

GEMEINDE RHEINZABERN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wollherrareal und Teilfläche Sengel“ und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 18.07.2023

Entwurf

- BEGRÜNDUNG

E – Begründung

1 Planerfordernis

Eines der wichtigsten Planungsziele der Gemeinde Rheinzabern ist eine möglichst nachhaltige und flächenschonende Sicherung der örtlichen Wohnfunktion. Deshalb entspricht es den Planungszielen der Gemeinde Rheinzabern, für die Grundstücke Obere Pfeifferstraße 2, Fl.St.Nr.: 1748/103 und einer Teilfläche Industriestr. 4, Fl.St.Nr.: 1748/115 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Flurstück 1748/115 wurde zwischenzeitlich vermessen und geteilt. Das herausgeteilte Flurstück, das bei diesem Bauvorhaben bebaut werden soll, trägt nun die Flurstücks-Nr. 1748/163 und wurde ebenfalls als „Obere Pfeifferstraße 2“ im Grundbuch eingetragen.

Mit dem Bebauungsplan wird die innerörtliche Wohnfunktion gesichert und gestärkt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, da für das Plangebiet derzeit kein Baurecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans besteht.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst das Flurstück 1748/103 sowie das Flurstück 1748/163 mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 3.610 qm.

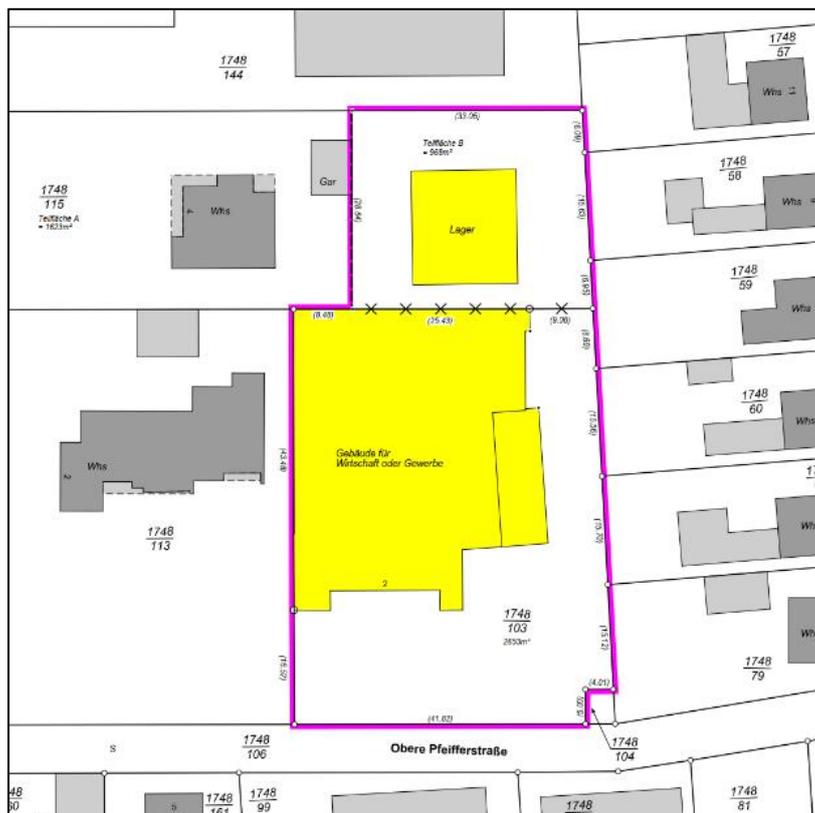


Abb. 1: Ausschnitt Kataster, o.M. (Quelle: Gemeinde Rheinzabern)

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Rheinzabern, nördlich angrenzend an die Obere Pfeifferstraße. Es handelt sich im Wesentlichen um das Grundstück einer ehemaligen Betonelement-Fabrik. Das Grundstück ist komplett versiegelt und mit einer großen Halle bebaut. Zum Geltungsbereich hinzu kommt noch ein im Norden gelegenes Teilgrundstück eines nebenliegenden, ehemaligen Sanitärinstallationsbetriebes, welches zum einen ebenfalls mit

einer großen Halle bebaut war und zum anderen im nordöstlichen Teil als privater Wohngarten genutzt wurde. Das Gelände weist keine topographischen Besonderheiten auf. Der Rückbau der Halle ist vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbauentwicklung bereits Anfang 2023 erfolgt.

