

Ortsgemeinde Otterstadt

# Bebauungsplan "Mitte B"

Entwurf



Karlsruhe  
Februar 2024



Ortsgemeinde Otterstadt

# Bebauungsplan "Mitte B"

## Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Otterstadt

im Februar 2024



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Umweltbericht

### Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Vorprüfung des Einzelfalls
- C - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen





## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**MDW = Dörfliche Wohngebiet gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ▶ Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ▶ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- ▶ nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

In allen Baugebieten unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind des Weiteren Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-2) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf die GRZ um weitere 0,2 durch Innenhofbereiche überschritten werden, sofern diese mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt sind.

#### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-2) festgesetzt.

#### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{\max}$ ) und die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{\max}$ ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut ohne Berücksichtigung von Gauben, Zwerchgiebeln und Solaranlagen oberhalb des Daches.

Das zulässige Maß der Firsthöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen um maximal 1,0 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachflächen und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerativen Energien überschritten werden.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin

orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich hierbei unterschiedliche Bezugspunkte (z.B. bei Eckgrundstücken), ist der höhere maßgebend.

### **1.3 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)**

Eine neue Hauptnutzung in zweiter Reihe (MDW 2 und MDW 3) ist nur dann zulässig, wenn bereits in der ersten Reihe (MDW 1) eine Bebauung in Form eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes mit sonstiger zulässiger Hauptnutzung nach Festsetzung 1.1 (Art der baulichen Nutzung) besteht.

### **1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Im MDW 1 und MDW 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, im MDW 2 und MDW 3 je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit und im MDW 5 maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise können im MDW 1 bis zu acht Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese auf dem Baugrundstück bereits rechtmäßig bestehen und für jede Wohneinheit mindestens ein nicht gefangener Stellplatz nachgewiesen ist.

### **1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.5.1 Bauweise**

MDW 1 / MDW 2 / MDW 3 / MDW 5: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

In der abweichenden Bauweise muss

- ▶ das Gebäude ohne Grenzabstand auf die südliche seitliche oder nördliche seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, im MDW 1a jedoch nur an die nördliche und im MDW 1b nur an die südliche. Dies gilt nicht bei Eckgrundstücken mit abknickender Baulinie.

Auf andere Grundstücksgrenzen darf ausnahmsweise ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn

- ▶ auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut ist oder wird und durch die Grenzbebauung keine nachbarlichen Fassadenöffnungen zugebaut werden oder
- ▶ die Abstandsflächen zum Grenzbau auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden.

MDW 4: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 50 m betragen.

### **1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-2) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- ▶ rückseitige, mit der Hauptnutzung verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig, und
- ▶ überdachte Terrassen, Wintergärten und Balkone unzulässig.

### **1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Garten' (G) ist hiervon abweichend maximal eine Garten-/Geschirrhütte ohne Aufenthaltsräume mit max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3 m Höhe zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

errichtet werden. Oberirdische Wärmetauscher dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudedefassade angebracht werden.

### **1.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### **1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In den Verkehrsflächen sind insbesondere auch Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen, Grünflächen und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

### **1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB)**

Für neue oberirdische Wärmetauscher ist der Grenzwert um 6 db(A) unter dem Richtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

#### **1.10.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Dies gilt auch für Terrassen und Platzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit ihre Gesamtgröße 30 m<sup>2</sup> überschreitet.

Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

### 1.10.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versickerung hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone oder über notwendige Versickerungseinrichtungen, Versickerungsschächte bzw. -anlagen, Rigolen oder Zisternen zu erfolgen.

### 1.10.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein klein- bis mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 16 cm und ein einheimischer, standortgerechter Laub-Strauch anzupflanzen oder zu erhalten. Sofern ein Baum aus Platzmangel nicht möglich ist, dürfen anstatt des Baumes auch zwei Laubsträucher verwendet werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Garten' (G) sind als Garten anzulegen.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

### 1.10.5 Artenschutz und Förderung der Fauna

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) ausgeführt werden.

Wird ein Neubau erstellt, ein bestehendes Gebäude erweitert oder die Hülle eines Bestandsgebäude saniert oder erweitert, so ist für jedes dieser Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Fledermäuse oder Vögel auf dem Grundstück vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insekten dicht eingehausten Lampen mit gerichteter Abstrahlung nach unten zu verwenden.

Einfriedungen, die nicht an einer im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche liegen, müssen auf mindestens 1/3 ihrer Länge kleintierdurchlässig sein (mindestens 15 cm Abstand vom Boden).

## 2. Festgesetzte örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 6 LBauO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

##### ■ Material und Farbigkeit

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind überwiegend als Putzfassade, in Sichtmauerwerk oder in den Obergeschossen mit Holz auszuführen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Blendende Materialien sind, ausgenommen von Verglasungen und Solaranlagen, ausgenommen.

##### ■ Sockel

In den Baugebieten wird an den Straßenfassaden ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter, optischer Sockel von maximal 0,8 m Höhe vorgeschrieben. Das Maß der Sockelhöhe wird gemessen von der vorgelagerten Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Gebäudemitte.

##### ■ Faschen

In den Baugebieten ist eine gestalterisch abgesetzte Umrahmungen von Fassadenöffnungen bzw. Fenstern, die sich im Material oder farblich von der Fassade absetzt, zulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### ■ Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Garagen und Carports dürfen auch Dächer geringerer Neigung oder Flachdächer aufweisen. Zusätzlich sind auch angebaute Pultdächer zulässig, soweit diese firstseitig an eine höhere Fassade angebaut sind.



### ■ Dachfarbe und Dacheindeckung

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von kupferrot, rotbraun, hellgrau bis dunkelgrau sowie Dächer mit Dachbegrünung und Solardächern zugelassen. Graue bzw. silbrige Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus Metall sind unzulässig.

Dächer mit weniger als 15° Dachneigung sind als Gründach auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Werden die Dachflächen für Solaranlagen verwendet, darf auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Bei der Gestaltung der Dächer sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Blendende Materialien sowie Dächer aus lackierten oder glänzenden Materialien sind, ausgenommen von Verglasungen und Solaranlagen, ausgenommen.

