

Ortsgemeinde Wachenheim



Bebauungsplan

„In den Bachstaden III“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung
- Planurkunde
- Entwässerungskonzept
- Fachbeitrag Artenschutz
- Hydrogeologische/ grundbautechnische Untersuchung
- Schalltechnisches Gutachten Bundesstraße (B) 47
- Verkehrsplanerische Stellungnahme

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsgrund, Lage und Größe des Geltungsbereiches

In der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Wohnbauland sehr hoch. Im Bestand sind Leerstände nur, wenn überhaupt, geringfügig vorhanden und Umnutzungsmöglichkeiten, insbesondere von Nebengebäuden, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur schwer für externe, potenzielle Sanierungs- und Bauherren in Anspruch zu nehmen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage und umfasst eine Größe von rund 2,11 ha.

Geltungsbereich:

Mit Teilflächen liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Wachenheim im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs:

- Flur 1, Nrn. 194/6, 323, 324 und 193/2

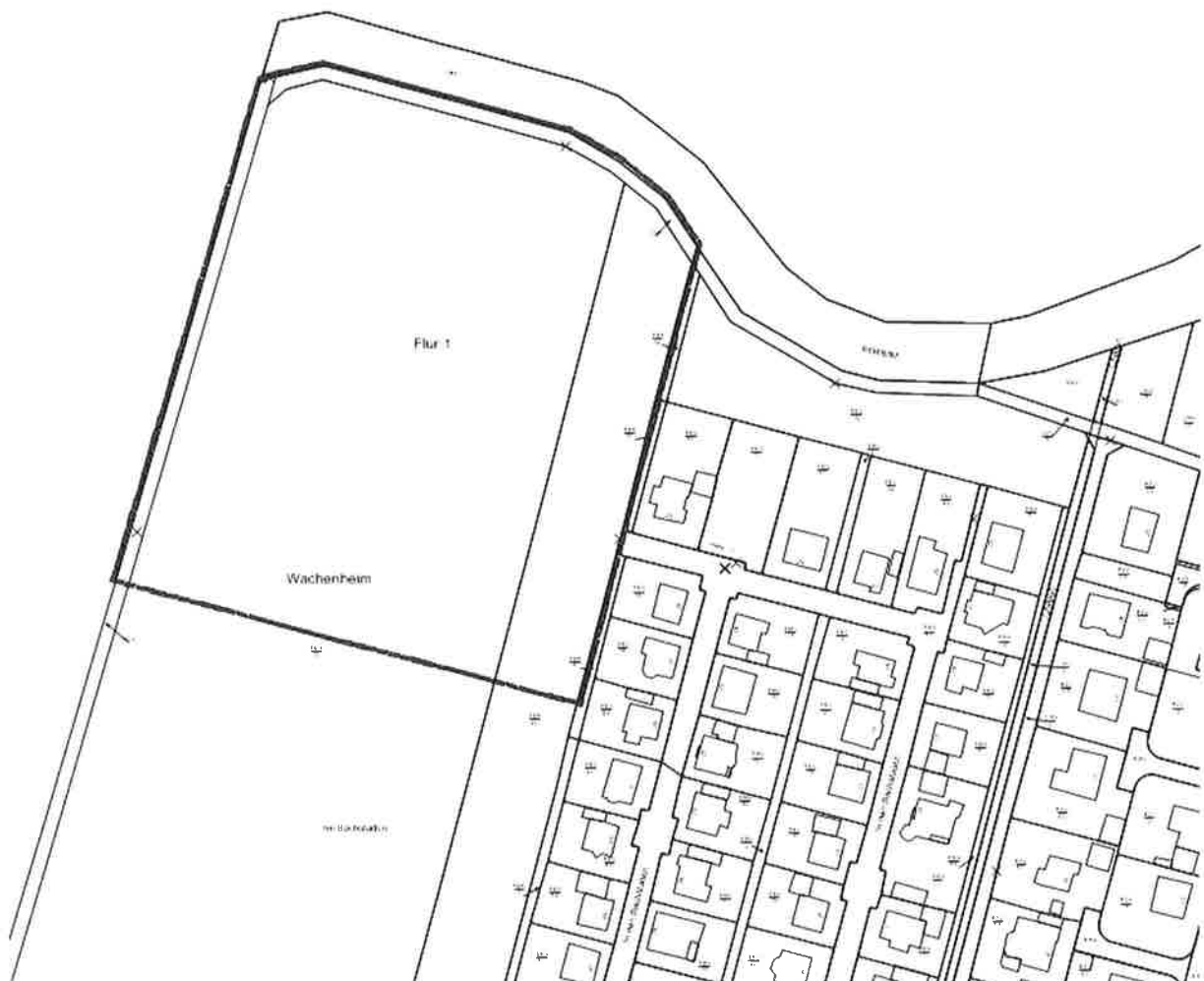


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan „In den Bachstaden III“ der Ortsgemeinde Wachenheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung



Begrenzung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Pfrimm
- im Süden durch eine gedachte Linie in etwa mittig der Grundstücke Flur 1, Nr.: 13/2 und 194/6
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze nach Zellertal, Ortsteil Niefernheim
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flur 1, Nr. 194/9, 194/4 und 198/17

1.2 Topographie

Die längste Erstreckung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 179 m, in West-Ost-Richtung ca. 136 m.

Das Gelände fällt in Richtung Nordosten leicht ca. 8,5 m ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 147,5 m +NN im Nordosten, südlich angrenzend an die Böschung der Pfrimm. Der höchste Punkt liegt mit ca. 156,0 m +NN im Südwesten.

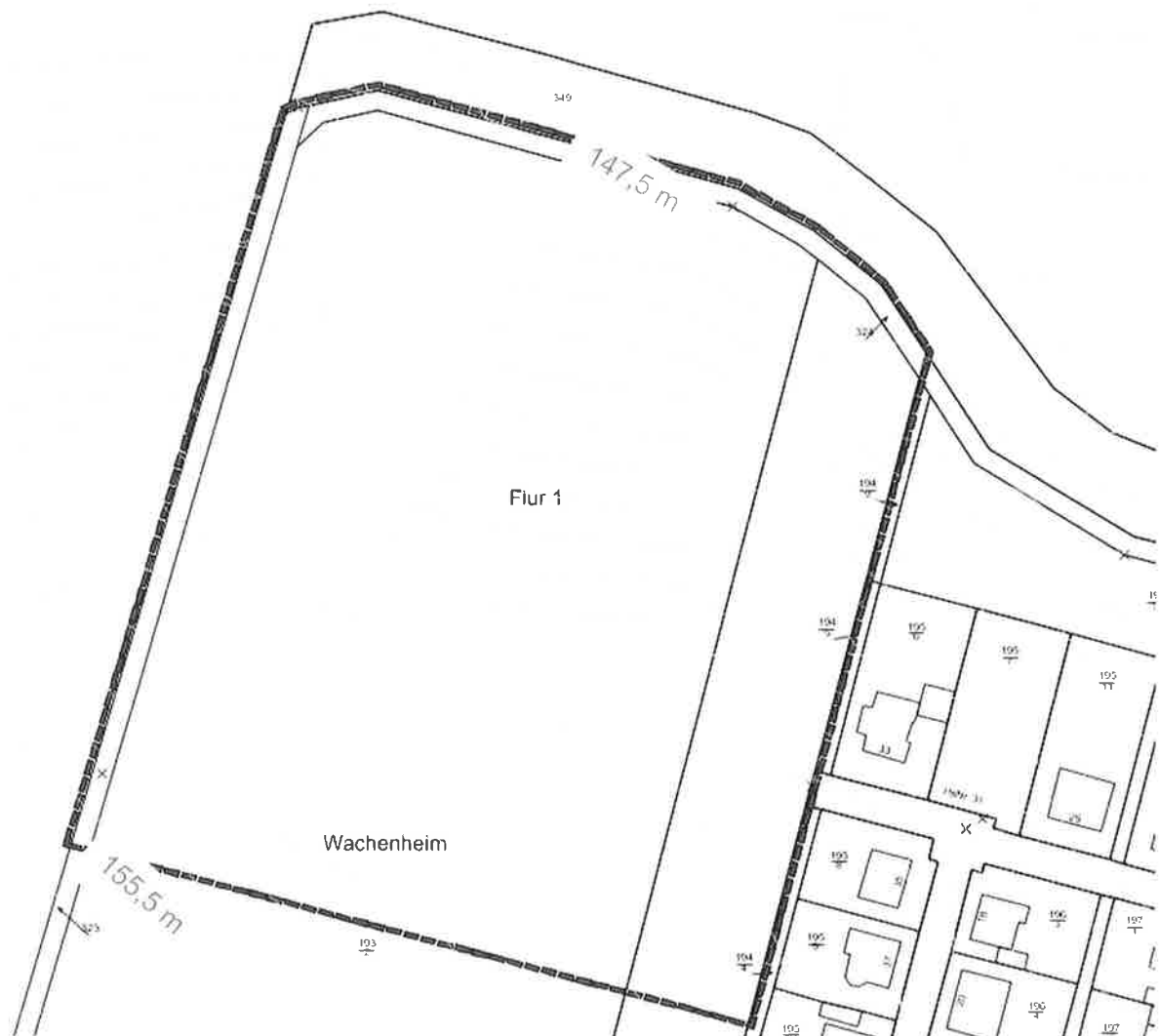


Abb.: Höhen im Bereich des Plangebietes des Bauungsplans „In den Bachstaden III“ der Ortsgemeinde Wachenheim