3 **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 2 bis weniger als 7 ha, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB (Fläche ist umschlossen von baulichen Nutzungen, Nutzung brachliegender Flächen).
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Geltungsbereich umfasst nur ca. 3.600 qm).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (Generalfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025) der Verbandsgemeinde Jockgrim wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB im Jahr 2016 rechtswirksam.

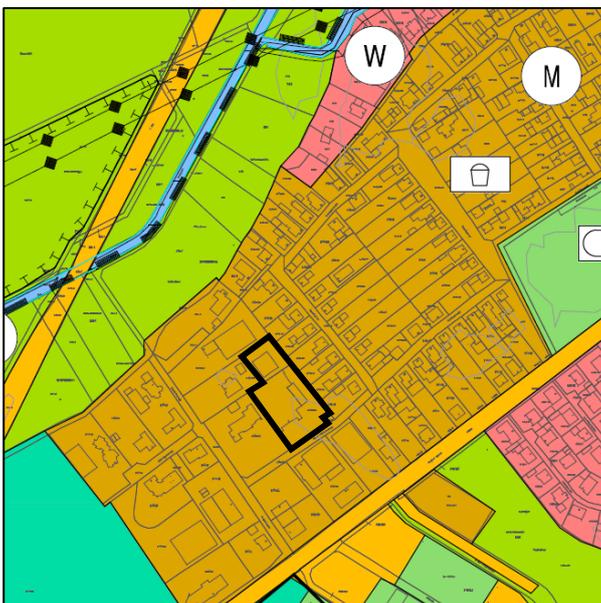


Abb. 2: Ausschnitt FNP, o.M. (Quelle: Verbandsgemeinde Jockgrim, abgerufen Februar 2023)

In diesem Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im Zusammenspiel mit den direkt angrenzenden weiteren Nutzungen kann das Plangebiet, welches als Wohngebiet realisiert werden soll, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt vier Hausgruppen mit bis zu fünf Reihenhäusern (Einzelelemente einer Hausgruppe) und einem Doppelhaus vor. Daraus ergeben sich 19 Einzeleinheiten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Privatstraßenstich von der Oberen Pfeifferstraße aus. Entlang dieser Privatstraße sowie entlang der Oberen Pfeifferstraße sind die nachzuweisenden Stellplätze angeordnet.



Abb. 3: Lageplan Neubebauung, o.M. (Quelle: GeRo Grundstücksgesellschaft Rheinzabern mbH, Stand Juni 2023)

6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz. Es ist geplant, an die Hauptleitungen in der Oberen Pfeifferstraße anzubinden und eine eigene Zentraltrasse in der Privatstraße zwischen den Reihen-/Doppelhäusern zu führen. Von dort aus führen Sticleitungen in die einzelnen Häuser, i.d.R. über einen gemeinsamen Graben, der zwei Hauseinführungen beinhaltet. Die Wärmeversorgung der Häuser wird über Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen, sodass darüber optional auch die Kfw-Förderstufen EH40G und EH40GQ erreicht werden können.

7 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebiet erstellt (Emch+Berger GmbH, Karlsruhe, Juni 2023). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Auf Grundlage einer Ortsbegehung erfolgte eine Abschätzung der möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Plangebiet.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und mit einem großen Hallengebäude und diversen Anbauten bebaut. Im hinteren Teil des Areals wurde zwischenzeitlich eine ehemalige Gewerbehalle abgebaut. Die Fläche ist durch die noch vorhandene Bodenplatte ebenfalls versiegelt. Am nordöstlichen Rand im Anschluss an die Bodenplatte ist als unversiegelte Fläche ein kleines ehemaliges Gartengrundstück vorhanden.