### ■ Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchgiebel und -häuser

Für Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind folgendermaßen zulässig:

- ▶ Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und -einschnitte der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Länge der maßgeblichen Gebäudeseite betragen
- ▶ Die maximale Breite eines Dachaufbaus oder -einschnittes beträgt 3,0 m
- ▶ Dachaufbauten und -einschnitte müssen von First und Ortsgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

## 2.2 Werbeanlagen

### (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen in der Gestaltung nachrangig bleiben.

Die Gesamtgröße der dauerhaften Werbeanlagen darf 3 m<sup>2</sup> und 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Decke des Erdgeschosses sind unzulässig. Bestehende Werbeanlagen dürfen in der vorhandenen Art und Größe ersetzt werden.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, bewegte oder Wechselwerbung sowie Leuchtkästen sind unzulässig.

## **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, der Lagerflächen und Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 88 Abs. 3 LbauO)**

### **2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetations- oder Gartenfläche zu unterhalten.

Stein- oder Schottergärten (einzelne Freiflächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden, Deckungsgrad Bepflanzung < 70 %) zählen nicht als Gartenfläche und sind ausgeschlossen.

### **2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Plätze für Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Lagerflächen an den öffentlichen Flächen sind unzulässig.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Die Höhe toter Einfriedungen ist auf maximal 1,2 m, bei einem Öffnungsanteil von mindestens 75% auf maximal 2 m Höhe begrenzt. Auf den Baulinien sind massive Einfriedungen, welche die für Fassaden vorgeschriebenen Material- und Farbvorgaben beachten, mit Höhen von 2,5 m bis 3,0 m zulässig.

Stabmattenzäune mit Einflechtungen sowie Stacheldraht sind unzulässig.

## **2.4 Außenantennen**

### **(§ 88 Abs. 6 LBauO)**

Pro Gebäude ist maximal eine Antenne gleicher Art (z.B. Satellitenantenne) zulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Außenantennen sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

# Teil A - 2 Planfestsetzungen



# Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Ab dem 01.08.2023 sind beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) sowie beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkatasster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder

-erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Entsorgung von Abbruchmaterialien**

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

### **Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

### **Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Plangebiet eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um menschliche Skelettteile, Tierknochen und bearbeitete Sandsteinfragmente, die in den 1980er Jahren anlässlich eines Bauaushubs aufgefunden wurden (Fundstelle Otterstadt 46).

Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.a. nicht berührt oder von ihrem abstammten, historischen Standort entfernt werden.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen/Bauherren sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsabgrabungen, 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.

### **Rheinniederung und Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich im "Randbereich" (im südöstlichen und östlichen Teil) in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet und zum Teil von Druckwasser betroffen sein wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

In den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland Pfalz werden bei einer Hochwassergefährdung von  $HQ_{\text{extrem}}$  Wassertiefen von unter 0,5 m bis 1 m im Plangebiet dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Höherführung von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien (siehe Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013) selbst und auf eigene Kosten sichern können.

Nach aktueller Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die hochwasserangepasste Bauweise obliegt den Grundstückseigentümern/Bauherren. Eine Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist nicht festgesetzt.

## Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Es wird auf die Möglichkeit von Starkregenereignissen hingewiesen. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich kann daher diese Gefahr auch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

## Leitungen und Leitungsschutz

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen/-linien der Vodafone GmbH sowie der Telekom.

Die Telekommunikationslinien sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabel-

schutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Ebenso ist die Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH ist zu beachten.

Im Hinblick auf geplante Baumpflanzungen, wird auf den Schutz der unterirdischen Leitungen bei Baumpflanzen hingewiesen. Diesbezüglich sind die Richtlinien des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt GW 125 sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

### **Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Das gesetzlich geregelte Artenschutzrecht gilt ergänzend. Dem entsprechend sind vor Bau- und Abbrucharbeiten diese hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu bewerten. Bei Bedarf sind fachgerechte Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände vorzusehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

### **Verkehrssicherheit/ Sichtfelder**

An den Einmündungen in die K 23 / K 24 sind die Sichtfelder zu berücksichtigen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Ist dies aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich, sind die Sichtfelder bei einem Abriss und einer Neubebauung zu beachten. Dadurch soll ein weitgehend gefahrloses Einfahren an die klassifizierten Straßen erreicht werden.

### **Bepflanzungen**

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische

Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Zum Schutz von unterirdischen Leitungen bei Baumpflanzungen wird auf die Richtlinien des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt GW 125 verwiesen.

### **Energie und Klimaschutz**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung und die Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung / Kraft-Wärme- Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht bei Lebensmittelmärkten regelmäßig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung. Für die Stromerzeugung, beispielsweise für evtl. Wärmepumpen, sollte im Sinne der CO<sub>2</sub>-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen (z.B. durch Eigenerzeugung) stammen.

Zur klimafreundlichen Mobilität können attraktive Fahrradabstellplätze in Ergänzung zum ÖPNV und die Schaffung oder Vorbereitung von Ladestationen für die Elektromobilität beitragen.

# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>33</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>35</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	35
1.2 Verfahrensart .....	35
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>36</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	36
3.2 Regionalplanung .....	36
3.3 Flächennutzungsplanung .....	37
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	37
3.5 Ortsentwicklungskonzept .....	37
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>39</b>
4.1 Gelände .....	39
4.2 Katastrophenhochwasser .....	39
4.3 Schutzgebiete .....	39
4.4 Mobilität .....	39
4.5 Technische Erschließung .....	40
4.6 Beschreibung der durchgeführten Erhebung .....	40
4.7 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	42
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>43</b>
5.1 Grundzüge der Planung .....	43
5.2 Nutzungskonzept .....	43
5.3 Mobilität .....	44
5.4 Technische Erschließung .....	45
5.5 Schall .....	45
5.6 Grünordnung und Artenschutz .....	46
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>46</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	46
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	47
6.3 Bedingtes Baurecht .....	49
6.4 Zahl der Wohnungen .....	49
6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	49
6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	51

---

6.7	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind . . . .	51
6.8	Verkehrsflächen . . . . .	51
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm . . . . .	52
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen . . . . .	52
6.11	Artenschutz und Förderung der Fauna . . . . .	53
<b>7. Begründung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften . . . .</b>		<b>53</b>
7.1	Fasadengestaltung . . . . .	53
7.2	Dachgestaltung, Dachaufbauten . . . . .	54
7.3	Werbeanlagen . . . . .	54
7.4	Gestaltung unbebauter Flächen, Lagerflächen und Aufstellplätze beweglicher Abfallbehälter, Einfriedungen . . . . .	55
7.5	Außenantennen . . . . .	55



# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Mitte B" verfolgt die Verbandsgemeinde Rheinauen in der Ortsgemeinde Otterstadt das Planungsziel, die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung zu regeln und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung oder Massierung von Wohneinheiten vorzubeugen, die sich in der bisherigen Rechtslage nach § 34 BauGB ergeben könnten.