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung



1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Wachenheim folgende Funktionen zu: Eigenentwicklungsgemeinde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist der Großteil des Gebiets als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die Grundfläche des Bebauungsplans, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt (Bruttobaufläche von 13.062 m² mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,2 = 7.837 m²), wird der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst im Wege der Berichtigung angepasst.

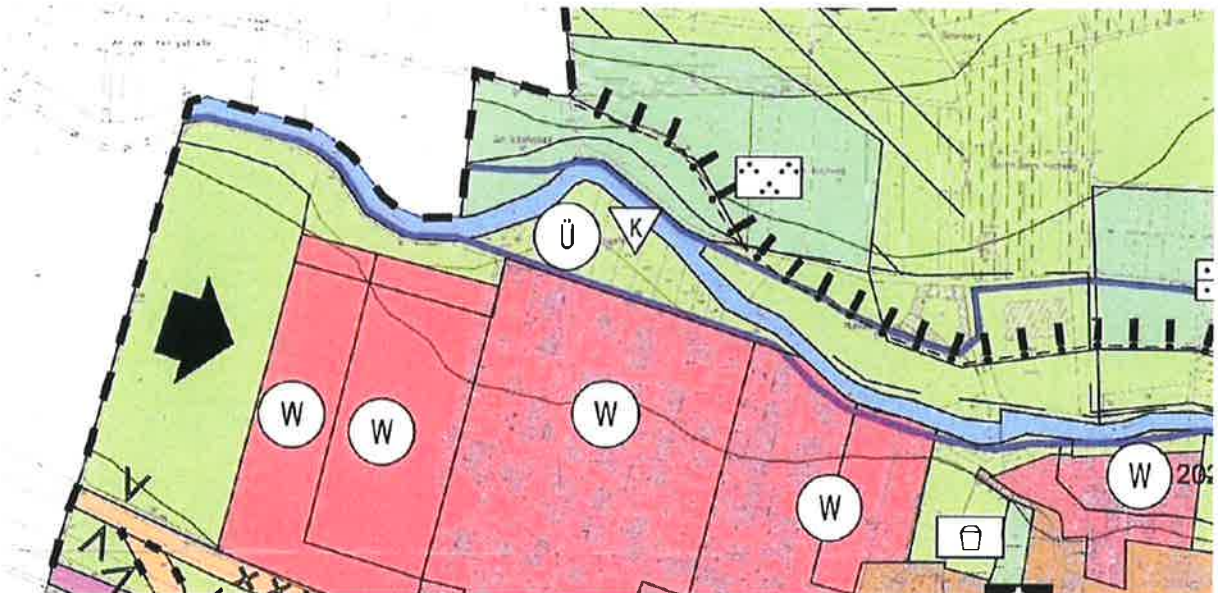


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

1.4 Bauliche Rahmenbedingungen und sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet sowie in der Umgebung

Die umliegende Bebauung im Osten im rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Bachstaden“ besteht aus freistehenden, meist traufständig zu Straße stehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude verfügen in der Regel über ein Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dach und teilweise vorhandenen Unterkellerungen.

1.5 Planungsalternativen

Die Gemeinde hat sich vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens intensiv mit den vorhandenen Flächenpotenzialen in der Gemarkung, insbesondere im Innenbereich, auseinandergesetzt. Auch die Vermeidung bzw. Verringerung von Leerständen und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Bebauung für Umnutzungen (Nebengebäuden, Scheunen) sind Themenbereiche, die für die Ortsgemeinde kontinuierlich eine große Rolle spielen. Im Einzelnen stellt sich die Situation in Wachenheim wie folgt dar:



Bereich der Mühlbrunnenstraße:

In diesem Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan-verfahren (Bebauungsplan westlich der Mühlgasse) - durchgeführt, um die wenigen noch vorhandenen Innenpotenziale zu erschließen. So sollen hier bis zu acht neue Grundstücke entstehen. Derzeit werden aufgrund von Einwänden, die während des Verfahrens eingegangen sind, diverse Gutachten (Artenschutz etc..) erstellt. An einer möglichst zeitnahen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens hält die Gemeinde fest.

