

BEBAUUNGSPLAN

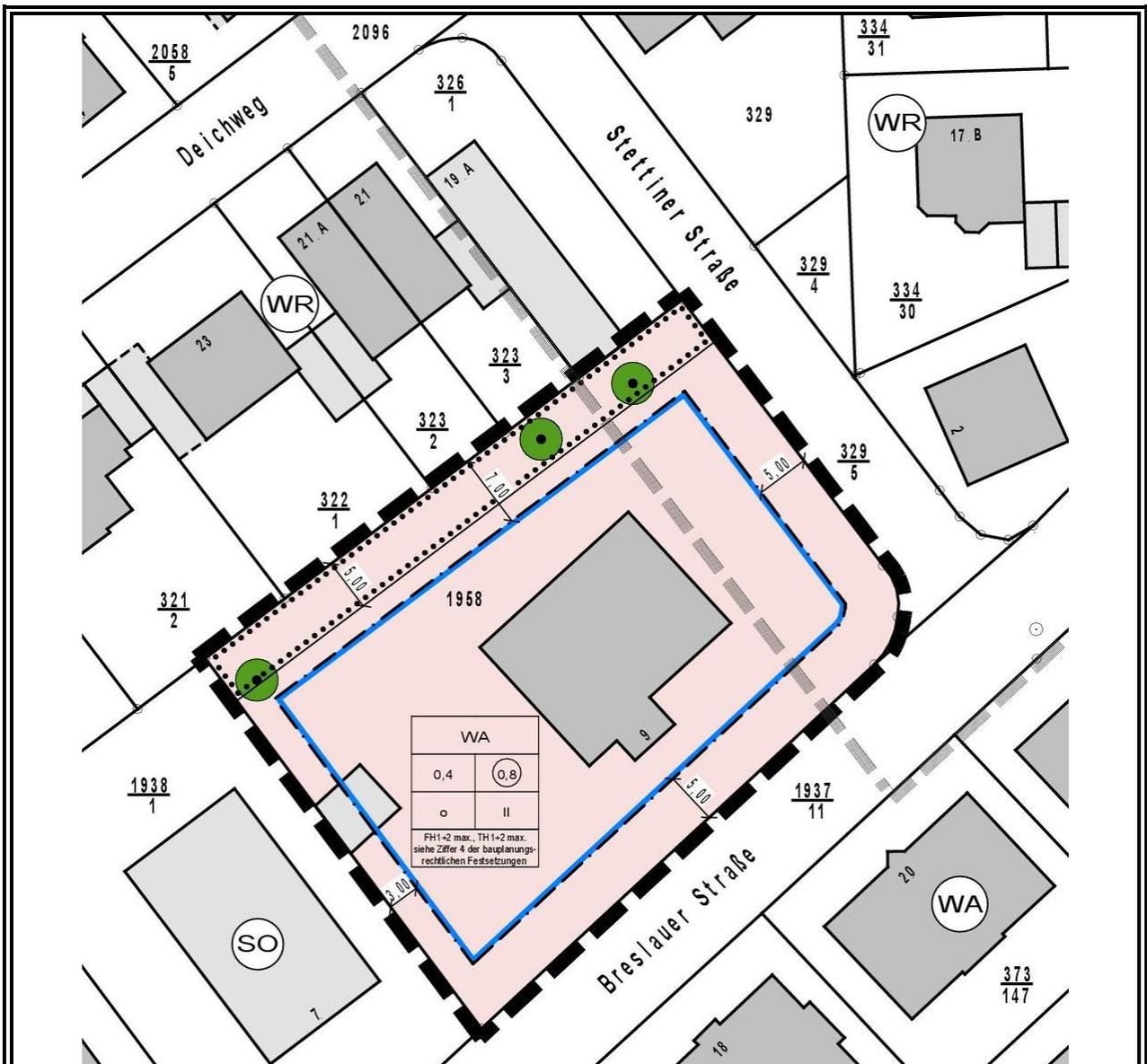
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

in der Gemeinde

Bobenheim-Roxheim

Stand: Satzungs exemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Bobenheim-Roxheim



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

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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“
in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 4

Teil C

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 5

Teil D

- Begründung _____ Seite 8

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ ist im Planteil A eingetragen.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO -mit Ausnahme der Schank- und Speisewirtschaften- zulässig.

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind generell unzulässig Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Garagengeschossen (Tiefgarage) mit OK Geschosdecke max. 1,0 m über unterer Bezugspunkt (s. Ziffer 4.1), 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, im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Weitere GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 sind zulässig, wenn diese Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

4.1 Unterer Bezugspunkt: alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Breslauer Straße) an der Hinterkante Gehweg (OK Straße = 0,0 m); ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.

