



**GEMEINDE WACHENHEIM**

**VERBANDSGEMEINDE MONSHEIM**

**1. Ausfertigung**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„AM HARXHEIMER WEG“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

**Februar 2003**

---

## BEGRÜNDUNG

# Begründung zum Bebauungsplan „Am Harxheimer Weg“, Ortsgemeinde Wachenheim

<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches.....	2
1.2 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung .....	2
<b>2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>3</b>
3.1 Rahmenbedingungen .....	3
3.2 Erschließung Verkehr .....	3
3.3 Art der baulichen Nutzung/ geplante Bebauung.....	4
3.4 Immissionen und Emissionen .....	5
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Umweltbericht/Umweltverträglichkeit .....	6
<b>4 GESTALTERISCHE REGELUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>8</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Die Gemeinde Wachenheim beabsichtigt, im westlichen Teil der Ortslage innerörtliche Freiflächen als Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei wie folgt umgrenzt.

- Die südliche Grenze bildet die nördliche Grenze der B 47 - Harxheimer Straße,
- die östliche Grenze bildet die östliche Grundstücksgrenze der Grabenparzelle 353,
- die nördliche Grenze bildet die Römerstraße,
- sowie die westliche Grenze entlang der westlichen Grenze der Parzelle 372/3.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

## 1.2 Flächennutzungen, sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist strukturell in 2 Teilbereiche zu untergliedern. Der nördliche Bereich schließt an die Römerstraße an. Dieser Bereich ist zur Zeit nicht baulich genutzt, wird allerdings durch die umgebende Bebauung maßgeblich geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Auf der Parzelle 172/2 befindet sich eine größere landwirtschaftliche Lagerhalle, die auch langfristig in ihrer Nutzung erhalten werden soll.

Der südlich gelegene Bereich entlang der B-47 stellt sich als unbebaute Fläche dar. Die Flächen werden ackerbaulich und gärtnerisch genutzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf der Parzelle 176 ein landwirtschaftlich genutztes Anwesen (Weinbau), an welches sich östlich auf der Parzelle 363 ein schmaler wasserführender Graben anschließt.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen auf der Parzelle 372/3 an der westlichen Grenze des Plangebietes wird seit ca. 20 Jahren nur noch zu Wohnzwecken genutzt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bereits durch den Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ überplant worden. Dabei wurde der nördliche Teil entlang der Römerstraße als allgemeines Wohngebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Fläche entlang der B-47 ist in diesem Bebauungsplan als Fläche für Hausgärten festgesetzt. Der Grund für diese Festsetzung lag in der damals fehlenden Anbindungsmöglichkeit der Grundstücke an die B-47 aufgrund des Straßenrechts. Der Bebauungsplan wurde zwar in Kraft gesetzt, da allerdings der Plan einen Ausfertigungsmangel aufweist und der Planbereich mit Ausnahme des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes weitestgehend bebaut ist, soll der Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ aufgehoben werden. Mittlerweile haben sich durch die planungsrechtlich vorbereiteten Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wachenheim auch die Beurteilungsgrundlagen für die Erschließung der Grundstücke über die Bundesstraße geändert. Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „In den Bachstaden“ ist eine Verlegung des OD-Punktes Richtung Westen beabsichtigt. Dadurch werden auch Zufahrtsmöglichkeiten für die entlang der B-47 gelegenen Grundstücke möglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebietes entlang der Harxheimer Straße nicht als Baufläche enthalten. Diese Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen

dargestellt. Daher ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren mit der entsprechenden Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

## **2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG**

Die Gemeinde ist gehalten, vorausschauend Bauland für Bauwillige bereitzustellen. Innerörtliche, verfügbare Baugrundstücke sind kaum noch vorhanden. Wesentliche Wohnbaulandreserven sind lediglich noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In den Bachstaden“ verfügbar. Durch den vorliegenden Bebauungsplan können zusätzliche Baugrundstücke kurzfristig bereitgestellt werden, da die Grundstücke weitestgehend bereits erschlossen sind. Da es sich im Vergleich mit der bisherigen Bebauungsplanung lediglich um 7 Baugrundstücke mehr handelt, ist auch von einer ortsverträglichen Wohnbaulandentwicklung auszugehen. Durch die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale können wertvolle Außenbereichsflächen geschont werden.