Gebiet zwischen der Hauptstraße und der Mühlgasse (Bereich nördlich der Kirche):

Für diesen Bereich gab es bereits in der Vergangenheit einen städtebaulichen Entwurf für eine künftige Wohnbebauung. Die Erschließung in das Gebiet muss bei zielführender Umsetzung aufgrund der geschlossenen Bebauung im Süden (Hauptstraße) und der vorhandenen Topografie, die unter anderem über einen großen Höhenversatz von mehreren Metern in Richtung Mühlgasse verfügt, von der Mühlbrunnenstraße im Westen oder der Mühlgasse im Osten über private Flächen erfolgen. Hier hat sich jedoch bei Gesprächen mit den Eigentümern der in Frage kommenden „Durchfahrtsgrundstücke“ gezeigt, dass dies sehr problembehaftet und von diesen nicht gewünscht ist. Hier wäre ein Enteignungsverfahren sehr wahrscheinlich notwendig.

Zudem ist der Bereich aufgrund seiner zentralen Lage im Ort auch als bedeutsame Grünfläche anzusehen, so dass hier auch ein starkes Interesse der Öffentlichkeit zum Erhalt der derzeitigen Situation vorhanden ist.

Aus genannten Gründen hat sich der Gemeinderat gegen eine Bebauung der besagten Flächen und die Ausweisung eines Baugebietes entschieden.

Gebiet zwischen der Bundesstraße (B) 47 und der Römerstraße:

Die noch vorhandenen, unbebauten Grundstücke werden derzeit bereits bebaut oder befinden sich in der Genehmigungsphase für eine zukünftige Bebauung. Es ist davon auszugehen, dass bis Ende 2019 kein einziges oder nur noch sehr wenige Grundstücke unbebaut sein werden.

Gebiet zwischen dem Bürgerhaus und dem östlich gelegenen Anwesen:

Hier wird durch die Ortsgemeinde die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) angestrebt, dass neben dem Wohnen insbesondere auch das Ansiedeln von, dem Wohnen verträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen soll. Da das Wohnen hier aufgrund des Gebietscharakters eine untergeordnete Rolle spielen wird, kann durch das Gebiet die Nachfrage nach Wohnbauland nicht bedient werden. Die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) an diesem Standort, ist aufgrund der Nähe zu der nördlich direkt angrenzenden Bundesstraße (B) 47 mit entsprechenden Emissionen durch den Verkehr nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durchführbar. Derzeit wird diesbezüglich jedoch ein Lärmgutachten erstellt, um das Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit als Mischgebiet (MI) entwickeln zu können.



Gebiet am östlichen Ortsrand, hinter der Bockenheimer Straße:

Dieses Gebiet wurde im Rahmen eines Lärmimmissionsgutachtens zur Verträglichkeit mit einer möglichen Wohnbebauung untersucht. Leider ist durch den einzuhaltenden Abstand zur Bundesstraße (B) 47 aufgrund der Lärmemissionen durch den Verkehr, vergleichbar wie bei dem Baugebiet „In den Bachstaden III“, und der Nähe zu einem Aussiedler, der in seiner vollumfänglichen Betriebsausübung am Standort in keiner Weise eingeschränkt werden darf, eine sinnvolle Bebauung nicht realisierbar. Auch die Topografie und die Nähe zur Pfrimm sind hier sehr ungeeignet, auch wenn das nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Innenentwicklung / Leerstände:

Leerstände sind in Wachenheim nur sehr wenige vorhanden und diese meist nur temporär. Als anerkannte Dorferneuerungsgemeinde gibt die Ortsgemeinde bereits seit Jahren durch kostenlose Beratungsleistungen von Fachleuten Hilfestellung bzgl. des ortstypischen Bauens und hinsichtlich der Fördermöglichkeiten. Zudem wurden mit der Ausweisung von zwei Sanierungsgebieten weitere effektive Anreize geschaffen, in bestehende Bausubstanz zu investieren und diese zu sanieren bzw. Umnutzungs-/erweiterungspotenziale auszuschöpfen (Scheunenumbau zu Wohnzwecken). Die Innenentwicklung hat für die Ortsgemeinde also einen sehr hohen Stellenwert. Die Potenziale reichen jedoch nicht aus, um die hohe Nachfrage nach Bauland und nach Wohnungen zu befriedigen.

Aus genannten Gründen hat die Ortsgemeinde somit nur noch an dem Standort des Bebauungsplans „In den Bachstaden III“ die Möglichkeit, Wohnbauland neu auszuweisen. Dass dies seit langer Zeit und bereits bei früheren Erwägungen angedacht war, zeigen auch die vorhandenen „Erschließungstümpel“ in Richtung Westen, die im Baugebiet „In den Bachstaden“ geplant respektive realisiert wurden.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

In der Ortsgemeinde gibt es seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche.

