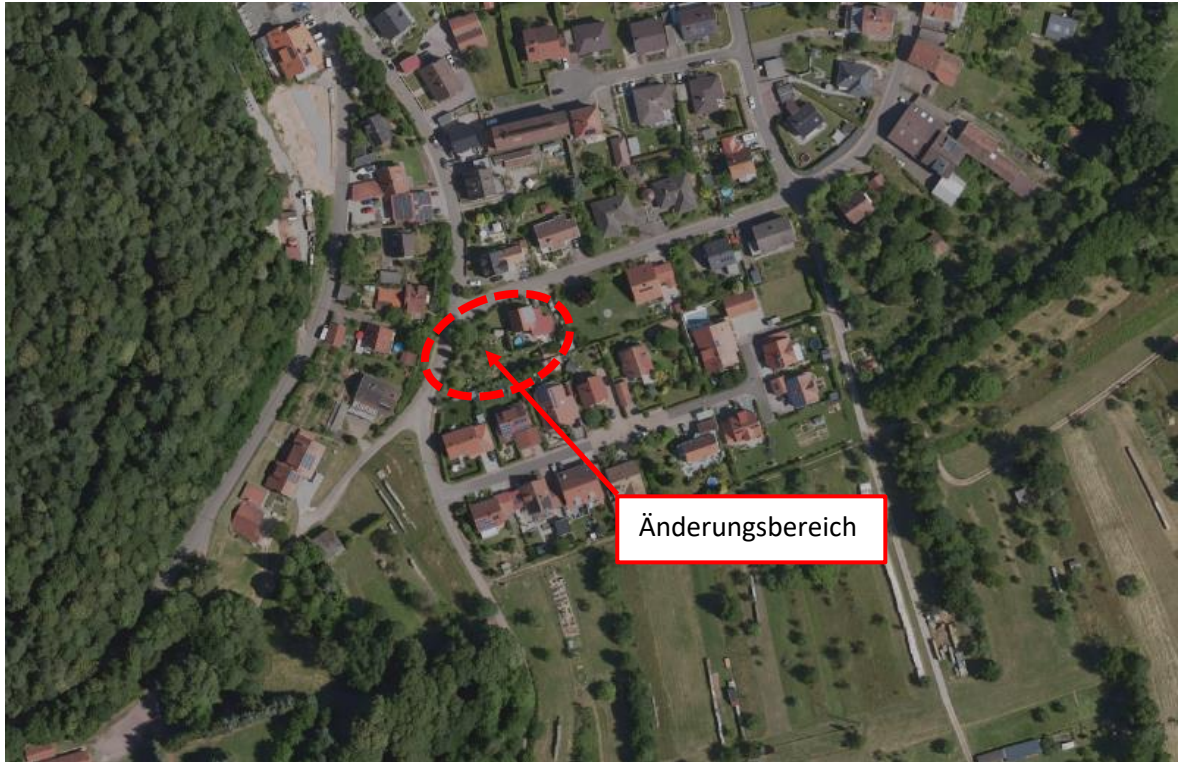


Bild 4: Luftbild, Datenlizenz Deutschland - ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

## 5 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 5.1 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats „Pfälzerwald“ (BSR-7000-001), sowie in der Biosphärenreservats-Entwicklungszone „Pfälzerwald“.

Abgesehen davon befindet sich die Fläche im Landschaftsraum Dahner Felsenland.

Das Wohnbaugebiet wird vom Vogelschutzgebiet Pfälzerwald (VSG-7000-049) umschlossen.

### 5.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans.

### 5.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets.

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Änderungsbereiches tangiert.

### 5.4 Starkregengefährdung

Der Änderungsbereich liegt in einem von außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregen gefährdeten Gebiet. Die in den Starkregenkarten beschriebenen Szenarien zeigen, dass nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis im Osten und Süden des Änderungsbereiches mit Wassertiefen von 0,1 – 0,3 m und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 2,0 m/s zu rechnen ist.