Um die Ortsentwicklung ganzheitlich voranzubringen und Ziele für das Plangebiet und die benachbarten Bereiche zu benennen, wurde vom Büro Modus Consult das Ortsentwicklungskonzeptes Otterstadt (OEK) im März 2019 erstellt. Dieses dient unter anderem auch als Grundlage für die konkretere Ausarbeitung im Bebauungsplan.

#### 1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 94.340 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Zur besseren Einbindung der Behörden und der Öffentlichkeit wird die frühzeitige Beteiligung dennoch durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Fragebogenbeteiligung der Grundstückseigentümer im August 2021 durchgeführt.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB werden erfüllt, da die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Aufgrund der Dimensionierung der überbauten Fläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 9,4 ha liegt im Südosten der Ortsgemeinde Otterstadt und wird im Norden von der Kapellenstraße, im Osten und Süden von der Speyerer Straße sowie im Westen von der Lindenstraße

begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Nummer 122, 124, 126, 127, 130/1, 131, 133, 136/1, 137, 138, 139/3, 139/4, 139/5, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151/1, 151/2, 152, 152/2, 153, 153/2, 153/3, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 167/1, 168, 169, 170, 171/1, 172, 173/1, 173/2, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 196/1, 197, 199, 200, 201, 203, 207, 208, 209, 209/2, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 317/5, 2051, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/8, 2051/9, 2051/10, 2051/11, 2051/12, 2051/13, 2051/14, 2051/15, 2051/16, 2051/17, 2051/18, 2051/21, 2051/24, 2051/25, 2051/26, 2051/27, 2051/28, 2051/29, 2051/33, 2051/34, 2051/35, 2051/36, 2051/37, 2051/38, 2051/41, 2051/42, 2052 (Luitpoldstraße), 2053, 2053/3, 2053/5, 2053/6, 2053/7, 2053/8, 2053/9, 2053/10, 2053/11, 2053/12, 2053/13, 2053/14 (Ringstraße), 2053/15, 2053/16, 2053/21, 2053/22, 2053/24, 2053/25, 2053/26, 2053/27, 2053/28, 2053/29, 2053/30, 2053/31, 2053/32, 2053/33, 2053/35, 2053/37, 2053/38, 2053/39, 2053/40, 2053/41, 2053/42, 2053/43, 2053/44, 2053/45, 2053/46, 2053/47, 2053/48, 2053/49, 2053/50, 2053/51, 2053/52, 2053/53, 2053/54, 2053/56, 2054/1 (Querstraße), 2054/2 (Querstraße), 2055, 2055/4, 2055/5, 2055/6, 2055/8, 2055/9, 2055/10, 2055/11, 2055/13 (Luitpoldstraße), 2055/14, 2055/15, 2055/16, 2055/17, 2055/18, 2055/19, 2055/20, 2055/21, 2055/22, 2055/23, 2055/24, 2055/25, 2055/26, 2055/27, 2055/28, 2055/29, 2055/30, 2055/31, 2055/32, 2055/33, 2055/34, 2055/36, 2055/37, 2055/38, 2055/39, 2055/40, 2055/41, 2055/42, 2055/43, 2055/44, 2055/45, 2055/46, 2055/48, 2055/59, 2055/60, 2055/61, 2055/62, 2055/63, 2055/64, 2055/65, 2055/66, 2055/67, 2055/68, 2055/69, 2055/70, 2055/70, 2055/71, 2055/72, 2055/73, 2055/75, 2055/76, 2056/2 (Ringstraße) vollständig. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C - 2) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz vom 28.11.2008 befindet sich die Ortsgemeinde Otterstadt im Verdichtungsraum des Oberzentrum Ludwigshafen. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Rhein-Pfalz-Kreises in Rheinland-Pfalz und ist Teil der Verbandsgemeinde Rheinauen.

#### 3.2 Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014 (Satzungsbeschluss am 27.09.2013) liegt die Ortsgemeinde Otterstadt in unmittelbarer Nähe der großräumigen Entwicklungsachse Ludwigshafen am Rhein - Mannheim- Heidelberg - Sinsheim.

Das Plangebiet ist in der nicht parzellenscharfen Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen (N) im Bestand dargestellt. Südlich und östlich grenzen ein Regionaler Grünzug (Z), ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G) sowie sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N) an.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rheinauen aus dem Jahr 2023 ist der Geltungsbereich im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich im Plangebiet verläuft eine Hauptabwasserleitung. Die westlich angrenzende Straße "Lindenstraße" sowie die südlich angrenzende Straße "Speyerer Straße" sind im FNP als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Fläche sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs steht der Bebauungsplan den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, weshalb auf eine Berichtigung des übergeordneten FNP verzichtet werden kann.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind als Flächen innerhalb der bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig im Geltungsbereich des Dorferneuerungskonzepts 1988. In diesem werden unter anderem denkmalschutzwürdige Gebäude und Gebäude mit gestalterischen Mängeln innerhalb des Plangebiets definiert. Besonders im südlichen Bereich entlang der Ringstraße ist eine Reihe denkmalschutzwürdiger Gebäude zu finden. Darüber hinaus werden renovierungs- und sanierungsbedürftige Gebäude dargestellt.

Nördlich vom Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mitte A" an, in dem ein Urbanes Gebiets, ein eingeschränktes Dorfgebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind.

### 3.5 Ortsentwicklungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich des Ortsentwicklungskonzeptes Otterstadt (OEK), das unter Mitarbeit der Bewohnerinnen und Bewohner Otterstadts ausgearbeitet wurde. Im OEK werden für die Wohngebäude

rückwärtige Grenzen der Bebauung vorgeschlagen, um somit eine angemessene Dichte der Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen sowie die grünen Innenbereiche zu sichern. Zudem sollen die Straßen als Mischverkehrsflächen genutzt und mit Straßenbegrünung gestaltet werden.