Leerstand innerhalb der bebauten Ortslage ist, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Umfang vorhanden und das Umnutzungspotenzial von bestehenden Nebengebäuden ist, unter anderem durch die Eigentumsverhältnisse, nur eingeschränkt abschöpfbar.

Seitens der Ortsgemeinde wurden und werden hier bereits seit Jahren, durch das Angebot einer kostenlosen Beratung der privaten Vorhabenträger hinsichtlich möglicher Förderungen von Sanierungs- und Umnutzungsvorhaben im Bestand durch qualifizierte Fachleute sowie der Möglichkeit, diese teilweise vorliegenden „städtebaulichen Missstände“ über das Instrument der „Städtebaulichen Sanierungssatzung“ erhöht abzuschreiben, eine Vielzahl von Anreizen geschaffen, um der Innenentwicklung einen sehr hohen Stellenwert einzuräumen und diese zu fördern.

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung, bestehend aus Einzelhäusern, ist weitestgehend an die bestehende Nachbarschaft im östlich angrenzenden Baugebiet „In den Bachstaden“ angepasst, um so ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten.



3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Die Pfrimm als Fließgewässer 2. Ordnung grenzt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Es wird ein, von der südlichen oberen Böschungskante der Pfrimm, 20 m breiter Grünstreifen im Bebauungsplan ausgewiesen, der nicht bebaut werden darf. Große Teile dieser Fläche sollen dann nach Möglichkeit in einer späteren Maßnahme der Ortsgemeinde, evtl. auch über das Förderprogramm „Aktion Blau Plus“ des Landes Rheinland-Pfalz, der Renaturierung der Pfrimm und dessen Böschungsbereich dienen und eine hohe ökologische Qualität erhalten.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen nordwestlichen Erschließungsstummel der Straße „In den Bachstaden“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch ein Ringsystem.

3.3 Geplante Bebauung

Geplant ist eine Einzelhausbebauung mit zwei maximal zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise.

Zur Einbindung der neuentstehenden Gebäude in die vorhandene Bebauung, werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert.

3.4 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen.

Dies entspricht dem Charakter der direkt angrenzenden Wohnbebauung im Osten.

Aufgrund der Nähe zu der hoch frequentierten Ortsdurchfahrt, der Bundesstraße (B) 47, die im Süden des Geltungsbereiches von Westen nach Osten verläuft, wurde eine umfangreiche gutachterliche Stellungnahme (Schalltechnische Untersuchung), erstellt durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro, bzgl. der Verträglichkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit den Verkehrsemissionen eingeholt. Anhand der dortigen Ergebnisse wurde die Lage der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einem Abstand von über 40 m zur nördlichen Grenze der Fahrbahn der Bundesstraße festgelegt (siehe hierzu auch das „Städtebauliche Konzept“ auf der Planurkunde, bei dem die Überlagerung der Lärmkarte des Gutachtens im Nachtzeitraum mit dem städtebaulichen Entwurf dargestellt ist).

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Wohngebiet im Osten gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.



Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, angeschlossen.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Dabei kann dieses über das bereits bestehende Netz des angrenzenden Wohngebietes der Kläranlage zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Für das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

3.6 Abstände zu den Windkraftanlagen

Sowohl die Windkraftanlagen in der Gemarkung der Nachbargemeinde Zellertal, die der Verbandsgemeinde Göllheim angehört, wie auch die Anlagen in der Gemarkung Wachenheims sind unter 200 m hoch (Oberkante Boden bis zur senkrecht stehenden Flügelspitze) und über 1000 m von dem nahegelegensten, bebaubaren Grundstück des geplanten Baugebietes entfernt.