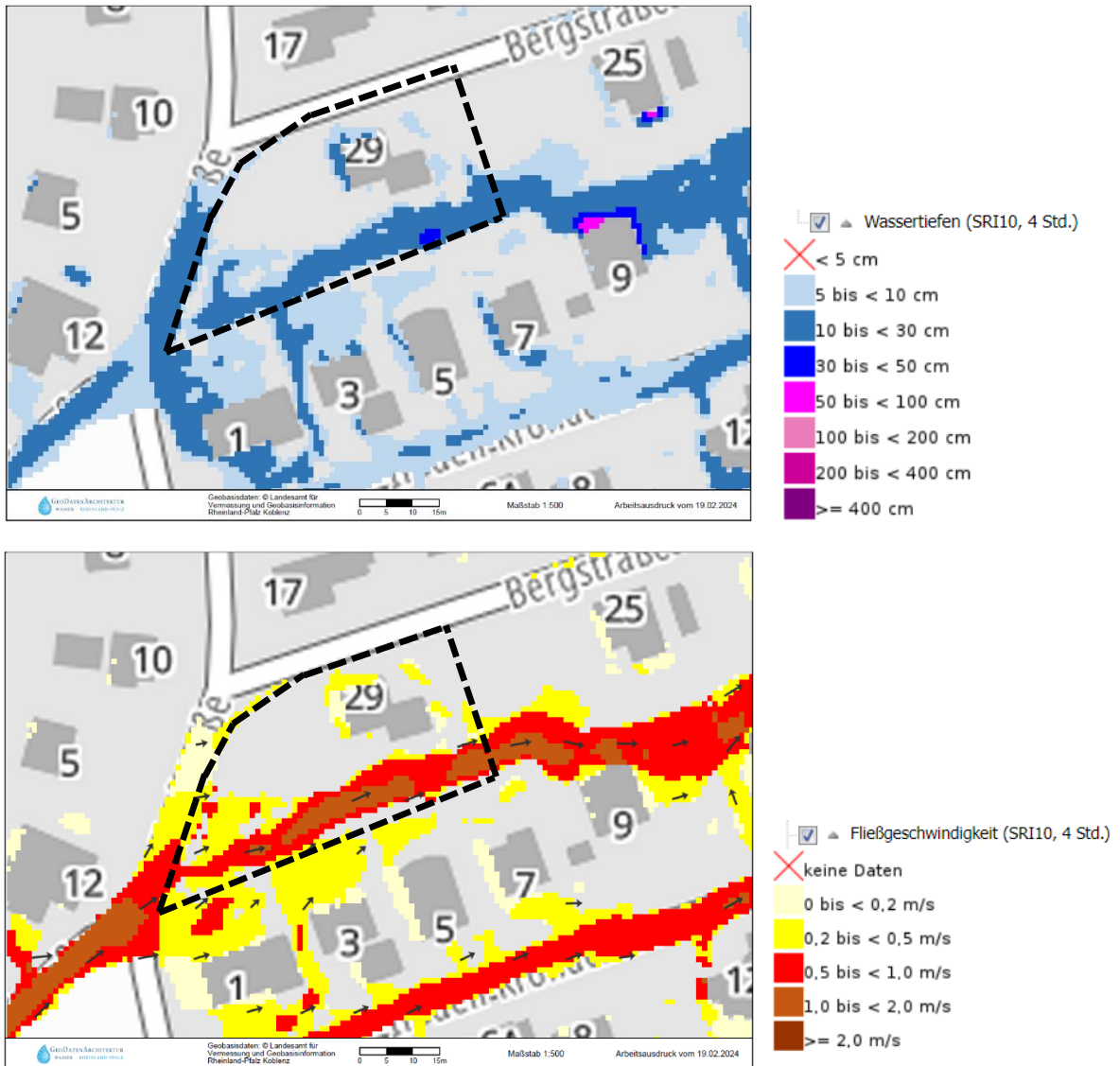


Abbildung 5: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (1 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz)

Nach einem extremen Starkregenereignis ist mit Wassertiefen von bis zu 50 cm und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 2,0 m/s zu rechnen. Punktuell erreichen die Fließgeschwindigkeiten mehr als 2 m/s. Im Bereich der geplanten Baufenstererweiterung betragen die Wassertiefen bis zu 30 cm. Zwischen den Szenarien für extreme Starkregenereignisse mit einer Dauer von 1 bzw. 4

Stunden ergeben sich im Änderungsbereich keine Veränderungen. Im Zuge der konkreten Objektplanung müssen diese Einschränkungen berücksichtigt werden.