Der Kreuzungsbereich Lindenstr./Speyerer Str. wird im Maßnahmenplan des OEKs als Verkehrsberuhigung/Umbau dargestellt (Abb. 1).

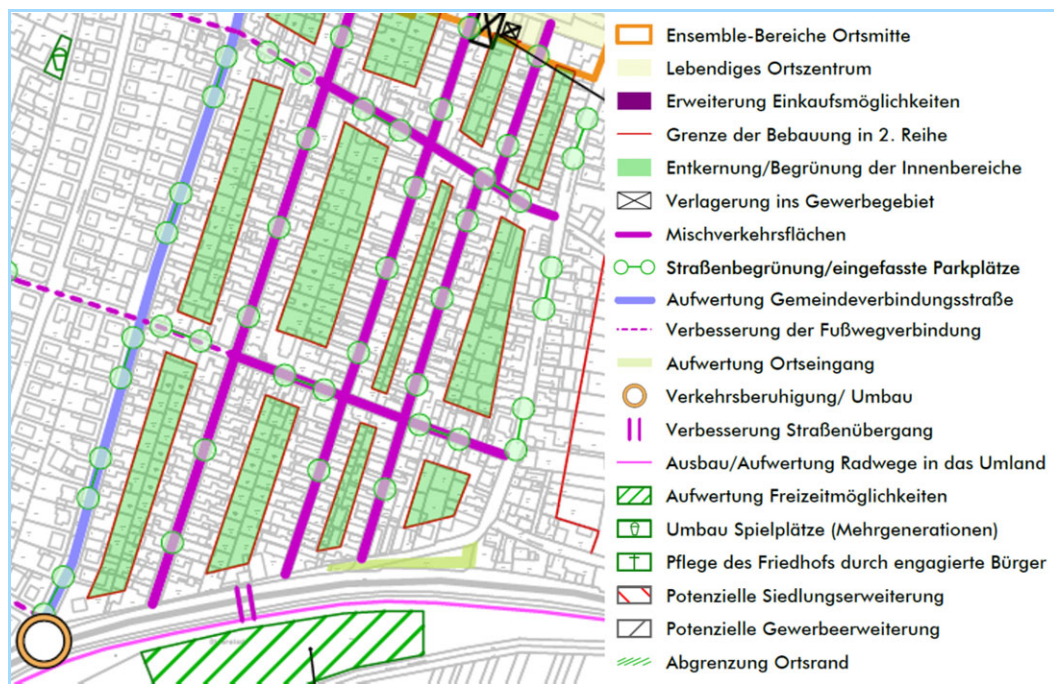


Abb. 1: Ausschnitt aus dem OEK für die Ortsgemeinde Otterstadt

Otterstadt ist nach dem OEK ein historisch durch die Landwirtschaft geprägter Ort. Dies spiegelt sich in der Baustruktur nieder. Typisch ist eine Haus-Hof-Bebauung mit Scheunen im rückwärtigem Grundstücksbereich. Fast alle Haupthäuser sind mit Satteldächern gebaut. Diese stehen im Regelfall giebelständig zum Straßenraum oder haben durch Dachgauben bzw. Zwerchhäuser eine giebelständige Wirkung. Im Regelfall haben die Gebäude ein bis zwei Geschosse und verfügen über einen sichtbaren Sockel von bis zu 70 cm Höhe, in Einzelfällen bis zu 1,0 m.

Diese ortstypischen Eigenschaften sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mitte B" aus diesem OEK entwickelt sowie präzisiert und greifen die herausgearbeiteten Ortscharakteristiken auf.

Aufgrund der ausführlichen Bestandsermittlung und der durchgeführten Erhebung der Eigentümerinteressen können im Detail nicht alle vorgeschlagenen

Maßnahmen konkret umgesetzt werden. Demnach ist mit geringen Abweichungen im Bebauungsplan zu rechnen. Dennoch wird den Kernaussagen und dem Leitbild des OKE Rechnung getragen.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben und bereits bebaut.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  vorhanden.

Lediglich kleinflächige Bereiche südlich und östlich im Plangebiet liegen innerhalb der Überflutungsflächen von  $HQ_{100}$  mit Überflutungstiefen bis 0,5 m.

In den Hochwassergefahrenkarten des Landes Rheinland Pfalz werden bei einer Hochwassergefährdung von  $HQ_{\text{extrem}}$  Wassertiefen von unter 0,5 m bis 1 m östlich und südlich im Plangebiet dargestellt.

### 4.3 Schutzgebiete

Die Ortsgemeinde Otterstadt wird nördlich, östlich und südlich vom Landschaftsschutzgebiet "Pfälzische Rheinauen" (LSG-7300-001) umgrenzt. Somit wird auch das Plangebiet südlich und östlich von diesem Landschaftsschutzgebiet umgrenzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich jedoch keine Schutzgebiete.

### 4.4 Mobilität

#### 4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Kapellenstraße im Norden, von der Speyerer Straße im Osten und Süden und von der Lindenstraße im Westen erschlossen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebiets die Luitpoldstraße, die Ringstraße und die Mittelgasse als Nord-Süd-Verbindung sowie die Querstraße als Ost-West-Verbindung.

Über die Speyerer Straße (K 23) ist Otterstadt nach Süden an Speyer bzw. die Bundesstraße B 9 und somit an die Autobahn A 61 angebunden. Nach Nord-West mündet die Speyerer Straße in die Mannheimer Straße (L535), welche nach Waldsee führt. Somit ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Entlang der Lindenstraße und Speyerer Straße ist an mehreren Stellen öffentliches, straßenbegleitendes Parken ausgewiesen. Zudem wird innerhalb des Plangebiets entlang der Straßen ohne ausgewiesene Parkplatzmöglichkeiten geparkt. Es bestehen in bestimmte Fahrrichtungen an einigen Stellen Halteverbote auf den Straßen.

#### **4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr ist vom Plangebiet aus über die im südwesten liegende Bushaltestelle "Otterstadt Kreuz" sowie über die im Norden außerhalb des Plangebiets liegende Bushaltestelle "Otterstadt Mitte" erreichbar. Von dort aus verkehrt die Buslinie 572 (Ludwigshafen - Rheingönheim - Neuhofen - Waldsee - Otterstadt - Speyer) im 20 bis 30 Minuten-Takt.

#### **4.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht innerhalb des Plangebiets keine gesonderte Infrastruktur. An die Speyerer Straße bindet ein Fuß- und Radweg in Richtung Osten an, der weiter nördlich an den Radfernweg "Rheinradweg" anbindet.

### **4.5 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Bereich, somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

### **4.6 Beschreibung der durchgeführten Erhebung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der bestehenden städtebaulichen Situation zu schaffen. Neben Regelungen über die Gebietstypologie, Baudichte und



maßvolle Nachverdichtung soll auch die Gestaltung der Gebäude geregelt werden.

Damit die Bewohner diesen Planungsweg von Beginn an begleiten können, wurde im August 2021 ein Fragebogen an alle Eigentümer im Geltungsbereich versendet. Von insgesamt 233 angeschriebenen und ermittelten Eigentümern, haben sich 68 Eigentümer rückgemeldet. Zielstellung dieser Befragung war es zum einen die Aufmerksamkeit der Eigentümer darauf zu richten, dass in diesem Bereich Planungen vorgenommen werden und zum anderen durch planungsrelevante Fragen die aktuelle Wohn- und Gebäudesituation sowie konkreten Wünsche und Zufriedenheit der Betroffenen abzufragen, um diese in den Planungsprozess einbinden zu können. Die Ergebnisse der Fragebogenaktion werden im Folgenden kurz dokumentiert:

- ▶ Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend Wohnnutzung vorzufinden, nur wenige Eigentümer haben eine gewerbliche Nutzung angegeben. Die leerstehenden Häuser bzw. unbebauten Grundstücke im Plangebiet sind besonders auffallend und können somit für die Entwicklung des Gebiets von hoher Bedeutung sein.
- ▶ Die Gebäudestruktur im Plangebiet ist relativ alt. Dennoch wird der bauliche Zustand der Haupthäuser, Hinterhäuser, Schuppen, Garagen und Gartenhäuser als gut bewertet. Vor dem Hintergrund des hohen Gebäudealters und der schlechten Bewertung des baulichen Zustandes der Scheunen, sollte mit einfachen bis umfangreichen Renovierungen bzw. Modernisierungen gerechnet werden und über den künftige Umgang mit den Scheunen nachgedacht werden.
- ▶ Generell besteht kein Interesse der Befragten an Veränderungen auf dem Grundstück. Jedoch planen einige beispielsweise eine Verlegung von Stellplätzen für einen barrierefreien Eingang, eine Aufstockung, eine Umnutzung der Scheune oder eine Bebauung in 2. Reihe. Außerdem wünscht sich ein Teil der Befragten einen Dachausbau oder einen Wintergarten, einmal auch einen Pool. Diese Erkenntnisse sind planungsrechtlich relevant und können in der Bebauungsplanung berücksichtigt und realisiert werden.
- ▶ Die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Gebietes wird durchschnittlich als gut angesehen. Besonders auffallend ist jedoch die schlechte Bewertung des Durchgangverkehrs und des Parkplatzangebots. Hierzu werden auch Wünsche und Anregungen der Befragten geäußert, den Verkehr zu reduzieren und mehr öffentliche Parkplätze auszuweisen sowie Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen. Da die verkehrsrechtlichen Regelungen nicht Bestandteil des Bebauungsplan sind, ist ein indirekter

Einfluss auf die Parksituation im Bebauungsplan im Wesentlichen über eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken und evtl. Begrenzung der Wohneinheiten in Wohngebäuden denkbar.

- ▶ Für die Entwicklung im Plangebiet wird eine behutsame Nachverdichtung gewünscht, die auch weiterhin Grün- und Freiflächen sichert. Allerdings soll sich die Entwicklung am Gebietscharakter orientieren. Aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung durch die Festlegung von ausreichend überbaubaren Grundstücksflächen, Bebauung in zweiter Reihe bei ausreichender Grundstückstiefe und die Regelung der Höhenentwicklung/Geschossigkeit sinnvoll.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen werden somit im Planungsprozess mit aufgenommen und soweit wie möglich berücksichtigt.

#### 4.7 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde Otterstadt. Es ist bereits überwiegend bebaut, vereinzelt bestehen Baulücken, die als Entwicklungspotenzial genutzt werden können.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit der ortstypischen Charakteristik von Scheunen bzw. Nebengebäuden und Höfen. Die Hauptgebäude grenzen überwiegend direkt an die Straße an, wodurch eine klare Raumkante entsteht. Die meisten Wohngebäude besitzen ein bis zwei Vollgeschosse und sind giebelständig. Vereinzelt bestehen Gebäude mit drei Vollgeschossen. Besonders im östlichen Bereich des Plangebiets sowie entlang der Kapellenstraße sind traufständige Hauptgebäude vorzufinden. Neben Wohnbebauung sind auch vereinzelt Mischnutzungen wie bspw. eine Bäckerei, ein Metzger, ein Getränkeladen, Dienstleistungen und ein Hofladen vorhanden. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiet das Hotel Linde mit seinen zwei Gebäuden in der Luitpoldstraße.

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und westlich von weiterer Wohnbebauung umgrenzt. Südlich grenzt die Speyerer Straße das Plangebiet von Frei- und Grünflächen ab. Nördlich vom Plangebiet befindet sich der Ortskern der Ortsgemeinde Otterstadt, in dem die ortskernprägende Nutzungen wie z.B. die Kirche, die Feuerwehr und der Königsplatz vorzufinden sind. Im OEK wird dieser Bereich der Ortsgemeinde auch als Ensemble-Bereich mit lebendigem Ortszentrum definiert.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Grundlagen für die Sicherung der schützenswerten städtebaulichen Struktur und für die weitere Entwicklung im Bereich der südöstlichen Ortsgemeinde hergestellt werden. Zudem sollen behutsame Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand untersucht und legitimiert werden. Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts sollen folgende Zielsetzungen im Bebauungsplan beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung. Dabei soll die Nachverdichtung möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert werden und auf bestehende Bestandsbebauung reagieren. Die Nachverdichtung im Plangebiet soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachkommen.
- ▶ Regelungen für Nutzungen in der zweiten Reihe zur Konfliktvermeidung.
- ▶ Entkernung in zu dichten Bereichen und Sicherung der ortsprägenden grünen Innenbereiche zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und für die Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität.
- ▶ Regelung der Gebietsnutzungsart.
- ▶ Regelungen bezüglich Grenzabstände / Grenzanbau, der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleisten.
- ▶ Regelung der Straßenansichtfassaden.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken, um die Parkplatzsituation nicht zu verschärfen.

### 5.2 Nutzungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen die vorhandenen Nutzungen sowie die städtebaulich prägenden Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei soll bei zukünftigen Planungen die städtebauliche Verträglichkeit geregelt und einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorgebeugt werden.

Neben einer angemessenen Nachverdichtung in Bezug auf die Aufstockung von Geschossen bzw. durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten beim Ausbau des

Dachgeschosses, soll gleichzeitig die Bebauung in zweiter bzw. dritte als untergeordnete Bebauung der ersten Reihe gewährleistet werden. Dadurch wird in einer kontrollierten und behutsamen Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen langfristig sicher gestellt.

Die Vorderhäuser sind im Regelfall vorne an die Grenze zu bauen. Gleichzeitig werden durch Baugrenzen Spielräume für die ausreichende Bebaubarkeit oder die Ausbildung verkehrsrechtlicher Sichtdreiecke offengehalten. Entsprechend der Ortstypik stehen die Grenzbauten überwiegend an den südlichen bzw. nördlichen seitlichen Grundstücksgrenzen.

Abgeleitet von den Wohneinheiten im Bestand und dem Wunsch nach Wohnformen für Mehrpersonenhaushalte wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dies soll auch dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung entsprechen. Sind bestehende Gebäude mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten im Bestand vorhanden oder durch eine Baugenehmigung zugelassen, sollen diese lediglich Bestandschutz genießen und zulässig sein.

Ortstypisch werden als Dachform steiler geneigte Satteldächer vorgeschrieben, begrenzt Gauben und Zwerchgiebel zugelassen, und niedrige Sockel auf der Fassade gefordert.

Durch die teilweise Entkernung des Gebiets entstehen neue Freiflächen mit einer gewissen Aufenthaltsqualität, die als zusammenhängende Grünstruktur im Plangebiet erhalten werden sollen und somit ein gesundes Mikroklima und eine hohe Wohnqualität schaffen können.

## 5.3 Mobilität

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzenden und im Plangebiet vorhandenen Straßen. Die öffentlichen Verkehrsflächen schaffen ausreichend Flexibilität zur Ausgestaltung, wodurch insbesondere Gehwege, Radwege und Bepflanzungen möglich sind und somit entsprechend den Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzepts Mischverkehrsflächen ermöglicht werden können.

Bei der Planung handelt es sich um eine innerörtliche Entwicklung im bereits bebauten Bereich, in dem nach § 34 BauGB gebaut werden könnte. Mit der Planung werden auch ohne Bebauungsplan zu erwartende Nachverdichtungsmöglichkeiten geordnet und begrenzt, indem insbesondere auch freizuhaltende Blockinnenbereiche und die Begrenzung der Wohneinheiten geregelt werden.

Dem entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass aufgrund der Planung insgesamt relevant mehr Verkehr entsteht als bereits heute zulässig.

Neben den öffentlichen Parkplätzen - welche außerdem auch in den Straßenverkehrsflächen zulässig bleiben - ist der private ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Hierzu wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel für (größere) Wohneinheiten gefordert, wobei der zweite Stellplatz dann ein gefangener Stellplatz sein darf, da sich die Bewohner einer Wohneinheit hinsichtlich des Autoschlüssels abstimmen können und damit die Erreichbarkeit des gefangenen Stellplatzes als gesichert gelten kann (Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Otterstadt vom 20.10.2017). Dies trägt zur notwendigen und im OEK geforderten Entlastung des öffentlichen Straßen- und Parkraums bei.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeit vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

## **5.4 Technische Erschließung**

Durch die bestehenden Wohnnutzungen sind bereits Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden. Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

## **5.5 Schall**

Die heutige Art der baulichen Nutzung ist geprägt durch Misch-, Dorf- bzw. Wohngebietsstrukturen. Diese werden mit dem geplanten dörflichen Wohngebiet aufgegriffen. Durch diese Nutzungsart werden keine Unverträglichkeiten mit Wohnnutzung und auch keine höheren Lärmschutzanforderungen als mit der bisherigen Gebietstypik bedingt. Daher ist kein ungelöster Lärmkonflikt aufgrund der Planung zu befürchten. Evtl. passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrs-

Lärm wie beispielsweise schalldämmende Außenbauteile sind generell nach den Vorgaben der eingeführten DIN 4109 unabhängig vom Bebauungsplan geregelt, ebenso die Vorgaben der 16. BImSchV sowie der TA Lärm. Da aufgrund der geplanten Wärmewende vermehrt mit außenliegenden Wärmepumpen zu rechnen ist, ist zur Lärmvorsorge und vor dem Hintergrund von Kumulationswirkungen ergänzend eine allgemeine Regelung aufgenommen, dass deren Emissionen im Ergebnis irrelevant sein müssen durch Unterschreitung des Richtwertes nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A). Da das Gebiet heute bereits entwickelt ist, ist von keinem unlösbarem Lärmkonflikt auszugehen.

## 5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut. Die vorhandenen Gärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke werden durch die Bewohner intensiv genutzt. Durch die geregelte Tiefe der Baufenster sowie die behutsame Nachnutzung der Scheunen und Nebengebäude soll im Ergebnis eine Entkernung und Auflockerung der Gebäudestruktur erreicht werden. Zur Sicherung der vorhandenen Grünflächen und Freibereiche im hinteren Bereich sind diese zudem als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Dadurch soll ein gesundes Mikroklima und eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzung wird für das Plangebiet ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Es dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Gebiet besteht überwiegend aus gewachsenen Hofstrukturen mit rückwärtigen Scheunen. Es wird historisch durch eine Nutzungsvielfalt aus Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen geprägt, wobei sich in der Vergangenheit insbesondere die Wohnnutzung verstärkt entwickelt hat. Auf diese mischgenutzte Prägung weist auch der Flächennutzungsplan hin, der teilweise ein gemischtes Baugebiet darstellt. Des Weiteren werden die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, da sie keine wesentlichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe werden, auch aufgrund bereits bestehender Nutzungen, ausnahmsweise zugelassen, wobei das hieraus resultierende Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten darf (keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte und kein Parkraumdefizit) bzw. das Gebot der Rücksichtnahme beachtet werden muss.