4.2 Firsthöhe (FH1 und FH2) ist das Maß von OK Straße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

4.3 Traufhöhe (TH1 und TH2) ist das Maß von OK Straße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der Wandmitte.



- 4.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird bei max. 2 Vollgeschossen (s. Planteil A) die max. Firsthöhe der Gebäude (FH1 max.) auf 12,5 m und die max. Traufhöhe der Gebäude (TH1 max.) auf 8,0 m festgesetzt.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Dachaufbauten und Überdachungen von Dachterrassen die max. Firsthöhe 2 (FH2) auf 11,0 m und die max. Traufhöhe 2 (TH2 max.) auf 10,0 m festgesetzt.
- 4.6 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. Ziffer 5.3 zulässig; sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 5.2 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. Ziffer 5.3 zulässig.
- 5.3 Innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten 5 m breiten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (s. Ziffer 6) sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Zufahrten, Zuwegungen und Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung vorrangig ohne Schädigung Dritter vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern (breitflächig oder über eine ausreichend dimensionierte Mulde). Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche in einer Größenordnung von 10 % der im Plangebiet versiegelten Flächen (hiervon ausgenommen sind Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden) mit einer Einstautiefe von max. 30 cm bereitzustellen.

Je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens kann alternativ hierzu das innerhalb des Plangebiets auf den hergestellten Dachflächen anfallende Regenwasser mittels Zisternen zur temporären Rückhaltung gebracht werden. Hierzu sind pro 100 m² hergestellter Dachfläche Zisternen mit 4 m³ Nutzvolumen und 4 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen. Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens in eine hierfür geeignete Fläche bzw. herzustellende Mulde (Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone ohne Schädigung Dritter) oder in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Schwimmerdrossel schafft durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze.



Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der SGD Süd RS WAB (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren) sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

7. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des im Planteil A gekennzeichneten 5 m breiten Streifens entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind die darin enthaltenen Bäume sowie die Bepflanzung mit Sträuchern dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind daher Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes
- Abgrenzung des Baufelds
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe der Gehölzbestände



Teil B Örtliche Bauvorschriften

8. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.
- 8.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO werden Dachform und Dachneigung nicht vorgeschrieben.
- 8.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Herstellung von untergeordneten An- und Vorbauten und Überdachungen von Hauseingängen alle Arten von geneigten Dächern mit Dachneigungen von 3° - 45° zulässig.
- 8.4 Dachgauben sind i.V.m. bauplanungsrechtlicher Festsetzung, Teil B, Ziffer 4.5 (zulässige FH2 max. und TH2 max.) zulässig, sofern sie von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 1,50 m und von der Gebäudekante (Breslauer Straße) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Einzelne Dachgauben dürfen nicht breiter als 20 % der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 50 % der Dachlänge betragen. Für Gauben sind alle Arten von geneigten Dächern mit Dachneigungen von 3° - 45° zulässig.
- 8.5 Auf der Gartenseite sind Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Dacheinschnitte müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Zur Herstellung von Überdachungen von Dachterrassen sind i.V.m. bauplanungsrechtlicher Festsetzung, Teil B, Ziffer 4.5 (zulässige FH2 max. und TH2 max.) alle Arten von geneigten Dächern mit Dachneigungen von 3° - 45° zulässig.

9. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit Ziffer 1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung



Teil C Empfehlungen und Hinweise

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 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.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.
Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
2. Rückstauenebene ist OK Straße.
3. Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Sollte eine Unterkellerung, Tiefgarage etc. vorgesehen sein, so ist diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Aufgrund der erwarteten hohen Grundwasserstände wird bei Tiefbauarbeiten ggf. eine Wasserhaltung notwendig werden. Eine hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
4. Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt.
5. 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. Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.



6. 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 Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

7. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (s. Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial 40 bis 100 kBq/m³).
Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen.
Es wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.
Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention sollte man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.

8. Nach § 65 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 i.V.m. § 62 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (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 eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

9. Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 5. „Aufgaben der Gemeinden im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe“ des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. Nov. 1981, zuletzt geändert am 17.06.2008, haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe „sonstige, zur wirksamen Verhütung und Bekämpfung von Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen, insbesondere Übungen durchzuführen“.
Zur Erfüllung dieser Aufgaben gehört auch die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als Grundschutz. Für den Grundschutz im genannten Gebiet ist nach Arbeitsblatt W 405 von der Gemeinde ein Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von je mind. 96 m³/h zu berücksichtigen. Weiter ist darauf zu achten, dass die erforderliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr-Zufahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte und Bewegungsflächen für die Feuerwehr - gemäß der in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommenen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Juli 1998 Rheinland-Pfalz - ausgewiesen wird.

