

BEBAUUNGSPLAN „Mittelgewanne Ost“,

1. Änderung

mit textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6

LBauO und

Satzung über die Anzahl der Stellplätze nach § 9 BauGB i.V.m. § 47 LBauO

Verbandsgemeinde Wachenheim

OG Ellerstadt

Genehmigungsfähige Planfassung

März 2009

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Mitarbeiter Dipl.-Ing. Dirk Falk
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 308**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Mittelgewanne Ost“, 1. Änderung
Ortsgemeinde Ellerstadt

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B HINWEISE

C RECHTSGRUNDLAGEN (auf Planurkunde)

D VERFAHRENSVERMERKE (auf Planurkunde)

E BEGRÜNDUNG

F LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN – AUSZUG –

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Baugesetzbuch, § 9, Abs. 1)

1. Art und Einschränkungen der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4, Abs. 2 der BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe (§ 4, Abs. 3 der BauNVO) unzulässig.

1.2 In freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.3 Alternativ zu den Doppelhäusern sind zulässig: Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude. Dies ist jedoch nur möglich, wenn hierdurch die Doppelhausbebauung nicht unmöglich gemacht wird.

2. Traufhöhen und Überschreitung der Baugrenzen

Traufhöhen als Höchstwerte (Schnittstelle zwischen Oberkante Dachhaut und aufsteigendem Mauerwerk) mit folgenden Maßen über der Straßenhöhe (Bezugspunkt = Mitte Straßenseitig Grundstücksgrenze)

- Für Reihenhäuser 7,5 m;

- Für Einzel- und Doppelhäuser 7,0 m.

Von den festgesetzten Traufhöhen kann bei Gebäudevor- und -rücksprüngen in untergeordneter Form abgewichen werden. Die im Bebauungsplan (Planzeichnung) festgesetzten Baugrenzen können bei Einzelhäusern für Bauteile wie Erker, Treppenaufgänge und Nebenfirste bis zu 0,5 m überschritten werden. Bei Grundstücken mit vorgelagerter Grünfläche können Treppenpodeste die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten. Windfänge und Treppenhäuser sind von dieser Regelung jedoch auszuschließen.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Gemeinschaftsflächen, private Zuwegungen

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind an den gekennzeichneten Stellen und an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Fallen Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinien zusammen, sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze unzulässig.

Vor Garagen in nicht gekennzeichneten Flächen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen. Carports und überdachte Stellplätze ab einem Abstand von 3,00 m (Baugrenze) zur Straße sind zugelassen.

3.2 Auf jedem Baugrundstück ist eine Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 4,0 m² zulässig. Nebenanlagen in der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (textl. Festsetzung 5.4) und in den Flächen nach textl. Festsetzung 5.3 sind unzulässig.

3.3 Erschließungsflächen auf privaten Baugrundstücken sind in wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

3.4 Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zu Gunsten der Reihenhäuser RH1 in der Gemeinschaftsfläche.

3.5 Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zu Gunsten der Reihenhäuser RH2 in der Gemeinschaftsfläche.

3.6 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Reihenhäuser RH3 in der Gemeinschaftsfläche.

3.7 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Reihenhäuser RH4 in der Gemeinschaftsfläche.

3.8 Aufschüttungen sind im Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze bis zur Oberkante der Verkehrsfläche zulässig. Aufschüttungen sind allgemein im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

4. Gestaltung öffentlicher Flächen

- 4.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche und Tempo - 30 - Zone).
- 4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche und Tempo - 10 - Zone).
- 4.3 Fläche mit besonderer Zweckbestimmung in wassergebundenem Material (Spielbereich 300 m² Nettospielefläche, Sitz- und Ruhebereich), Versickerungsmulden.

5. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

- 5.1 Verkehrsbegleitgrün als Verdunstungsgraben (2,50 m breit); je Baugrundstück ist eine Zufahrt von max. 3,00 m Breite zulässig.
- 5.2 Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Baum (Stammumfang 16 cm und 2 x verpflanzt) zu pflanzen.
- 5.3 Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und straßenseitiger Gebäudekante) dürfen nicht als Lager- und Abstellfläche genutzt werden. Sie sind zu 50 % zu begrünen.
- 5.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (als Mulde ausgebildet; -0,30 m); Ausstattung je 100 qm 1 Baum, 16 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt und Sträucher, 2-reihig.
- 5.5 Verkehrsbegleitgrün zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 5.6 Baumliste (2 x verpflanzt, 16 cm Stammumfang): Feld- und Spitzahorn Hainbuche, Walnuss, Waldkirsche, Winter- und Sommerlinde.
- 5.7 Strauchliste: Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Hundsrose, Weinrose.
- 5.8 Rückhaltung von Oberflächenwasser in Verdunstungsmulden.
- 5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB.
 - Als Ersatzflächen werden nachfolgende Parzellen zum Ausgleich und Ersatz im nordöstlichen Abschnitt der Ortsgemeinde Ellerstadt festgesetzt:
Parzellen 1976/4, 1959/4, 1985/1, 1986/3, 1953, 1954, 1978/1, 1768, 1770, 1771, 1773, 1778. Die Größe beträgt 13.687 m².

Die für die Ausgleichsflächen vorgesehenen Maßnahmen sind aus den Vorgaben des Pflege- und Entwicklungsplanes Ellerstadts, der Bestandssituation und der Planung vernetzter Biotopsysteme abzuleiten. Nachfolgende Entwicklungsziele sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Objektplanung umzusetzen:

- Sicherung von Biotopstrukturen im Agrarraum
- Entwicklung von Biotoptypen
- Entwicklung von Streuobstbeständen/Streuobstwiesen
- Entwicklung von mageren Wiesenflächen mittlerer Standorte und von Nass- und Feuchtwiesen sowie Kleinseggenrieden im Uferbereich von Gräben

- Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Orts- und Landschaftsbild.
- Die innerhalb der Flächen für die Versickerung vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen und die Errichtung der Mulden für die Regenwasserbewirtschaftung sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in das Wasserpotential.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe insbesondere in das Arten- und Biotop-schutzpotential, das Klimapotential und in das Landschafts- und Ortsbild.
- Die innerhalb der privaten Grundstücksflächen getroffenen Festsetzungen und vorge-schlagenen Hinweise dienen dem Ausgleich der Eingriffe in sämtliche Naturhaushaltspotentiale und das Orts- und Landschaftsbild.
- Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im nordöstlichen Abschnitt der Gemarkung werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches geordnet.
- Die Durchführung der Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind vor Er-richtung des Neubaugebietes (Vorstrukturierung von Bauerwartungsland) oder zeitgleich durchzuführen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der Straßenver-

kehrflächen und der öffentlichen Grünflächen werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zugeordnet.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- Die unter Punkt 5.9 aufgeführten Ausgleichsflächen (Parzellennummern) sind Flächen oder Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der jeweiligen Parzelle auszuführen:
 - Parzellen 1976/4, 1768, 1770, 1778. Die vorhandenen Obstbaumwiesen sind mit Ersatzverpflichtung extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Zusätzlich zu den vorhandenen Obstbäumen sind je Parzelle 5 St Obstbaumhochstämme nachzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu pflegen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen (einjährige Mahd).
 - Parzellen 1953, 1954, 1773, 1978/1. Die vorhandenen Obstbaumwiesen sind mit Ersatzverpflichtung extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen (einjährige Mahd).
 - Parzellen 1959/4, 1985/1, 1986/3. Die vorhandenen Feldgehölze sind mit Ersatzverpflichtung zu pflegen und zu entwickeln. Es sind je Parzelle 5 St Laubholzhochstämme als Überhälter mit Ersatzverpflichtung zu pflanzen. Es sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
 - Parzelle 1771. Die vorhandene Fläche ist als extensiv zu bewirtschaftende Wiese zu entwickeln und zu unterhalten (1 jährige Mahd). Fremd- und Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