## **3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **3.1 Rahmenbedingungen**

Die Qualität des Baugebietes ist geprägt durch die Lage an der Bundesstraße. Langfristig ist allerdings mit der Ortsumgehung Wachenheim zu rechnen, so dass die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm sich dann deutlich reduzieren werden. Die Fahrgeschwindigkeiten auf der B-47 sind aufgrund der geraden, gut übersehbaren Straßenführung oft überhöht. Bislang wurde auf aufwendige geschwindigkeitsdämpfende bauliche Maßnahmen verzichtet, da durch den geplanten Abzweig bei Realisierung der Ortsumgehung auch hier mit reduzierten Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen ist.

Die Bundesstraße liegt in Teilbereichen bis ca. 1,5 m höher als die nördlich angrenzenden Flächen. Da die Baugrundstücke über die Bundesstraße erschlossen werden sollen, sind hier entsprechende Anpassungen der Zufahrten an die B-47 erforderlich.

Wie bereits an anderer Stelle beschrieben, befindet sich auf der Parzelle 172/2 eine größere landwirtschaftliche Lagerhalle, die auch langfristig in ihrer Funktion erhalten werden soll.

Auch der landwirtschaftliche Betrieb auf der Parzelle 176 soll in seiner Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Von ihm sind jedoch zeitweise Geräuschemissionen zu erwarten, die sich störend auf eventuelle benachbarte Wohnnutzungen auswirken könnten. Eine entsprechende Erweiterungsfläche soll für diesen Betrieb vorgehalten werden.

Keine störenden Immissionen sind dagegen von dem Anwesen auf der Parzelle 372/ 3 an der westlichen Plangebietsgrenze zu erwarten, da hier, wie an anderer Stelle bereits erwähnt, die landwirtschaftliche Nutzung bereits seit mehreren Jahren aufgegeben wurde.

Auf der Parzelle 353 befindet sich ein wasserführender Graben (Gewässer III. Ordnung)

### **3.2 Erschließung Verkehr**

Die südlich im Wohnbaugebiet gelegenen Baugrundstücke werden über die B-47 an das Straßennetz angeschlossen. Die im Norden liegenden Baugrundstücke werden über die Römerstraße erschlossen.

Für die Parzellen 171 und 173 werden relativ tiefe Baufenster für die Errichtung von jeweils 2 Wohngebäuden festgesetzt. Die hierzu erforderliche Erschließung ist im Bedarfsfall privat herzustellen.

Die Herstellung sonstiger eigenständiger Verkehrserschließungsanlagen sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas erfolgt durch die Gasversorgung Rheinhessen, Nieder-Olm aus dem bestehenden Ortsnetz.

### **3.3 Art der baulichen Nutzung/ geplante Bebauung**

Der überwiegende Teil des Gebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Planerisches Ziel ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Zulässig sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung nur Einzel- und Doppelhäuser. Das geplante Wohngebiet soll auch in seiner sozialen Zusammensetzung in den Bestand integriert werden und vorwiegend dem Familienwohnen dienen. Hier soll jungen Familien die Möglichkeit zur Eigentumsbildung geboten werden. Aus diesen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

Auch die Parzelle 372/3 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen nur noch zu Wohnzwecken genutzt wird. Mit dieser Festsetzung soll zudem die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im östlichen Grundstücksteil ermöglicht werden.

Die Parzelle 176 wird als Dorfgebiet ausgewiesen, um den Bestand und die Funktionsfähigkeit des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern.