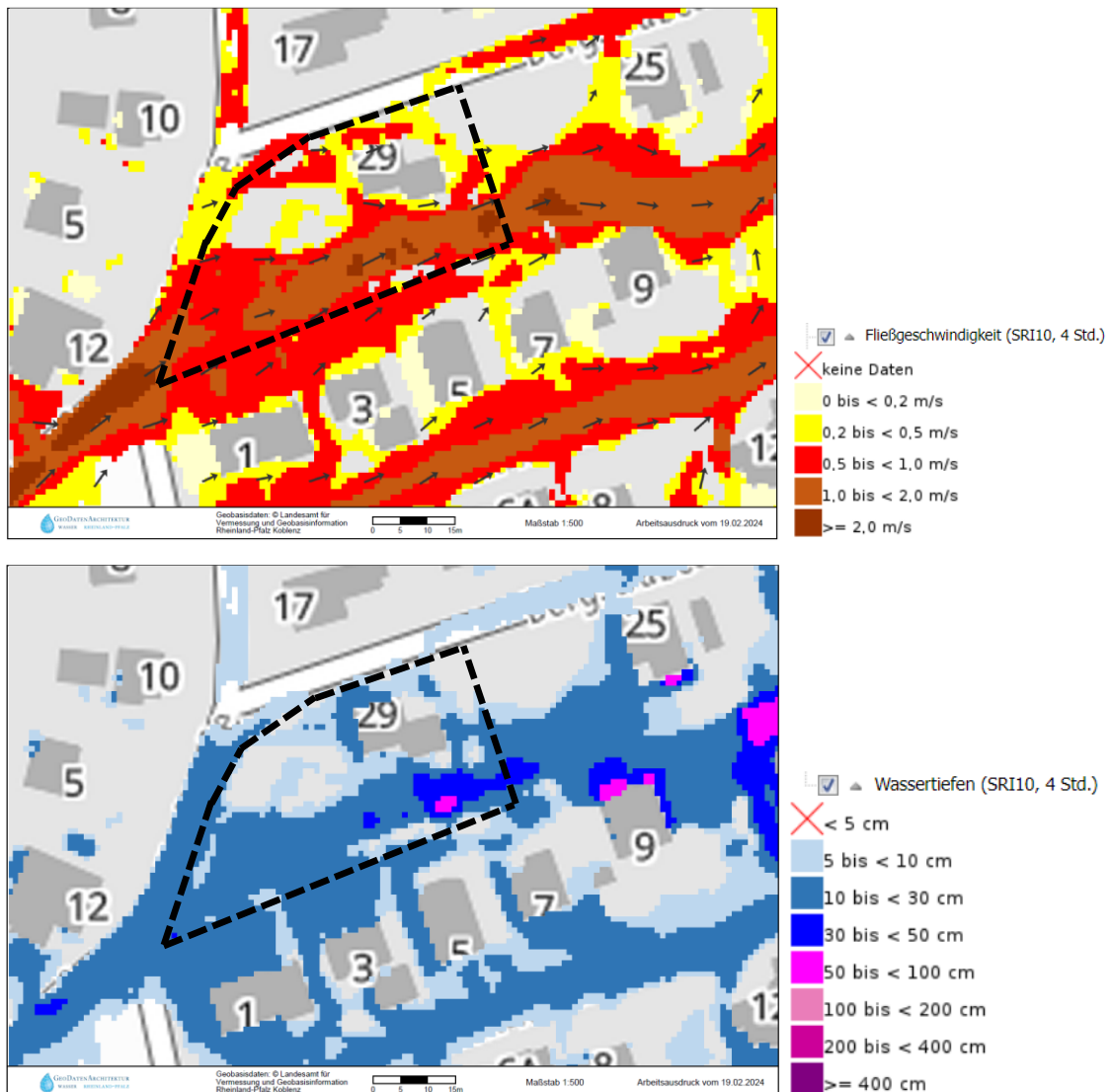


Abbildung 6: Kartendarstellung der Wassertiefen, der Fließgeschwindigkeit und Fließrichtung nach einem extremen Starkregenereignis (4 h). (© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz)

## 5.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## 5.6 Wald

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

## 5.7 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 5.8 Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind keine Kampfmittel bekannt.

## 6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bauleitplan soll 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.

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

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ergeben könnten, kurz dargestellt.

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine kleinräumige Erweiterung der Baugrenze handelt, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter auszugehen.