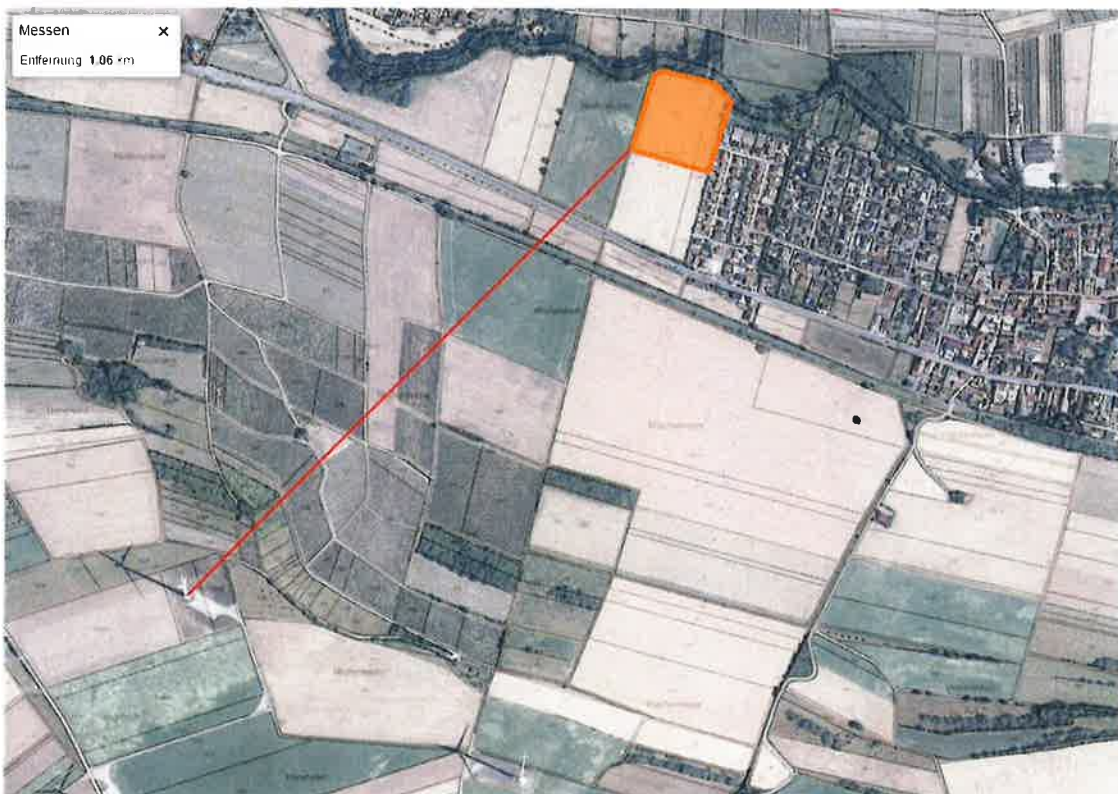


Abb.: Abstand zu der nahegelegensten Windkraftanlage auf der Gemarkung Zellertal

Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, ergänzt, 16.05.19

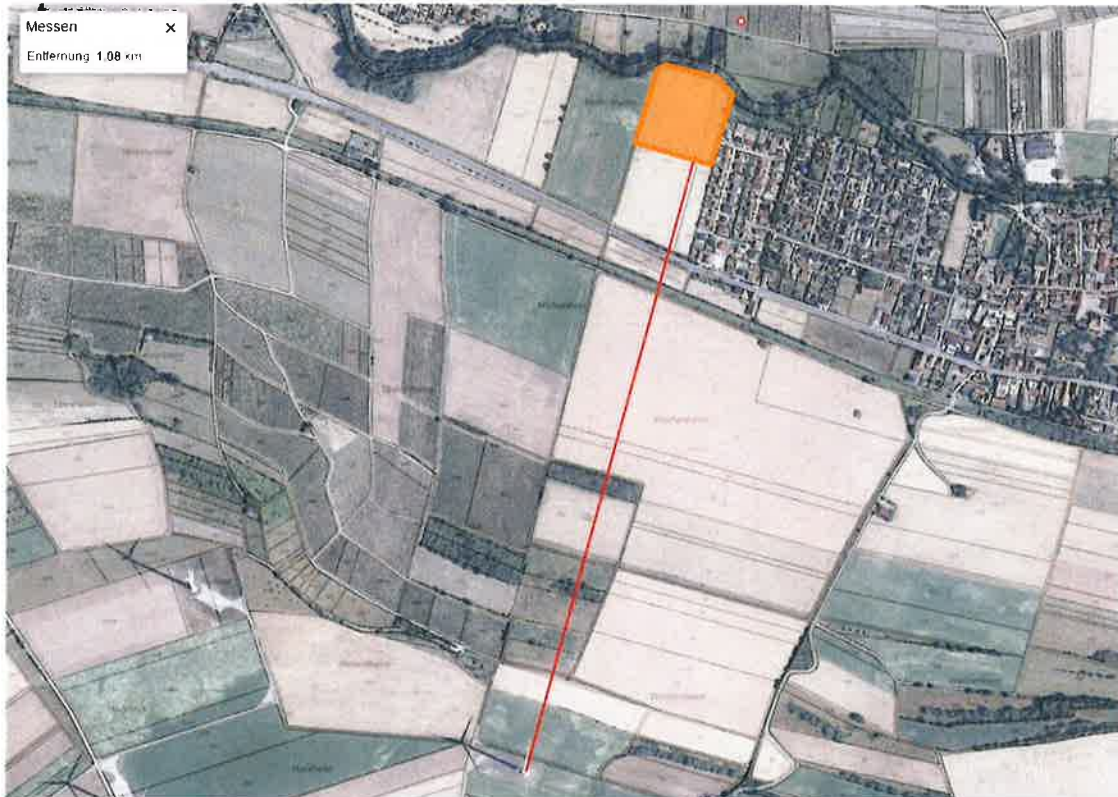


Abb.: Abstand zu der nahegelegensten Windkraftanlage auf der Gemarkung Wachenheim
Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, ergänzt, 16.05.19

