



Gemeinde Winden

Bebauungsplan "Am Bahnhof, 1. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf zur 2. Offenlage

15.08.2025

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

07KDL25002

Gemeinde Winden

Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

Die in Rot und Kursiv geschriebenen Textpassagen sind Änderungen, die sich durch die Offenlage ergeben haben.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern:

- 1.1 „Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet“
- 1.2 „Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet“

gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ unverändert auch für die 1. Änderung weiter.

1.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

2 Pflanzempfehlungslisten

Die Pflanzempfehlungslisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

4 Hinweise

Bis auf die nachfolgenden Ergänzungen bleiben die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

4.1 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise die archäologischen Fundstellen W1 und W2.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S.477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgebäude von Winden (Bahnhofstraße 17/19/21), das als Kulturdenkmal eingestuft ist.

Das Bahnhofsgebäude und dessen unmittelbare Umgebung sind als Kulturdenkmal erfasst, sodass hier sämtliche Belange des Denkmalschutzgesetzes RLP § 3 und § 4 betroffen sind.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

4.2 Baugrund

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

4.3 Sturzfluten/Hochwasservorsorge

Die Gefahrenkarte HQ100 für Rheinland-Pfalz weist für die Gemeinde Winden keine Hochwassergefahren aus. Das Plangebiet ist von Überschwemmungen eines 100-jährlichen Hochwassers nicht betroffen.

Nach der Starkregenkarte werden bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 07 -1h) Wassertiefen von 10 – 30 cm und eine Fließgeschwindigkeit von 0 – 0,2 m/s bzw. 0,2 – 0,5 m/s prognostiziert.

Grundsätzlich stellt wild abfließendes Oberflächenwasser eine nicht zu unterschätzende Gefahr durch Überflutung dar. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel der Starkregenvorsorge ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten. Auf das örtliche Starkregenschutzkonzept (Januar 2020) der VG Kandel bzw. der Ortsgemeinde Winden wird hingewiesen.