## 7 Änderung

### 7.1 Planzeichnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Erweiterung des Baufensters in Richtung Westen.

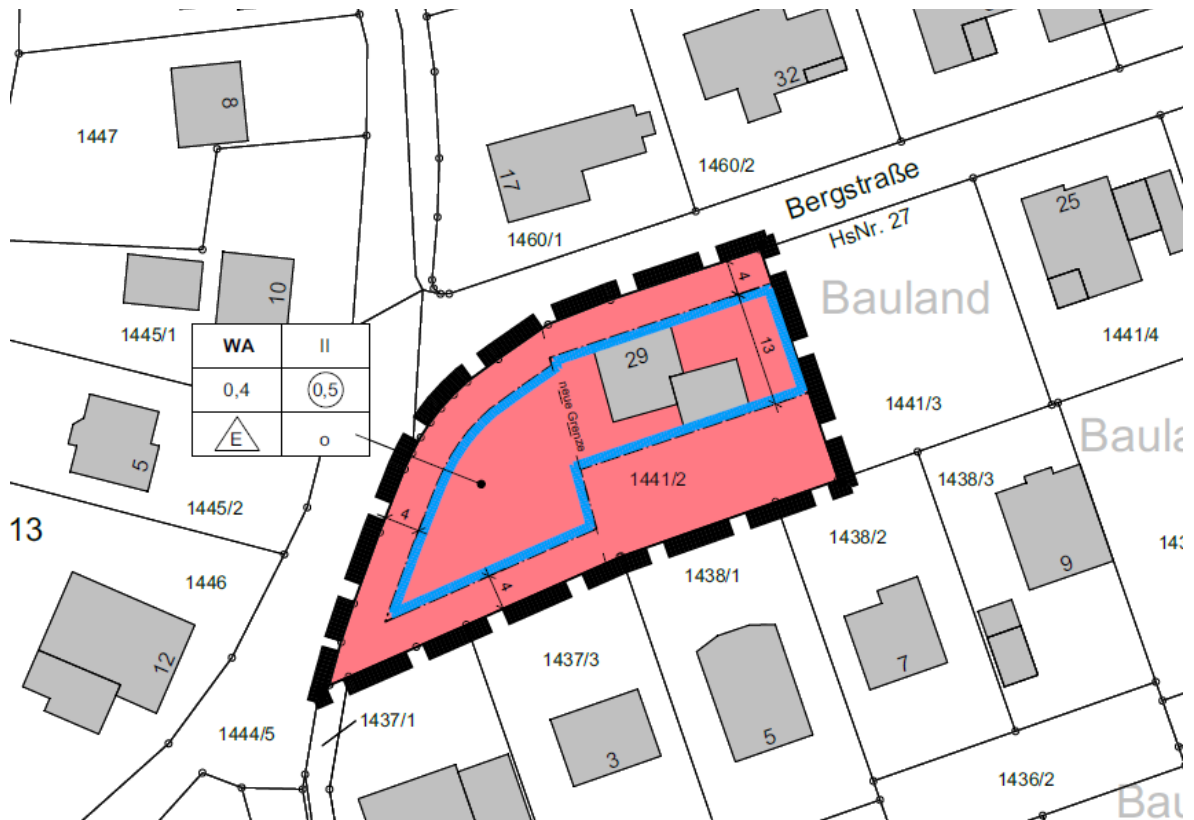


Bild 7: Auszug Bebauungsplan „Im Seelig, 5. Änderung“

### 7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig, 2. Änderung“, gelten auch für die 5. Änderung unverändert weiter.

### 7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig, 2. Änderung“ gelten für die 5. Änderung unverändert weiter.

### 7.4 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Seelig, 2. Änderung“ gelten auch für die 5. Änderung unverändert weiter.

## 8 Quellenangaben

- BIT Ingenieure AG
- Bebauungsplan „Im Seelig, 2. Änderung“
- Lanis rlp
- Geoportal RLP
- GeoDaten Architektur Wasser Rheinland-Pfalz. Geobasisdaten: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, 2. Fortschreibung

---

Ausfertigung

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

Gossersweiler-Stein, den .....