Zuordnung: Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsflächen den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen dürfen, wie folgend zugeordnet:
Baugrundstücke 29.690 m² x 0,35 GRZ = 10.391,50 zuzüglich 50% (5.195,75) für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrt und plus 1.007 Gemeinschaftsgaragen u. Zuwegung ergibt eine überbaute Fläche von 16.594,25 . Den privaten Grundflächen steht eine versiegelte Straßenfläche von 6.217 gegenüber. Die Ausgleichsflächen sind demnach den privaten Flächen zu 72,75% und den öffentlichen Flächen zu 27,25% zuzuordnen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

7.1 Im gesamten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen als Lärmschutzfenster mit einem Dämmwert von mindestens 35 Dezibel auszuführen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 der Landesbauordnung)

8. Dachneigungen und Dachaufbauten

8.1 Im gesamten Baugebiet sind Dachneigungen (abgesehen von Garagen und untergeordneten Einrichtungen) zwischen 20° - 45° (Grad) zulässig. Flachdächer bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Dachterrassen sind zulässig.

8.2 Mit Ausrichtung zur Bahnstraße ist je Hausgruppe eine Gebäudegestaltung mit mindestens einem Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 3,50 m vorzusehen.

8.3 Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen sind als Satteldach oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

9. Fassadengestaltung / Dacheindeckung

Fassaden sind, abgesehen von untergeordneten Bauteilen, in natürlichen Baustoffen in gedeckten Farben (Weiß oder Erdfarbtöne) auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung für alle geneigten Dächer hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen. Dunkle Solarmodule sind zulässig, zählen nicht als Dachaufbauten, so dass die Bestimmungen gemäß Ziffer 8 nicht anzuwenden sind.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen zur Straßenseite müssen auf eine maximale Höhe von 1,2 m über dem Straßenniveau begrenzt sein.

10.2 Sonstige Einfriedungen sind maximal 1,8 m über der mittleren Geländehöhe zulässig.

10.3 Zu landwirtschaftlichen Flächen ist bei Einfriedungen ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten

Satzung über die Anzahl der Stellplätze nach § 9 BauGB i.V.m. § 47 LBauO

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, es sind mindestens 2 Stellplätze, Garagen oder Carports pro Wohneinheit nachzuweisen.

B HINWEISE

OBERFLÄCHENWASSER

Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Baugrundstücken wird empfohlen. Es wird ferner empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen und Regentonnen im Baugebiet zu speichern.

Dem Baugebiet darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist – vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§§ 7,8 und 3 Abs. 1 Ziff. 5 WHG) – das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung in hauseigenen Behältern zu sammeln und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu verwenden oder in geeigneten Anlagen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und bei Überlauf der Zisternen in ein zentrales Regenrückhaltebecken abzuführen. Falls jedoch ein Keller vorgesehen wird, ist dieser als „wasserdichte Wanne“ auszubilden. Zum Schutz vor eventuell oberflächlich abfließendem Oberflächenwasser sollten Unterkanten von Kellerfenster/-türen oberhalb des Bordsteinniveaus liegen. Kanalschlüsse sollten mit Rückschlagklappen versehen werden. Für die Sockelhöhe, gemessen von der Höhe des Straßenniveaus, wird empfohlen das Mindestmaß von 0,5 m nicht zu unterschreiten.

WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Bei Anschluss des geplanten Baugebietes ist der gemäß DIN 1988 vorgesehene Wasserdruck zu prüfen.

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu verzichten.

ENERGIESPARENDE UND EMISSIONSARME HEIZUNGSANLAGEN

Es sollen möglichst energiesparende und emissionsarme Heizungsanlagen (z.B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Einsatz von Brennwertechnik) verwendet werden.