Zur weiteren Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets und für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da sie auch dem historischen Gebietscharakter widersprechen.

Um einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken, werden ebenso Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros sowie Wettannahmestellen, Sexshops und sonstige in dieser Art genutzte Betriebe in allen Baugebieten nicht zugelassen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Bestandssituation und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein vertragliches Maß innerhalb des Plangebiets. Die GRZ vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich an dem für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO

zulässigem Höchstmaß von 0,4. Die Möglichkeit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,6 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu. Aufgrund der ortstypischen bestehenden Innenhofbereiche, ist eine zusätzliche Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 zugelassen, sofern diese jedoch mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt sind.

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im MDW 1, MDW 2, MDW 3 und MDW 4 auf zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen und zu erhalten. Da im Bestand auch eingeschossige Gebäude bestehen, wird mit der festgesetzten Vollgeschosshöhe im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden auch eine vertikale Nachverdichtung ermöglicht. Dabei wird die Geschossigkeit in erster Reihe (MDW 1, MDW 4) und zweiter (MDW 2) bzw. dritter Reihe (MDW 3) gleichgesetzt, um eine unverhältnismäßig hohe Bebauung im straßenabgewandten, rückwärtigen Bereich zu verhindern.

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um unverhältnismäßige Geschosshöhen zu verhindern, wird die maximale Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert, dass die Höhenentwicklung ortstypisch bleibt. Sie orientiert sich an den Bestandgebäuden und sichert zudem die Anpassung von Neubauten an die Umgebungsbebauung. Dadurch sollen sich Neubauten weiterhin in ihrem Maßstab nach Höhe und Dachneigung an der im Gebiet bereits vorhandenen Struktur orientieren. Dadurch soll ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Es wird zwischen erster und zweiter bzw. dritter Reihe bzgl. der Trauf- und Firsthöhen unterschieden. Dabei soll sich die zweite und die dritte Reihe der ersten Reihe unterordnen, weshalb niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt werden. Dadurch soll verhindert werden, dass sich eine unverhältnismäßig hohe Bebauung im rückwärtigen Bereich entwickelt und somit die Blockinnenbereiche geschützt werden. Die First- und Traufhöhen im MDW 5 orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sollen diese weiterhin zulassen.



Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und begrenzt technisch notwendige Dachaufbauten in der Fläche und Höhe die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

### 6.3 Bedingtes Baurecht

Um zu verhindern, dass Hauptgebäude nur in zweiter oder dritter Reihe errichtet werden und die erste Reihe unbebaut bleibt, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Demnach ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich lediglich dann zulässig, wenn im vorderen Bereich zur Straße hin eine Bebauung mit einer Hauptnutzung nach den in der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Nutzungen besteht. Somit soll die städtebaulich wichtige Raumkante entlang der Straßen im Plangebiet gesichert werden.

### 6.4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden wird im MDW 1 und MDW 4 auf maximal zwei pro Wohngebäude, im MDW 2 und MDW 3 auf maximal eine pro Wohngebäude sowie im MDW 5 auf maximal 6 WE pro Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll die derzeitige ortstypische Struktur sichern. Ohne diese Einschränkung wäre in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohnungen zulässig, die u.a. auch ein höheres Verkehrsaufkommen und einen größeren - auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden - Stellplatzbedarf erwirken würden.

Als Ausnahme sind bis zu 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, wenn diese auf dem Baugrundstück bereits rechtmäßig bestehen, eine Baugenehmigung vorliegt und der Stellplatznachweis erbracht ist. Dadurch soll über den Bestandsschutz hinaus die Bebauung weiterhin zugelassen werden.

## 6.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 6.5.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und die ortstypische Bauweise unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Die Bauweise greift auf, dass die erhaltenswerte Eigenart des Ortsteils geprägt ist durch vorwiegend einseitige Grenzbebauungen, bei

denen die Abstandsflächen häufig nur einseitig eingehalten sind, und in Teilen durch Anbauten an die hintere Grundstücksgrenze.

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und Nachbarschaftskonflikte vorzubeugen, sind Grenzbauten nur unter den bestimmten festgesetzten Bedingungen zulässig. Dabei soll in bestimmten Bereichen die ortstypische Baustruktur aufgegriffen werden, indem klar definiert wird, dass auf eine bestimmte Baugrenze gebaut werden muss. Sofern diese Regelung nicht besteht, darf im Sinne einer organischen Innenentwicklung und Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes und in Anlegung an die ortstypische Baustruktur auf die Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut ist/wird ohne dadurch nachbarliche Fassadenöffnungen zuzubauen oder wenn die Abstandsflächen zum Grenzbau auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden. Die Regelungen der Landesbauordnung gelten ergänzend.

### **6.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Baulinien werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straßenräume und zur räumlichen Straßeneinfassung festgelegt. Sie erfassen und sichern somit den ortsbildprägenden Charakter der vorhandenen Bebauung. Die Vorderhäuser sind im Regelfall vorne an die Grenze zu bauen. Dies ist ortstypisch und raumbildend und entspricht der gewachsenen Struktur.

An einzelnen Stellen, an denen bereits die Häuser zurückgesetzt sind, sind Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Straßenverkehrssicherheit durch angemessene Sichtverhältnisse zu schaffen und mehr Flexibilität zu erreichen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden erste und zweite bzw. dritte Baureihe durch Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen definiert. Dabei ist bestandsorientiert die direkte Anbindung der zweiten Reihe an die erste Reihe möglich, wenn die zweite Reihe die bauliche Stellung der ersten Reihe aufgreift und somit als Verlängerung der ersten Reihe gesehen wird.

Zur Sicherung der bestehenden Grünflächen im Innenbereich und um eine zu starke Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Um dennoch eine flexible Grundstücksnutzung und eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen, sind rückseitige, mit der Hauptnutzung verbundene nicht überdach-

te Terrassen begrenzt auf ihre Größe zulässig. Überdachte Terrassen sowie Wintergärten sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine unkontrollierbare Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche zu verhindern.