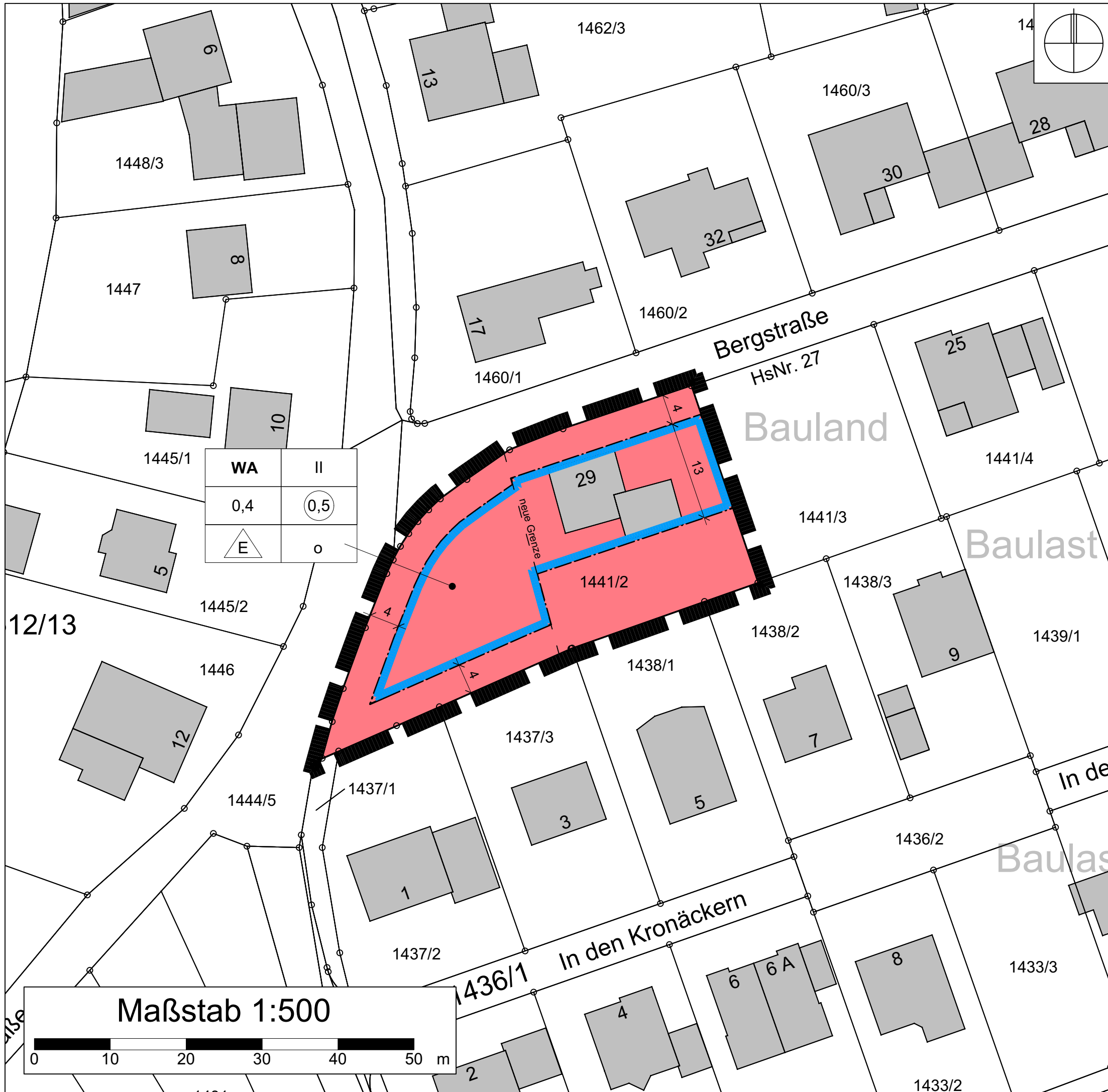
Pascal Braun  
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

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

Gossersweiler-Stein, den .....

Pascal Braun  
(Ortsbürgermeister)




WA	II
0,4	0,5
E	o

### Nutzungsschablone / Füllschema

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	WA	II
GRZ	GFZ	0,4	0,5
Bauweise	Bauweise	E	o

## Gemeinde Gossersweiler-Stein



**Bebauungsplan "Im Seelig"**  
 nach § 13a BauGB  
**5. Änderung**

Vorentwurf vom 18.03.2024

bearbeitet	Datum	Name	Projekt
gezeichnet	März 2024	twe	07AWT23063
	März 2024	qba	
Maßstab		Plan-Nr.	
1 : 500		SB03BP001	
EDV:		Plangröße: 0.13 m²	

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
 Am Storrenacker 1 b  
 76139 Karlsruhe  
 Telefon: +49 721 96232-70  
 info@bit-stadt-umwelt.de  
 www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