Aus diesem Grund wird auch der südliche Teil der westlich angrenzende Parzelle 175 als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen. Hier ist keine Wohnnutzung zulässig, um eventuelle Konflikte auszuschließen, die durch die an anderer Stelle erwähnten Geräuschemissionen von Seiten des landwirtschaftlichen Betriebes hervorgerufen werden können. Für dieses Grundstück ist eine landwirtschaftliche Nutzung, ggf. als Erweiterungsfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb, oder andere innerhalb eines Mischgebietes zulässige gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die westlich angrenzenden Grundstücke werden bis zur landwirtschaftlichen Fläche auf der Parzelle als Dorfgebiet festgesetzt. Auf diesen Flächen ist dann aufgrund der beiderseits angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze festgesetzt. Um eine flexible Gebäudeanordnung bzw. Grundstücksneuordnung zu ermöglichen, werden die Baufenster bandartig festgesetzt. Aufgrund den von der Harxheimer Straße ausgehenden Immissionen werden die Baufenster in Abhängigkeit der umgebenden Bebauung in einem Abstand von 6 m und 10 m festgesetzt. Zusätzlich ergeben sich hier aufgrund der Südorientierung bessere Freiflächenqualitäten.

Auf der Parzelle 176 wird die Baugrenze bis an die östliche Grundstücksgrenze, und auf der Parzelle 372/3 an die westliche Grundstücksgrenze (Straßenrandbebauung) herangeführt, um auf die dort bereits vorhandene Bebauung zu reagieren.

Im Bereich der Römerstraße wird die Bebauung per Baulinie geregelt. Hier soll die geplante Bebauung wie die Nachbarbebauung in einer Flucht errichtet werden. Daher erscheint dem Plangeber die Festsetzung von Baulinien in diesem Bereich gerechtfertigt. Lediglich im Bereich

des Landwirtschaftlichen Betriebes Parzelle 176 wird eine Baugrenze festgelegt um den betrieblichen Belangen zu entsprechen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Gerätehalle eines Haupterwerbslandwirts (Parzelle 172/2). Die Fläche und die Halle sollen auch weiterhin für landwirtschaftliche Nutzungen nutzbar bleiben, da sie für die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind. Auch mit der Wohnnutzung verträgliche, sonstige landwirtschaftliche Nutzungen sollen auf der Fläche möglich sein. Aus diesem Grunde wird die Fläche planungsrechtlich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

### **3.4 Immissionen und Emissionen**

Als bestehende potenzielle Immissionsquelle ist bei der Planung besonders die angrenzende B-47, die allerdings durch den zukünftigen Bau der 'B-47 Neu' in ihrer Belastung zurückgeht, zu berücksichtigen.

Da mit einer derzeit durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von ca. 4.500 Kfz/24h gerechnet werden muß, sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 für die an die Harxheimer Straße direkt angrenzenden Gebäude besondere Vorkehrungen gegen schädliche Lärmimmissionen festgesetzt worden. Nach einer Ermittlung der Lärmimmissionen gemäß DIN 18005 sind gemäß dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Von der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle sind keine unzumutbaren Emissionen zu erwarten. In dieser Halle sind lediglich Arbeitsgeräte abgestellt. Erweiterungs- und Umnutzungspläne gibt es Aussagen der Eigentümer nicht. Insofern ist von einem verträglichen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen auszugehen.

Der landwirtschaftliche Betriebes auf der Parzelle 176 ist in seiner Hofnachfolge gesichert. Die mit der Landwirtschaft verbundenen Betriebsgeräusche können sich potenziell störend auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken. Um dem Betrieb eine Erweiterungsoption zu bieten, bzw. um einen Puffer zur angrenzenden möglichen Wohnnutzung zu schaffen, wird eine Wohnnutzung auf dem angrenzenden südlichen Grundstückteil der Parzelle 175 ausgeschlossen.

Problematisch für angrenzende Wohnbebauung könnten sich jedoch die oben erwähnten betriebsbedingten Geräuschemissionen auswirken. Aus diesem Grund wird im südlichen Teil der benachbarten Parzelle 175 keine Wohnnutzung zugelassen.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Somit wird das Plangebiet hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation. Die erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan gesichert.