10. Falls es zu einem Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal kommt, wird das Kanalwerk Bobenheim-Roxheim satzungsgemäß eine Befreiung von der Oberflächenwassergebühr nicht erteilen.



11. Für den Plangebietsbereich Bereich sind der SGD Süd, RS WAB, Neustadt an der Weinstraße, keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um umgehende Mitteilung gebeten; die Untere Bodenschutzbehörde ist zeitgleich zu verständigen.
12. In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.
13. Anfallendes Abbruchmaterial (Abriss des vorhandenen Gebäudestandes) ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen / Abfällen“ - sind zu beachten.
14. Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
15. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.
16. Artenschutzrechtlicher Hinweis: Bei Rodungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind zurzeit im wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 Bundesnaturschutzgesetz. Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Bauferldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden können. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Artengruppen „Vögel“ (Brutperiode) und eventuell „Fledermäuse“ (Zeiten der Jungenaufzucht sowie der Winterruhe) untersuchungsrelevant. Am wenigsten Konfliktpotential mit dem Lebenszyklus der Vögel ist bei Durchführung der Arbeiten von September bis Ende Februar zu erwarten. Beim Vorhandensein von Fledermausquartieren sollten Eingriffe zwischen Anfang Oktober und Ende November erfolgen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung



Teil D Begründung

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. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Gemeinderat Bobenheim-Roxheim in seiner Sitzung am 15.09.2016 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ als Satzung beschlossen.

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

Bobenheim-Roxheim, den 23.09.2016

Dienstsiegel

Bürgermeister



1. Verfahren

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan III „Nördlich der Industriestraße“, mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung am 17.07.1998 rückwirkend zum 13.10.1967 in Kraft gesetzt, wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ soll vorgenannter Bebauungsplan in einem Teilbereich für die Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geändert werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren.

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 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 ist kleiner als 20.000 m²

1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet: ca. 2.282 m² x 0,6* (GRZ) = 1.369 m²

* inkl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 1.369 m² < 20.000 m².

1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB) am	21.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und die Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	13.05.2016
Auslegungsbeschluss gem § 3 Abs. 2 BauGB am	21.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am	13.05.2016
Offenlage (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	23.05.2016 bis einschließlich 24.06.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.05.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	24.06.2016
Behandlung der Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am	15.09.2016



Verfahrensschritt	Datum
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	15.09.2016
Ausfertigung am	23.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten am	23.09.2016

1.4 Planungsgrundlage

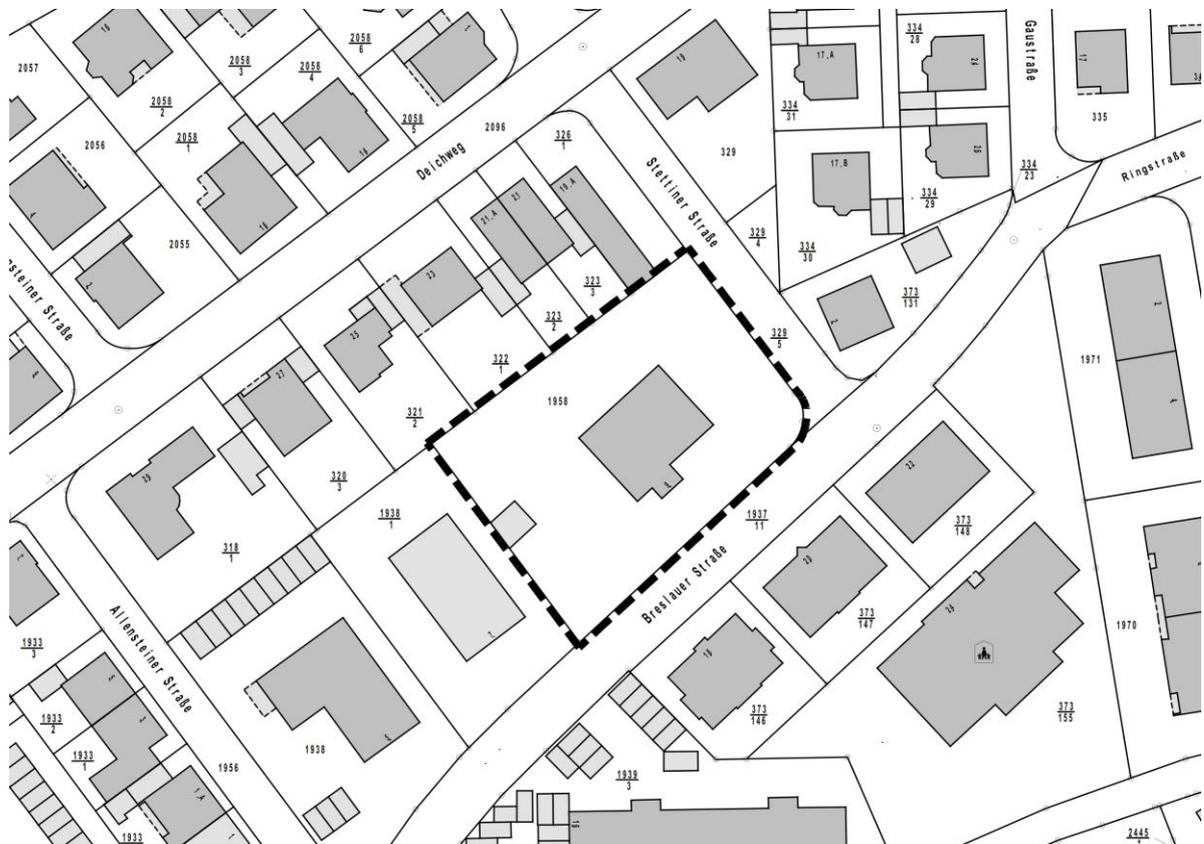
Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

1.5 Verhältnis zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ im Bestand dar. Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Vorliegender Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung passt sich den Zielen der Raumordnung an (§ 1 Abs. 4 BauGB) und wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ hat eine Größe von ca. 0,23 ha und beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1958. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



-Geltungsbereich des B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“-



3. Planungsrechtliche Situation, Beschaffenheit des Plangebietes

Die Art der baulichen Nutzung ist im bisherigen Teilbebauungsplan III „Nördlich der Industriestraße“ im Geltungsbereich der vorliegenden 23. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büros, Läden, Verwaltung“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 und im nordöstlichen Teilbereich als 15 m breite Gehwegfläche festgesetzt.

Der als Gehwegfläche festgesetzte nordöstliche Teilbereich der vorliegenden 23. Änderung wurde im Zuge des Änderungsplans II zum „Teilbebauungsplan III - Nördlich der Industriestraße“ überplant und als Parkplatz ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 23. Änderung befindet sich die Bankimmobilie der RV Bank Rhein-Haardt eG nebst Kundenparkplatz. Die mehrgeschossige Geschäftsstelle steht seit dem Umzug im Dezember 2013 in den Pflanzring, Bobenheim-Roxheim, leer.

Südwestlich der ehemaligen Geschäftsstelle befindet sich im SO-Gebiet für Büros, Läden, Verwaltung, das Versorgungsgebäude für Funk- und Fernmeldewesen der Deutschen Telekom AG. Des Weiteren werden die angrenzende Bereiche lt. rechtskräftigen Bebauungsplan und nachgeschalteten Änderungsplänen als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die in § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Bebauungspläne sind.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild innerhalb/außerhalb des Plangebietes werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist darüber hinaus gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. nach § 30 BauGB zulässig waren. Der Bebauungsplan vergrößert gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; im Gegenteil, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,8 auf 0,6 (inkl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) reduziert.

Generell sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ein Verkauf der seit 2013 leerstehenden Bankimmobilie in der Breslauer Straße hat sich aufgrund der „Spezialimmobilie Bank“ als sehr schwierig erwiesen. Mittlerweile haben sich Kaufinteressenten gemeldet, die an dem Standort nach Abriss der Geschäftsstelle Wohnbebauung realisieren möchten.

Wohnraum wird in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim zur Deckung des Bedarfs benötigt. Derzeit sind alle gemeindeeigenen Baugrundstücke veräußert.

Um das Plangebiet für die Nutzung „Wohnen“ zu öffnen, ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen lassen nur Büros, Läden, Verwaltungseinrichtungen und Parkplatzflächen zu.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tbpl III Nördlich der Industriestraße 23. Änderung“ soll das Plangebiet mit Immobilienbranche einer städtebaulichen Ordnung und Gestaltung zugeführt und die günstige Lage zu öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie zum Naherholungsgebiet „Silbersee“ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum genutzt werden. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich mit den zulässigen Nutzungen die Versorgung des Gebiets mit z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zu sichern bzw. auszubauen.



6. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büros, Läden, Verwaltung“, wobei unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inkl. Änderungen sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur unmittelbar angrenzender Bereiche die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der 23. Änderungsplanung sind.

Demnach sind im Plangebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Weiter ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, gemäß § 13 BauNVO zulässig.

Ferner sind die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind generell unzulässig, um die mit den Betrieben verbundenen Störungen für u.a. angrenzende reine Wohngebiete (WR), vor allem nachts, von vornherein auszuschließen. Dies gilt auch für Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), die zudem wie Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) erheblichen Frei-Flächenbedarf erfordern. Ebenfalls ausgeschlossen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO), die an vorhandenen Standorten in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim konzentriert bleiben sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche darf jedoch 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Hiermit wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung i.S. einer Nachverdichtung ermöglicht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0,6 ist auch durch Garagengeschosse mit einer Geschosdecke bis max. 1,0 m über maßgebenden unteren Bezugspunkt zulässig, wodurch ein Garagengeschoss (Tiefgarage) mit natürlicher Belüftung und Belichtung realisiert werden kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Weitere GRZ-Überschreitungen sind durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie z.B. Zuwegungen, befestigte Flächen für Zugänge, Mülltonnenstandplätze usw.) in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die Überschreitung der GRZ hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, weil diese baulichen Anlagen aus versickerungsfähigem Belag hergestellt werden müssen.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Ausdehnung der Bebauung geordnet und o.g. Nutzungen ermöglicht. Der rückwärtige, von der Breslauer Straße abgewandte Bereich, wird von überbaubarer Grundstücksfläche ausgenommen. Damit soll eine von Hauptbaukörpern freigehaltene Fläche erreicht und der künftigen Belichtungssituation angrenzender Grundstücke ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung bzgl. Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung/Nachverdichtung einer innerörtlichen Baufläche. Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von min. 5 m einzuhalten (Übernahme aus rechtskräftigem Bebauungsplan). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Diese Festsetzungen werden wegen orts- und straßenbildgestalterischen Anforderungen getroffen.



Gemäß der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird im allgemeinen Wohngebiet offene Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) sowie die festgesetzte max. Firsthöhe (12,5 m) und max. Traufhöhe 1 für Gebäude (8,0 m) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. So wird das Einfügen künftiger Bebauung in das lebendige und architektonisch unterschiedlich gestaltete Ortsbild gesichert.

Garagengeschosse sollen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) angerechnet und somit auch nicht bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl herangezogen werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen so gewollt. Die Festsetzung soll vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück erleichtern und ermöglicht dem Bauherrn eine bessere Ausnutzung der GFZ für anderweitige Nutzungen, wie z.B. Wohnen. Die Zahl der abgestellten Fahrzeuge im Freien wird reduziert, die eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild verursachen. Zudem können die dadurch auf dem Baugrundstück verfügbaren Freiflächen begrünt bzw. für den notwendigen Wohnraum genutzt werden.

In Absprache mit der SGD Süd RS WAB, Neustadt und dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim wird eine Festsetzungen bzgl. Niederschlagswasserbewirtschaftung als Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen (s. Teil B, Ziffer 6). Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der SGD Süd RS WAB (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren) sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten (s. Teil B, Ziffer 7).

Die 23. Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung des Grundstücks und keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand. Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Für Hauptbaukörper wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgelegt.

Für Dachgauben, untergeordnete An- und Vorbauten sowie Überdachungen von Hauseingängen und (Dach-)Terrassen sind alle Arten von geneigten Dächern mit Dachneigungen von 3° - 45° zulässig (s. Teil B, Ziffer 8).

Damit die eigentliche Dachform architektonisch vorherrschend bleibt, werden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen getroffen (s. Teil B, Ziffern 8.4, 8.5). Die Festlegungen dienen gemeinsam mit den Höhenfestsetzungen (FH2 max. und TH 2 max.) und geregelter überbarer Grundstücksfläche dem Orts- und Straßenbild.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2 festgesetzt. Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Ziel ist es, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Dem Abstellen der Fahrzeuge im Bereich der Bresslauer und Stettiner Straße wird entgegengewirkt, was eine nachteilige Wirkung auf das Stadtbild verursachen würde.

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



7. Abwägung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 20 Stellungnahmen abgegeben; 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert. 5 Behörden hatten Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweise abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft, bewertet und falls erforderlich hierfür Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

Der Gemeinderat Bobenheim-Roxheim hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 die während der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Details können dem Auszug aus der Sitzungsniederschrift entnommen werden.