BODENUNTERSUCHUNGEN

Aufgrund der Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für das Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Bei einzelnen Vorhaben sind geeignete Bodenuntersuchungen und –prüfungen durchzuführen.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten, es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN

Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes, bezüglich der Abstandsfläche zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Strauch- und Baumpflanzungen, sind zu berücksichtigen.

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet, um jedoch eventuell vorhandene prähistorische Denkmale zu sichern wird die Übernahme folgender Punkte gefordert:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den

Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht die Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

STRASSEN-AUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Ebenso ist es notwendig, die Abstimmung mit den Versorgungsträgern (Telekom, Pfalzwerke, usw.) rechtzeitig vorzunehmen. Zur genauen Standortfestlegung ist die Pfalzwerke AG rechtzeitig zu beteiligen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

E BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Änderung und Abgrenzung des Bebauungsplans „Mittelgewanne Ost“
- 1.2 Topographie
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Geplante Bebauung
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Geplante landespflegerische Entwicklung
- 3.6 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1 Traufhöhen

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, GEMEINSCHAFTS- FLÄCHEN, PRIVATE ZUWEGUNGEN

- 5.1 Garagen und Stellplätze
- 5.2 Gemeinschaftsstellplätze
- 5.3 Aufschüttungen
- 5.4 Wegfallen von Grünflächen vor Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellflächen
- 5.5 Streichung von 1,30 m hohen Gabionen.
- 5.6 Änderung der Zuwegung zu den Grundstücken in einer Zufahrtsbreite von 3,00 m
- 5.7 Anpassung der Firstrichtungen
- 5.8 Vorgabe der Dacheindeckung

6. ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Änderung und Abgrenzung des Bebauungsplans „Mittelgewanne Ost“

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ellerstadt hat in seiner Sitzung am 03.07.2007 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mittelgewanne Ost“, 1. Änderung gemäß § 1 (8), § 2 u. § 13 Baugesetzbuch gefasst. Durch das Umlegungsverfahren und die Straßenplanung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan überarbeitet und geändert werden muss.

Die Änderung geschieht hinsichtlich:

1. Einer Verbesserung der Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellflächen und
2. Änderung der Grünflächen im Bereich von Garagen und Garagenanlagen.
3. Regelungen für den Lärmschutz, auch im Hinblick auf wirtschaftliche Lösungen.
4. Einrichten von Müllsammelplätzen für nicht anfahrbare Stichstraßen und Wendepunkte.
5. Verbesserung der Zuwegungen zu Grundstücken durch Verbreiterung.
6. Nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung für den Einfahrtsbereich Gönzheimer Straße und Sicherung des Baurechts.
7. Anpassung der Firstrichtungen an die Baufenster.
8. Regelung für die Gestaltung von Dacheindeckungen und die Zulässigkeit von Solarmodulen.

Mit der Änderung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen.
- Verbesserung und Sicherung des Baurechts an die funktionalen und erschließungsrechtlichen Belange.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass nach § 13 (1) + (3) auf einen Umweltbericht verzichtet wird.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Ellerstadt, zwischen Rhein-Haardt-Bahn (Bahnstraße) und Gönzheimer Straße (L 525). Im Osten schließt die Bebauung der Georg-Fitz-Straße an. Das Gebiet wurde durch Ackerflächen geprägt bis zur Umlegung 2005/2007.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein relativ flaches Gelände.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche erfasst. Die angestrebte Änderung folgt dem übergeordneten Planungsziel und ist dem Flächennutzungsplan angepasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Ortsgemeinde Ellerstadt beabsichtigt, zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche) sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen, entsprechende Flächen und entsprechende Regelungen für die Gestaltung durch die Änderung des Bebauungsplanes anzupassen. Dies ist erforderlich, um negativen Entwicklungsansätzen sowohl in der Art der baulichen Nutzung und der Erschließung eine geordnete Entwicklung herbeizuführen. Deshalb soll durch die Änderung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB angestrebt werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Mittelgewanne Ost" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen, diese städtebaulich und landschaftsplanerisch zu ordnen und zu entwickeln. Dabei ist es erforderlich, die Verkehrsfläche, die Nutzung der Bauflächen, und die Gemeinschaftseinrichtungen (Stellplätze, Müllsammelplätze), abgestimmt mit der Ortsgemeinde, bauplanungsrechtlich neu festzusetzen.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt und zur Rechtskraft gebracht. Städtebauliche, ökologische und soziale Auswirkungen wurden diskutiert. Dies führte letztendlich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Entwicklung einer landschaftsplanerischen Konzeption unter Einbeziehung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse. Hauptsächlich aufgrund des Umlegungsverfahrens und der Straßenplanung sind nun Neuregelungen und nachrichtliche Übernahmen im Rahmen einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

3.2 Erschließung Verkehr

Haupterschließung für das Gebiet ist ein Ringsystem mit Anschluss an die Gönzheimer Straße im Süden und an die Schubertstraße im Osten. Außerdem wird eine Verbindung an die Bahnstraße im Norden vorgesehen. Ergänzt wird die Erschließung durch zahlreiche Sticherschließungen.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht die Erstellung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern als offene Bauweise, in Gruppen geordnet, vor. Die Bebauung wird bis zweigeschossig vorgesehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Baugebiet wird mittels Erdverkabelung mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung erfolgt über den geplanten Kanal an den Hauptsammler der Ortsgemeinde.

Das Oberflächenwasser für Bebauung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für die Bauher-

ren die Brauchwassernutzung. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll breit- und großflächig auf dem Grundstück versickert werden.

3.5 Geplante landschaftspflegerische Entwicklung

Für das Baugebiet wurde ein landschaftspflegerisches Grünkonzept entwickelt. Da die Maßnahmen nicht alle im Plangebiet kompensiert werden können, ist eine Verbuchung mit dem Ökokonto der Ortsgemeinde Ellerstadt vorgesehen. Dabei wurde der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag des Büros Mészáros und Tor-now, Garten- und Landschaftsarchitekten auf die neuen Vorgaben durch die Bebauungsplanänderung modifiziert.

Begründung

Im Bebauungsplan Mittelgewanne Ost ist bezüglich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Differenzierung zwischen öffentlichen Erschließungsanlagen und privaten Baugrundstücken erfolgt. Dies ist aber nach den aktuellen Kommentaren und Hinweisen des Landes Rheinland-Pfalz erforderlich, um für die Kostenverteilung ausreichende Rechtssicherheit zu haben. Die für die öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über die Erschließungskosten gem. BauGB abgerechnet. Die für die privaten Bauflächen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über die Kostenerstattungsbeitragssatzung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz abgerechnet.

3.6 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht

Nach § 13 BauGB wird die Erfordernis eines Umweltberichtes geprüft. Die Zielsetzung für die Planänderung lässt sich konkret begründen:

- Anpassung des Bebauungsplanes an die Erschließungsplanung.
- Anpassung an die baulichen Nutzung und Gestaltung gemäß Anforderungen aus Umlegung und Anregungen von Betroffenen.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und nicht wesentlich geändert. Somit wird nach § 13 Absatz 1 und Absatz 3 von einem Umweltbericht abgesehen. Im Hinblick auf Ziele des Umwelt- und Naturschutzes werden aufgrund der Bestandssituation „Rechtskräftiger Bebauungsplan“ und dessen Änderung die Schutzgüter:

- Boden
- Standortpotentiale für Tiere und Pflanzen
- Klima und Luft
- Grundwasser
- Erlebnisräume für die landschaftsbezogene stille Erholung

nicht beeinträchtigt. Es werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Um Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenerem Umfang zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan eine Vielzahl von stadtoökologischen Festsetzungen getroffen. Es werden dabei in Text und Plan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Für Pflanzungen sind die in der Pflanzliste oder ansonsten im Bebauungsplan genannten Arten zu verwenden.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück gehalten werden. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung zu verwenden.