Die unversiegelte Fläche besitzt ein Habitatpotenzial für Reptilien (hier: Zauneidechsen). Die Hallen und sonstigen Gebäudeteile bieten ein Potenzial für gebäudebrütende Vögel und ein Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Aufgrund des erkennbaren Habitatpotenzials wurden im Zeitraum Januar bis Mai 2023 drei Ortsbegehungen zur Prüfung des Vorkommens relevanter Artengruppen durchgeführt.

Nach derzeitigem Stand liegen mit Ausnahme eines Nestes des Hausrotschwanzes keine Hinweise auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten vor. Im Plangebiet sind des Weiteren auch keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden.

8 Immissionsschutz

Zur Klärung der schallschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Gebiet erstellt (Modus Consult, Karlsruhe, April 2023). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Auf das Plangebiet wirken von der Oberen Pfeifferstraße, Kandeler Straße und der L 549 potenziell Straßenlärmgeräusche ein. Zusätzlich finden sich die Geräuscheinwirkungen gewerblicher Anlagen aus umliegenden Mischgebietsflächen.

Für das Vorhaben wird aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmgeräusche sowie der einwirkenden Gewerbelärmgeräusche eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die den auf das Bauvorhaben einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt, beurteilt und erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz vorschlägt.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Süden und Nordwesten die Immissionen umliegender Straßen ein. Dabei berechnen sich bei realer Schallausbreitung, d.h. mit dem geplanten Bauvorhaben – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete Beurteilungspegel:

- von bis zu 53 / 45 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes an der Ostfassade der geplanten Bebauung,*
- von bis zu 55 / 46 dB(A) tags / nachts im Süden des Plangebietes an der Südfassade der geplanten Bebauung,*

- von bis zu 54 / 46 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Westfassade der geplanten Bebauung und
- von bis zu 55 / 48 dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes an der Nordfassade der geplanten Bebauung.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag an allen Immissionsorten eingehalten, in der Nacht jedoch um bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht weit unterschritten.

Auf Grund der minimal erhöhten Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken von Norden, Südwesten und Süden die Immissionen von umliegenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen ein. Es berechnen sich Beurteilungspegel:

- von bis zu 54,1 / 39,1 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes an der Südfassade der geplanten Bebauung,
- von bis zu 53,1 / 38,1 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Südfassade der geplanten Bebauung und
- von bis zu 52,9 / 37,9 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes an der Nordfassade der geplanten Bebauung.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Es werden daher keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

Sport- und Freizeitlärm im Plangebiet:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen der Sport- und Freizeitanlagen werden hinsichtlich Ihrer zulässigen Immissionen bereits durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Kandeler Straße sowie östlich und nördlich des Sportzentrums entlang der Wielandstraße und Lessingstraße beschränkt. Sowohl die Sportlärmimmissionen der Sportanlagen, die Freizeitlärmimmissionen des Basketball- und Beach-Volleyballfeldes müssen bereits heute die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV, der Freizeitlärm-Richtlinie an der vorhandenen Bebauung im Bestand einhalten. Ein näheres Heranrücken der geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet erfolgt nicht.

Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden Geräuscheinwirkungen maßgeblich durch den Straßenverkehr der Oberen Pfeifferstraße, der Kandeler Straße und der L 549 verursacht. In vorliegendem Fall der bestehenden innerörtlichen Bebauung reichen die Flächen nicht aus, um an den bestehenden straßenorientierten Fassaden des geplanten Bauvorhabens, die Orientierungswerte der DIN 18005 tags einhalten zu können. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Straßenrand lassen sich in der innerörtlichen Situation nicht umsetzen.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Eine derartige Gebäudestruktur widerspricht sowohl dem baulichen Umfeld des Plangebietes als auch den Planungsgedanken und wird daher nicht weiter verfolgt.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte Tag an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht umgesetzt werden können, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Rheinland-Pfalz bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

9 Verkehrsuntersuchung

Zur Klärung der verkehrlichen Belange wurde eine Verkehrsuntersuchung für das Gebiet erstellt (Modus Consult, Karlsruhe, April 2023). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

Für die Entstehung eines neuen Wohngebietes im Westen von Rheinzabern an der Oberen Pfeifferstraße mit 17 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften werden die Verkehrszunahmen ermittelt und geprüft, ob die Obere Pfeifferstraße sowie der Knoten Kandeler Straße / Am Bauernwald das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich und leistungsfähig aufnehmen können. Mit dieser Verkehrsuntersuchung wird die Bestandssituation sowie die zukünftige Situation hinsichtlich Leistungsfähigkeit und städtebaulicher Verträglichkeit der Verkehrssituation auf den umliegenden Straßen bewertet. Die Verkehrsuntersuchung baut auf einer aktuellen Verkehrszählung auf, die am Knoten der Kandeler Straße mit der Straße Am Bauernwald und am Querschnitt der Oberen Pfeifferstraße am geplanten Grundstück durchgeführt werden.

Im Zuge der durchgeführten Bestandserhebungen wurde für die Obere Pfeifferstraße im Bereich des Plangebietes lediglich eine Verkehrsmenge von rund 500 Kfz/d und für die Straße am Bauernwald von rund 700 Kfz/d festgestellt. Die Schwerverkehrsanteile sind mit rund 3,3% bzw. 2,0% gering.

Für das geplante Wohngebiet 'Obere Pfeifferstraße 2 + Teilfläche Sengel' (1748/163) wird eine Verkehrsmenge von ca. 100 Kfz-Fahrten/d (davon 2 SV-Fahrten/d) prognostiziert. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung ergibt sich im Planfall 2035 mit Neubaugebiet für den Streckenabschnitt der Oberen Pfeifferstraße südwestlich des Plangebietes eine maximale Verkehrsmenge von rund 600 Kfz/d. Dies entspricht einer

Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Nullfall 2035 von ca. +80 Kfz/d bzw. gegenüber der Analyse 2023 von rund +110 Kfz/d.

Aufgrund der auch zukünftig mit dem geplanten Wohngebiet sehr geringen Verkehrsbelastung auf der Oberen Pfeifferstraße, erfolgt die Bewertung der Verkehrssituation nach zwei Kriterien:

a) Verkehrsleistungsfähigkeit

Für den Knotenpunkt Kandeler Straße / Am Bauernwald kann im Planfall 2035 sowohl in der maßgebenden Spitzenstunde am Vormittag als auch am Nachmittag eine Qualitätsstufe A und damit ein sehr guter Verkehrsablauf nach HBS 2015 als Vorfahrtsknoten mit der bestehenden Fahrstreifenaufteilung nachgewiesen werden. Die sich ergebenden Rückstaulängen sind mit max. 6 Meter (1 Pkw-Einheit) sehr kurz. Separate Abbiegestreifen wie bspw. von der Kandeler Straße in die Straße Am Bauernwald sind aus Leistungsfähigkeitsgründen weiterhin nicht notwendig.

Die Leistungsfähigkeit der Oberen Pfeifferstraße ist schon im Bestand gemessen an den vorhandenen Bewegungsräumen nicht optimal, aber aufgrund der geringen Verkehrsbelastung für die Situation akzeptabel. An dieser Bewertung wird sich auch nach Fertigstellung des Baugebietes nichts ändern, da selbst unter Vernachlässigung der bisherigen Verkehre der Grundstücke nur eine verhältnismäßig sehr geringe Verkehrszunahme prognostiziert wird.

b) Verkehrssicherheit

Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit wird das Verhältnis zu Fußgängern und Radfahrern ebenso betrachtet wie der Begegnungsfall der Kraftfahrzeuge. Positiv wirkt in diesem Fall der enge Verkehrsraum und die geringe zulässige Geschwindigkeit, so dass die verhältnismäßig seltenen Begegnungen stets unter hoher Aufmerksamkeit sicher erfolgen werden. Durch die Gestaltung wird die Sicherheit im Verkehrsablauf erhöht.

In Summe beider Bewertungskriterien kann festgestellt werden, dass keine gravierenden Argumente aus verkehrlicher Sicht gegen die Planung bestehen.

Für die schalltechnische Untersuchung werden die Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2035 aufbereitet und als DTV für die Berechnung nach RLS-19 dokumentiert.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB)

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Berechnungen, ggfls. auch Visualisierungen etc.) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

10.2 Art der baulichen Nutzung

In Fortführung der Nutzung des umgebenden Bestandes werden die Neubaufflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf

der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden Plangebiet weder ein weiterer Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 2 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die GRZ, die Anzahl der maximalen Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhe.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen und der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Da sich die GRZ nicht auf das Gesamtgebiet, sondern auf die später realgeteilten Einzelhaus-Grundstücke bezieht, musste sie erhöht werden. Dies begründet sich insbesondere durch die Reihenmittelhäuser mit den kleinsten Grundstücken im Gebiet. Reihenmittelhäuser weisen von Natur aus eine geringere Grundstücksfläche als Reihenendhäuser auf, weshalb der im § 17 (1) BauGB für allgemeine Wohngebiete festgelegte Orientierungswert (0,4) insbesondere von den Reihenmittelhäusern nicht eingehalten werden kann, weshalb eine Überschreitung der GRZ im Plangebiet zulässig ist. Diese Überschreitung ermöglicht verdichtetes Bauen bei gleicher Grundstückstiefe der Reihenmittelhäuser sowie der Reihenendhäuser. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann grundsätzlich durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (sogenannte GRZ II). Abweichend hiervon darf im vorliegenden Bebauungsplan bei reinen Stellplatz-, Carport- und Fahrradstellplatz-Grundstücken die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden. Auf allen Grundstücken darf die Grundfläche durch sonstige Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden. Auch dies resultiert aus den realgeteilten Einzelgrundstücken (teilweise bildet ein einzelner Stellplatz ein eigenes Grundstück). Durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie konkreten Flächen für Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze bzw. Sammelanlagen für Abfall im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ohnehin verhindert, dass das Gebiet in einem unvertretbaren Maße versiegelt wird. Betrachtet man die GRZ für das gesamte private Bauland im Geltungsbereich zusammengenommen, liegt die GRZ I lediglich bei einem Gesamtwert von 0,43 und die GRZ II bei einem Gesamtwert von 0,6, was in diesem Sinne auch den Orientierungswerten in der BauNVO folgt. Es wird also ersichtlich, dass sich die Erhöhung der GRZ tatsächlich nur durch die angestrebte Realteilung der Einzelhausgrundstücke und ihrer Stellplätze als rein eigentumsrechtliches Thema begründet. Die Neuentwicklung der Fläche führt im Vergleich zur vorherigen Situation vielmehr zu einer insgesamt geringeren Oberflächenversiegelung als der IST-Zustand sie aufweist.

Über die Höhenfestsetzungen und die Geschossigkeit wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Aus Gründen der Rechtssicherheit und für ein geordnetes Siedlungsbild sind die einzelnen Bestandteile von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern jeweils mit gleicher Gebäudehöhe auszuführen, was durch eine Baulast zu sichern ist.

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe darf mit technisch notwendigen Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, um den steigenden Bedürfnissen an nachhaltige Energieerzeugung mit entsprechenden Techniken gerecht werden zu können.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In der offenen Bauweise wird eine flexible Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Die Errichtung von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau aller Hausteile gesichert ist, da sonst städtebauliche Missstände entstehen könnten.

Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Die Baugrenzen selbst lassen eine geringfügige Flexibilität von 0,5 m umlaufend um die geplanten Gebäude zu. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit einigen Gebäudeteilen um 0,50 m bzw. 1,50 m überschritten werden, um hier eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Terrassen und Balkone sind nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Terrassen und Balkone sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

10.5 Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen soll die Errichtung von Carports, Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten jeweiligen Flächen für Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze, der Flächen für Sammelanlagen für Abfall, der Flächen für Terrassen und Balkone als auch innerhalb der Baufenster zulässig sein.

Nebenanlagen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in ihrer Platzierung auf dem Grundstück und außerhalb festgesetzter Flächen auch in ihrer Größe beschränkt (max. 25 cbm).

Notwendige Zuwegungen zu den einzelnen Hauseinheiten sowie Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind innerhalb sowie außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

10.6 Anschluss der Grundstücke an Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament), die Installation der notwendigen Kabelverteilerschränke und der Verkehrszeichen.

10.7 Grünflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Begrünung (Pflanzungen und begrünte Dächer) des Gebietes in angemessenem Umfang. Zur besseren Durchgrünung des Gebietes ist pro Hausgruppeneinheit bzw. Doppelhaushälfte ein heimischer kleinkroniger Baum oder sind fünf heimische Sträucher anzupflanzen, die es dauerhaft zu unterhalten gilt.

10.8 Flächen mit Gehrechten

Um die Erreichbarkeit der einzelnen Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften zu gewährleisten sowie die Erreichbarkeit der privaten Gärten von Reihenmittelhauseinheiten zu sichern (nicht nur durch das Haus hindurch), werden einzelne Flächen mit Gehrechten zugunsten eben dieser Personengruppe (Hinterlieger) eingetragen.

10.9 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption auf Basis des Fachgutachtens. Für weitere Ausführungen zum Immissionsschutz siehe auch Ziffer 7, Teil E.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dächern und Dachaufbauten sichern den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet, der im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist. Zur Rechtssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist innerhalb von Hausgruppen und Doppelhäusern dieselbe Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung aller Einzelhäuser über eine Baulast zu sichern. Die festgesetzte Begrünung aller Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° dient der Umsetzung des angedachten grünplanerischen Gestaltungskonzepts.

Damit Carports sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen, sind begrünte und/ oder mit Photovoltaikanlagen versehene Flachdächer zulässig, die zusätzlich eine positive Auswirkung auf den Klimaschutz mit sich bringen.

Zur Schonung des Grundwassers ist die Verwendung von Metall zur Dachdeckung nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

Zur Wahrung des Siedlungsbildes ist eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf Satteldächern oder eine Abweichung von der Dachneigung mit den Modulen nicht gestattet. Bei Flach- und Pultdächern haben sie zu Außenfassaden einen gewissen Abstand zu halten, sodass sie sich gestalterisch unterordnen. Photovoltaikmodule sind des Weiteren gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen, um mögliche Störungen zu vermeiden.

11.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze, Privatwege, Einfahrten und sonstige Zuwegungen wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage reiner Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen der entstehenden Gebäude in der Vorgartenzone entlang der privaten Verkehrsflächen sind – wie es im zeichnerischen Teil kenntlich gemacht ist – aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Einfriedungen sind aus gestalterischen Aspekten bzw. zur Gebietsdurchgrünung des Weiteren vorrangig als lebende Einfriedungen oder als Metallgitterzäune/ Drahtgeflechte und Holzzäune zulässig. Zäune aus Kunststoff oder Kunststoffverkleidungen (z.B. mit Kunststoff ausgestattete Doppelstabmattenzäune) sind somit unzulässig. Lebende Einfriedungen dürfen im Gegensatz zu toten Einfriedungen einen Meter höher sein (2,00 m anstatt 1,00 m).

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf an der Gebäudefassade oder an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zudem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

11.5 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.