### **6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung und -gestaltung zu erreichen, sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Garten' zugelassen, wenn die GRZ eingehalten wird.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen, um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken.

### **6.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Um die Straßenverkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen sind an der Einmündung in die K 23/ K 24 Flächen festgesetzt, die grundlegend von Bebauung freizuhalten sind. Dadurch soll ein weitgehend gefahrloses Einfahren an die übergeordneten Straßen gewährleistet werden.

### **6.8 Verkehrsflächen**

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwegen, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen, Grünflächen und Beleuchtungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

## **6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Für den Betrieb von neuen Wärmetauschern, die im Freien aufgestellt werden, werden die maximal zulässigen Schalleistungspegel begrenzt, damit es nicht zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommt bzw. diese nicht maßgeblich an der Gesamtbelastung beitragen.

## **6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **6.10.1 Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **6.10.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die neuen öffentlichen und privaten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch für größere Terrassen- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht bzw. eine Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht vorliegt.

### **6.10.3 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern.

### **6.10.4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute Grundstücksflächen als Vegetationsflächen bzw. die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Garten' als Garten angelegt werden.

Zusätzlich müssen dazu auch Baum- und / oder Strauchpflanzungen erfolgen. Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum und ein einheimischer, standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen oder zu erhalten. Sofern ein Baum aus Platzmangel nicht angepflanzt werden kann, darf dieser auch durch zwei Laubsträucher ersetzt werden. Dadurch wird die Bepflanzungsmöglichkeit bei unterschiedlichen Grundstücken angemessen berücksichtigt.

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **6.11 Artenschutz und Förderung der Fauna**

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabriss und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist für jedes bestehende Gebäude, welches erweitert oder saniert wird, sowie für jeden Neubau mindestens eine Nisthilfe/ein Spaltenquartier für Fledermäuse oder Vögel auf dem Grundstück vorzusehen.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmen Licht in insektendichten Lampengehäusen mit gerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen.

Um die Biodiversität und die Habitatfunktion zu unterstützen, müssen zudem Einfriedungen, die nicht an einer im Plangebiet festgesetzten Verkehrsfläche liegen, auf mindestens 1/3 ihrer Länge kleintierdurchlässig sein.

## **7. Begründung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen allgemein nicht zulässig; Solaranlagen und Verglasungen werden hiervon ausgenommen.

Um den bestehenden Gebietscharakter zu wahren, werden niedrige optische Sockel mit Anforderungen zu Maß und Form ortstypisch festgeschrieben. Bestehende höhere Sockel haben Bestandsschutz. Zudem sind die ortstypischen abgesetzten Umrahmungen (Faschen) von Fenstern zulässig.

## 7.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind aus dem Ortsbild des Plangebiets nachempfunden und soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet schaffen. Um die ortstypische Struktur der Dachformen und Dachneigungen zu erhalten, sind in Bezug auf die ersten Reihe höhere Dachneigungen zugelassen, als in der zweiten und dritten Reihe. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an Orts- und Landschaftsbildqualität zu sichern.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen allgemein nicht zulässig; Solaranlagen werden jedoch begünstigt. Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Dacheindeckung an der bestehenden sowie umgebenden Bebauung und setzt ein gewisses Farbspektrum fest.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer bis 15° festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Auf die Dachbegrünung kann bei Nutzung der Dachflächen regenerative Energien verzichtet werden.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche (auch durch Schleppgauben, auf denen beispielsweise Solaranlagen angeordnet werden könnten) ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

## 7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Art, Lage und Größe auf ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und ist daher ausgeschlossen. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung sowie Leuchtkästen unzulässig.

## **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Lagerflächen und Aufstellplätze beweglicher Abfallbehälter, Einfriedungen**

### **7.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz bestehender Garten- und Grünflächen, v.a. im rückwärtigen Bereich, sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- und Vegetationsflächen anzulegen. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden Splitt-, Schotter- und Kiesgärten nicht zugelassen.

### **7.4.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden. Offene Lagerplätze sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

### **7.4.3 Einfriedungen**

Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraums ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Dadurch soll das vorhandene Erscheinungsbild mit geschlossener Bebauung und großen Toren entlang der Straße erhalten und weiterhin fördern.

Stabmattenzäune mit Einflechtungen (von z.B. Stoff-/Kunststoffbahnen) sowie Stacheldraht würden das Ortsbild zu stark beeinträchtigen und werden daher gleich behandelnd ausgeschlossen.

## **7.5 Außenantennen**

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig. Dabei sind pro Gebäude maximal eine Antenne gleicher Art zulässig.





# Teil B - 2 Umweltbericht



## Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die eine UVP-Pflicht auslösen, hat.

Da der Bebauungsplan im Innenbereich liegt, jedoch den unteren Schwellenwert überschreitet aber den oberen Schwellenwert unterschreitet, bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verzichtet werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und an Bestandsflächen angebunden wird.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBauO eine Durchgrünung des Plangebiets, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist und im hinteren Bereich zum Teil großzügig ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt und werden aufgrund der vorbelasteten Lage im verdichteten, bebauten Ortskern auch nicht erwartet. Dennoch sind zur Unterstützung der Biodiversität und der Habiatfunktion mindestens eine Nisthilfe für Vögel bzw. ein Spaltquartier für Fledermäuse bei Neubauten und Umbauten an Bestandsgebäuden herzustellen. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Die vorhandenen Kulturdenkmale sind bei der Planung berücksichtigt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwasser, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.

# Teil C - 1 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	84.030
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.290
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	20
<b>Summe</b>	<b>94.340</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung





# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil C - 3 Vorprüfung des Einzelfalls



# Teil C - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz

vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

### Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan "Mitte B"

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	05.05.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	14.05.2021
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	05.07.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	11.08.2023
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	21.08.2023 22.09.2023
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	18.08.2023 22.09.2023
<b>3</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

## Satzung zum Bebauungsplan "Mitte B"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

und

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

und

§ 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

hat der Gemeinderat Rheinauen in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Mitte B" als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Umweltbericht



### **Anlagen**

- C - 1      Kenndaten der Planung
- C - 2      Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3      Vorprüfung des Einzelfalls
- C - 4      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Verbandsgemeinde Rheinauen, Ortsgemeinde Otterstadt

Waldsee, den .....

Patrick Fassot, Bürgermeister