Mittels der oben genannten Festsetzungen und Maßnahme werden eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild bezweckt.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen sowie die Anrechnung im Öko-Konto so weit wie möglich minimiert und ausgeglichen.

Im Einzelnen werden durch die Änderung neu geregelt:

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Traufhöhen für Einzel- und Doppelhäuser (siehe Textliche Festsetzungen 2)

Begründung

Die Traufhöhe für Einzel- und Doppelhäuser wird mit gleicher maximaler Traufhöhe vorgegeben, um im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden das Ausschöpfen von Bauvolumen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, GEMEINSCHAFTS-FLÄCHEN, PRIVATE ZUWEGUNGEN

5.1 Garagen und Stellplätze (siehe Textliche Festsetzungen 3.1)

Garagen und Stellplätze sind an den gekennzeichneten Stellen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Fallen Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinien zusammen, sind Garagen und überdachte Stellplätze im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenze unzulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist eine zusätzliche Abstandsfläche zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen. Carports ab einem Abstand von 3,00 m (Baugrenze) zur Straße sind zugelassen.

Begründung

Durch die Regelung soll den Belangen der Verkehrssicherheit durch eine zusätzliche ausreichende Abstandsfläche von 5,00 m Rechnung getragen werden.

5.2 Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen (siehe Textliche Festsetzungen 3.4 und 3.5)

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zu Gunsten der Reihenhäuser RH1 und RH2 in der Gemeinschaftsfläche.

Begründung

Die Änderung erfolgte zur Klarstellung zwischen der zeichnerischen Darstellung und dem Textteil.

5.3 Aufschüttungen (siehe Textliche Festsetzungen 3.8)

Aufschüttungen sind im Bereich zwischen Straßen und straßenseitigen Baugrenzen bis zur Oberkante der Verkehrsfläche zulässig, Aufschüttungen sind allgemein im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.

Begründung

Aufgrund der Höhenlage der geplanten Straße sind Angleichungen in Form von Aufschüttungen erforderlich und sind im Bebauungsplan zu regeln.

5.4 Wegfallen von Grünflächen vor Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellflächen (siehe zeichnerische Darstellung)

Begründung

Ein Wegfallen der ausgewiesenen Grünflächen ist notwendig, um die Erschließung und Zugänglichkeit und damit Nutzbarkeit der Gemeinschaftsgaragen und -stellflächen zu gewährleisten. Der Wegfall dieser Grünflächen resultiert aus einem Vergleich zum Umlegungsverfahren.

5.5 Streichung von 1,30 m hohen Gabionen.

Begründung

Der Lärmschutz wird an Stelle der Errichtung von Gabionen durch massive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude mit Vorgaben für die Fensterflächen gegenüber Gönzheimer Straße und Bahnstraße (Rhein-Haardt-Bahn) geregelt.

5.6 Änderung der Zuwegung zu den Grundstücken in einer Zufahrtsbreite von 3,00 m (siehe zeichnerische Darstellung)

Begründung

Hiermit soll einer besseren Einfahrt in die Grundstücke aufgrund der kleinen Grundstücke und der geringen Fahrbahnbreite im öffentlichen Raum Rechnung getragen werden. Dies erhöht die Verkehrssicherheit.

5.7 Anpassung der Firstrichtungen (siehe zeichnerische Darstellung)

Begründung

Die Firstrichtungen der Baufenster werden den Achsen der Baufenster angepasst.

5.8 Vorgabe der Dacheindeckung in rot- bis dunkelbraunen Tönen und Regelung von Solarmodulen, die nicht als Dachaufbauten behandelt werden sollen. (siehe Textliche Festsetzungen 9)

Begründung

Mit dem Farbspektrum deckt man das regional typische Bild der Dachlandschaften aus den historischen Ortsbildern ab und entwickelt damit ein zukünftiges städtebauliches Leitbild. Mit den Vorgaben für die Solarmodule, dunkel, und über die Begrenzung in den Anteilen der Dachfläche hinaus wird man den heutigen ökologischen Anforderungen gerecht und verbessert die Bedingungen für Klimaschutz, sparsamer Umgang mit Energieressourcen.

6. Abwägung

Im Trägerverfahren ergaben sich insbesondere Anregungen zu:

- Regelungen für die private Erschließung und Entsorgung
- Ökologische Belange, wie: Kaltluft, Kröten und Kompensation auf Privatgrundstücken
- hinsichtlich Lärmschutz und
- Überlagerung von Rückhalteflächen für Oberflächenwasser mit Spielfunktion

In der Abwägung konnten die entsprechenden Anregungen für die Zuordnung auf privaten Flächen für Ver- und Entsorgung, für Sicherung vor Oberflächenwasser und Kanalrückstau sowie Lärmschutz und Verzicht auf Spielfläche, berücksichtigt werden und wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Kaltluftabfluß ergaben sich nach Abwägung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung und für die Kreuzkröten kann Ersatzfläche angeboten werden. Um Kosten und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes zu gewährleisten hält man an der Kompensation von Ausgleich auf Privatflächen fest und nimmt entsprechende Regelungen und Qualitäten in den Bebauungsplan auf.

F LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN – AUSZUG –

Gemäß landespflegerischem Begleitplan vom Juli 2001 zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ der Ortsgemeinde Ellerstadt ergibt sich bei der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Ersatzflächenumfang im Verhältnis 1:1 (d.h. Eingriffsfläche gleich Ersatzfläche). Dies führt zu folgenden Eckdaten der Kompensation:

1. Der auszugleichende Flächenumfang (Gesamtfläche) liegt bei 18.249 m².
2. Die Kompensation im Grüngürtel des westlichen Geltungsbereichs auf privaten Grundstücksflächen wird mit 1.040 m² auf die Kompensation angerechnet.
3. Damit verbleibt ein Ersatzflächenumfang (ohne Grüngürtel auf Privatflächen) von 17.209 m².
4. Der landespflegerische Begleitplan legt begründet fest, dass weitere 20 % des Ersatzflächenumfangs im Baugebiet „Mittelgewanne – Ost“ kompensiert werden können: Verdunstungsgräben, Einzelbäume, freizuhaltende Flächen auf privaten Baugrundstücken, Verrieselungsflächen.
5. Der Ersatzflächenumfang außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan (Öko - Konto) liegt somit bei 13.560 m².
6. Die Ersatzflächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Mittelgewanne - Ost“ befinden sich in der Gemarkung Ellerstadt im Grenzbereich zur Gemeinde Fußgönnheim und südlich der Bundesautobahn (Flächen im Zusammenhang eines teilweise angelegten und planerisch gesicherten Öko - Kontos)
7. Die Ortsgemeinde Ellerstadt weist in diesem Bereich des Öko - Kontos eine Ersatzfläche, bestehend aus 12 Parzellen von 13.687 m² nach. Es handelt sich um die Grundstücke Fl.Nr. 1976/4, 1959/4, 1985/1, 1986/3, 1953, 1954, 1768, 1770, 1771, 1773, 1778 u. 1978/1.

Der Entwurf und die Festsetzungsempfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages vom Juni 2000 wurden vom Ortsgemeindebeirat diskutiert. Die Ergebnisse sind in den neuen Bebauungsplanentwurf eingeflossen und wurden somit eine planerische Vorgabe. Daher wird an dieser Stelle auf die nochmalige Darstellung der Festsetzungsempfehlungen verzichtet. Aufgeführt werden die erforderlichen Festsetzungsempfehlungen für die Flächen für die Kompensation.