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Windpark Kahlenberg II, Bubenheim“ der Nachbargemeinde Zellertal zur Errichtung der Windkraftanlagen auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Zellertal wurde ein Lärmverträglichkeitsgutachten durch das Ingenieur- und Beratungsbüro IBK aus dem Jahre 2013 zur bestehenden Bebauung des Baugebietes „In den Bachstaden“ erstellt. Ein Messpunkt war bei der Wohnbebauung auf dem Grundstück in der Harxheimer Straße 45. Dieses ist mit rund 1000 m Entfernung zu den Windkraftanlagen etwas näher als die neu geplanten Grundstücke.

Somit kann hier nicht von einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch die Windkraftanlagen ausgegangen werden. Deshalb wurde auf ein Schallschutzgutachten in Bezug auf die Windkraftanlagen verzichtet.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Da die Grundfläche des Bebauungsplans, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, im Sinne des § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt (Bruttobaufläche von 13.062 m² mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,2 = 7.837 m²), kann nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.



5. Fachbeitrag Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag Artenschutz durch ein Fachbüro erstellt, um eine Beeinträchtigung von schützenswerten Tierarten durch das Vorhaben einschätzen zu können. Nach zwei umfangreichen Begehungen des Bereiches wurde durch den Gutachter als Fazit folgendes festgestellt:

„Alle von dem Vorhaben potentiell beeinträchtigten Tierarten können weiterhin sowohl als Individuum wie auch als vorhandene lokale Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. es bleibt eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen erhalten.“

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass sich die aktuellen Bestände im Naturraum nicht verschlechtern und die Existenz der lokal vorhandenen Populationen im angestammten Raum nicht eingeschränkt wird.“

Da keine Beeinträchtigungen vorliegen, sind im Bebauungsplan keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen bzgl. des Artenschutzes zu treffen.

Der Fachbeitrag Artenschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt diesem bei.

5 Notwendigkeit der Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 (auf bis zu 0,6) ist zulässig.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen und eine Ausnahme für die Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge getroffen.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 (bei einer begrenzten Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 0,2) erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes und entspricht den Regelungen des § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können. Damit sich die Gebäude in das bestehende Gebiet einfügen, wurden sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt. Der Ortsgemeinderat entschied sich, auf Grund der momentan vorherrschenden Nachfrage, bewusst für die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, auch wenn hier die unmittelbar angrenzende Bebauung davon in vielen Fällen abweicht. Um trotzdem einen



erheblichen Höhenversprung zwischen dem Bestand und den neuen Gebäuden zu vermeiden, wurde eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt, so dass beim Bau eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen ein relativ flaches Dach gebaut werden muss.

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren bzgl. der Grundrisse und der Architektur ihrer zukünftigen Gebäude zu erhöhen, ist eine Überschreitung der Traufhöhe für maximal ein Drittel der Gebäudelänge als Ausnahmeregelung möglich. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist hier nicht zu erwarten, zumal die maximal einzuhaltende Firsthöhe weiterhin zu beachten ist.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit für die Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.1.2 Bauweisen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Es sind Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise soll die vorhandene Situation in den Straßenräumen des östlich angrenzenden Baugebietes „In den Bachstaden“ zum Einen fortführen und so ein städtebaulich geordnetes Bild schaffen, zum Anderen entspricht die Bauweise mit Ihrer Charakteristik der Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden und der damit verbundenen erhöhten Privatsphäre der Anwohner den Vorstellungen der Mitglieder der politischen Gremien in Bezug auf eine hohe Attraktivität des Wohnumfeldes.

5.1.3 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenhäuschen, Pergolen, Rankgerüste oder Mülltonnenunterstände, sind innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gartenhäuschen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind unzulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Baugrenzen werden von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit kaum einschränken.

5.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Errichten von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.



Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Begründung:

Durch die Festsetzungen soll das Straßenbild, insbesondere bei Situationen mit Eckgrundstücken, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung, geschützt und die Versiegelung der Grundstücke reduziert werden.