Die Bauzeile entlang der B-47 soll an den Mischwasserkanal der „Harxheimer Straße“ angeschlossen werden. Die zwei Baugrundstücke an der Römerstraße sollen an die dort verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll möglichst auf dem Grundstück genutzt, versickert oder verdunstet werden. Bei der Versickerung ist diese möglichst

breitflächig und ungezielt über die belebte Bodenschicht vorzunehmen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind weitere Anregungen zur Behandlung des Oberflächenwassers enthalten.

### **3.6 Umweltbericht/Umweltverträglichkeit**

Der Bundestag hat am 5. April 2001 das „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ verabschiedet.

Durch dieses Artikelgesetz wird seit der Rechtskraft am 03.08.2001 der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert. Außerdem wird die UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung), die eine unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen darstellt, in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Ihre Aufgabe ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 a (2) Nr.3 BauGB genannten Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in einem sog. Umweltbericht zu erfassen.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs.1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren.

Wird die erste Schwelle von 20.000 qm überbaubare Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Harxheimer Weg“ der Gemeinde Wachenheim ist demnach weder eine Vorprüfungspflicht noch eine UVP vorgeschrieben.

Die un bebauten Flächen innerhalb dieses Bebauungsplanes werden zur Zeit ackerbaulich bzw. als Hausgärten genutzt. Ökologisch wertvolle Strukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden. Altlasten oder Altstandorte auf diesen Flächen sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben des § 1a Abs. 1 BauGB. Durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächenpotenziale wird die zusätzliche Neuausweisung von Bauflächen im bisher un bebauten Außenbereich reduziert.

Mit der Realisierung der Bebauungsplanes ist ein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Für die Bewertung dieses Eingriffs ist allerdings § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB anzuwenden. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der ursprünglich für diese Fläche aufgestellte Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ befindet sich im Aufhebungsverfahren. Nach Abschluss dieses Verfahrens wären die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Aus diesem Grunde ist die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB nicht anzuwenden.

Um die Belange von Natur und Landschaft in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, werden verschiedene siedlungsökologische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.



- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum aus der beigefügten Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen ist.
- Entlang der B-47 ist im Vorgartenbereich je Baugrundstück zusätzlich ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dadurch soll eine visuell wirksame Baumreihe entstehen.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass bestimmte Grundstücksteile von Überbauung freigehalten werden.
- Stellplätze und Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Aus funktionalen Gründen sind diese Bereiche in den Mischgebieten im notwendigen Umfang zu pflastern.

Außerdem sollen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für den wasserführenden Graben auf der Parzelle 353 Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt werden.

Durch diese Maßnahmen sollen die mit der baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und Boden soweit mit der Nutzung vereinbar ausgeglichen werden.

## **4 GESTALTERISCHE REGELUNGEN**

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen sind durch die Gemeindevertretung verschiedene durch § 88 LBauO getragene örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksteile als Satzung beschlossen worden und gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Schwerpunkt dieser Regelungen liegt in der Gestaltung der Dachflächen, Fassaden und Einfriedungen.

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften soll bewirkt werden, dass sich das neue Baugebiet an den Proportionen und den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raumes und an regionalen typischen Bauweisen orientiert. Das Dach prägt als grundlegendes Bauteil und herausragendes Gestaltelement die Gesamterscheinung eines Baugebietes. Aus diesem Grunde orientieren sich die in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen an den traditionellen regionsspezifischen Bauformen und reglementieren die Dachform, -neigung, -gauben sowie die verwendeten Materialien getrennt für Einzel- und Doppelhäuser.

Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die zum einen die Höhe, zum anderen die Materialien der Einfriedungen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten den Belangen des Ortsbildes zurückgestellt.

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Einfriedungen beinhaltet dieser Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine maximale Höhe von 1,50 m und eine Böschungsneigung von max. 1:2,5 aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie soll verhindern, daß übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar.

## **5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Allerdings kann in Einzelfällen eine Neuparzellierung einzelner Baugrundstücke zweckmäßig sein.