5.1.5 Öffentliche Grünfläche ÖG-1 (Pflanzstreifen)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Bezeichnung „ÖG-1“ ist ein Pflanzstreifen herzustellen. Dieser ist in einer Breite von 4,50 m im Raster von 1,5 m x 1,5 m entweder mit einem Strauch oder einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei sind im Abstand von 15 laufenden Metern des Pflanzstreifens mindestens 10 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Begründung:

Durch den öffentlichen Pflanzstreifen soll ein sanfter Übergang von der bebauten Ortslage in die Landschaft erfolgen. Zudem wird durch die dortige Gehölzstruktur in Verbindung mit standortgerechten Bäumen 2. Ordnung Flächen mit hoher ökologischer Qualität geschaffen, die auch als Lebensraum für eine Vielzahl von Arten dienen kann.

5.1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzenauswahl

Das Anpflanzen von Bäumen erster Ordnung (großkronigen und hochwüchsigen) ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Je 250 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen als Ausgleich für die auf der Fläche entstehenden Versiegelungen und zur Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes. Dabei sollen Nadelgehölze nur untergeordnet angepflanzt werden, um so den regionaltypischen Pflanzen zur Steigerung des Erscheinungsbildes der Ortsgemeinde, den Vorrang zu gewähren. Das Anpflanzen von hochwüchsigen Bäumen erster Ordnung ist auf Grund der vorhandenen Flächengrößen und der Nachbarsituationen problembehaftet (Wurzelwerk, Laufball etc...) und ein gestalterisches Einpassen in das Wohngebiet ist hier nicht gegeben.

5.1.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche



Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Begründung:

Die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern beim Straßenbau unter Umständen die Herstellung von Böschungen bzw. Abgrabungen. Die Einbeziehung der Böschungen in den öffentlichen Straßenraum erscheint der Gemeinde nicht als sinnvoll, da das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden kann und ansonsten der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen zu hoch wäre.

5.1.8 Ausgleichsfläche AF-1

Mind. 30 % der Fläche sind mit standorttypischen heimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen (vgl. Gehölzartenliste), Qualität: Bäume, Hochstamm, 2 x v., STU 12/14 cm, Sträucher: 2 x v., 60/100 cm zu versehen. Es sind bei ca. 500 m² Gesamtfläche mind. 4 Bäume einzubringen. Die Sträucher sind in Pflanzgruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand untereinander von 1,5 m jeweils in Pflanztrupps von 3 - 7 Stück zu pflanzen. Die Randbereiche sind bei flächigen Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht. Innerhalb der Fläche sind zur Verbesserung des Lebensraumangebots der heimischen Tierwelt ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager etc..

Es sind flache Mulden auszubilden, die mit autochthonem Saatgut feuchter Standorte als extensives Dauergrünland vorzuhalten sind Begründung:

Begründung:

Die Ausgleichsfläche AF-1 im Norden des Geltungsbereiches grenzt direkt an die Uferrandböschung der Pfrimm. Hier wird eine Fläche mit hoher ökologischer Qualität realisiert, bei der insbesondere die Renaturierung der Pfrimm sowie deren Randbereiche in Fokus stehen soll. Durch solche Maßnahmen wird zudem die Attraktivität des gesamten Gebietes zum Wohnen erhöht.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Unter anderem gibt es eine Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen.



Begründung:

Die Dachlandschaft von Wachenheim spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Um hier Störwirkungen, beispielsweise durch reflektierende Dacheindeckungen, zu minimieren, wurde dementsprechend Festsetzungen getroffen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

7 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	2,11	100,0
Bruttobaufläche ohne Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ)	1,31	62,2
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Wirtschaftswege)	0,42	19,9
Flächen für landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen und Gehölzplantungen	0,34	16,2
Fuß- und Pflwegewege	0,03	1,7

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVBl. S. 365).



- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06. Oktober 2015.
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 /GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 297).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 383, 296).



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ mit Verzicht auf § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 b Satz 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 16.01.18

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Wachenheim am 25.05.18

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 23.05.18

Frist - 4 Wochen - bis 02.07.18

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 20.12.18

Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 12.02.19

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Wachenheim am 25.05.18

Zeitraum der Auslegung von 05.06.18
bis 04.07.18

Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 12.02.19

Erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 05.03.19

Frist - 4 Wochen - bis 30.04.19

Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 23.05.19

Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 12.06.19

Erneute Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Wachenheim am 08.03.19

Zeitraum der Auslegung von 20.03.19
bis 23.04.19

Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 12.06.19

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss am 23.05.19

**Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbands-
gemeinde Monsheim** am 28.06.19



**Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB)**

am 28.06.19

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 28.06.19 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10a Abs. 1 BauGB

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ handelt, wird nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet.