

**GEMEINDE DACKENHEIM****BEBAUUNGSPLAN „FRIEDHOFSTRASSE“****BEGRÜNDUNG****Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Um den bestehenden Stellplatzbedarf für die Besucher des Dackenheimer Friedhofs zu decken und den Stellplatzmangel, welcher in der Vergangenheit insbesondere bei Beerdigungen zutage trat, zu beheben, sollen nördlich und südlich der Friedhofstraße Parkplätze geschaffen werden.

Zudem sollen zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach Bauland entsprechende Bauflächen südlich der Friedhofstraße zur Verfügung gestellt sowie im Bereich nördlich der Friedhofstraße eine städtebaulich geordnete Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist in diesem Falle deshalb erforderlich, da in der Gemeinde Dackenheim derzeit keine Innenentwicklungspotenziale gegeben sind. Leerstände sind nur wenige vorhanden, und diese befinden sich in Privateigentum, sodass die Gemeinde diesbezüglich keinen Zugriff und keine Entwicklungsmöglichkeiten hat. Vor diesem Hintergrund ist der Rückgriff auf die im Flächennutzungsplan bereits als geplante Bauflächen ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen notwendig.

Um eine verkehrsgerechte Verbreiterung der Friedhofstraße im Anschlussbereich an die Freinsheimer Straße für die Zukunft (bei baulichen Veränderungen im Bestand) planungsrechtlich zu sichern, werden auch einige westlich gelegene, bebaute Bereiche bis zur Freinsheimer Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Dackenheim am 07.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofstraße“.

**2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als gemischte Bauflächen (im Westen) bzw. geplante gemischte Bauflächen (östlich der vorhandenen Bebauung) aus. Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet Dorfgebietsflächen vor. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Dackenheim. Er erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1,39 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Freinsheimer Straße. Im Nordwesten schließen die bebaute Ortslage sowie im Nordosten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten und Südosten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten an ein bestehendes Baugebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 95, 98, 99, 810, 811, 815/2, 100/1, 104/1, 1022, 1022/3, 1022/4, 1022/5 und 1022/6 sowie Teile der Flurstücke 1017, 1017/10, 1017/12 und 1017/14.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 4. Bestandsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Dackenheim. Das Plangebiet umfasst im Westen Teile des alten Ortskerns bis zur Freinsheimer Straße sowie südlich und nördlich der Friedhofstraße teils bereits bebaute Bereiche sowie derzeit unbebaute Flächen. Nördlich der Friedhofstraße werden diese Flächen gärtnerisch genutzt, im südlich der Friedhofstraße landwirtschaftlich. Ebenso schließt der Geltungsbereich Teile der bestehenden Straßen „Am Rappengarten“ und „Friedhofstraße“ sowie den bestehenden Friedhof mit ein. Im Umfeld des Plangebiets sind landwirtschaftliche Betriebsstätten und Nutzflächen vorhanden, bei welchen auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen (z.B. Lärm, Staub etc.) nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Topographie:

Der Geltungsbereich kann als nahezu eben bezeichnet werden, wobei das Gelände sich graduell von West nach Ost neigt.

## 5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll entsprechend der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. In Anlehnung an die dörflichen Strukturen Dackenheim und die Lage des Plangebiets am Ortsrand im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich werden die Flächen im Geltungsbereich als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplans und spiegelt im Wesentlichen die baustrukturellen Rahmenbedingungen im westlich anschließenden Ortskern Dackenheim sowie auch im westlichen Bereich des Plangebiets wieder.

Abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig festgesetzt:

Im Plangebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zugelassen werden.

Städtebaulich nicht erwünscht und daher nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Mit Blick auf die Gesamtsituation sowie in Anbetracht der Nachbarschaft des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sind die innerhalb des festgesetzten Dorfgebiets zulässigen Nutzungen als lagetypisch zu sehen. Ebenso ist im Bestand bereits ein dorfgbietstypischer Verkehr – landwirtschaftlicher Verkehr zum östlich gelegenen Aussiedlerhof sowie Zielverkehr zum Friedhof – zu verzeichnen. Die Baugrundstücke und Baufenster sind geeignet, um beispielsweise auch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zu ermöglichen. Im Plangebiet sind neben landwirtschaftlichen Betrieben jedoch diverse weitere Nutzungen aus dem festgesetzten Katalog eines Dorfgebietes vorstellbar. So wäre beispielsweise neben Wohngebäuden mit Nutzgärten auch eine Straußwirtschaft oder ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb innerhalb Teilgebiet B vorstellbar. Sollten sich Wohnnutzungen im Plangebiet ansiedeln, ist den Bauherren aus dem Bebauungsplan heraus bekannt, dass diese Wohnnutzung sich in einem Dorfgebiet befindet und daher nicht der gleiche Schutzstatus in Bezug auf Immissionen besteht wie es in einem Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre.

Das benachbarte Wohngebiet grenzt bereits im Bestand an die bebauten Teilbereiche des Plangebiets an und befindet sich gegenüber einem Weingut. Da sich das Wohngebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen und benachbart zu bestehenden und geplanten gemischten Bauflächen befindet, ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeit der allgemeinen Wohnnutzung an diesem Standort bereits im Verfahren zur Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans geprüft und unter Bewältigung möglicher Konfliktpotenziale abgewogen wurde. Zudem sind in dem Wohngebiet aktuell mehrere Gewerbebetriebe angemeldet (z.B. Bauträger, Cateringservice). Die für ein Dorfgebiet typischen

landwirtschaftlichen Verkehrsbewegungen finden ebenfalls bereits im Bestand zum vorgenannten Weingut sowie zum in der Verlängerung der Friedhofstraße gelegenen Aussiedlerhof statt. Diese betreffen auch die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet, welche aufgrund des vorhandenen Umfelds bereits jetzt eine einem Dorfgebiet gleichkommende Immissionssituation aufweisen. Durch die formelle Ausweisung eines Dorfgebiets wird somit der Bestandsituation Rechnung getragen, ohne die umliegenden Gebiete grundsätzlich anderen Rahmenbedingungen in Bezug auf Immissionen auszusetzen. Von einer Verträglichkeit der nun festgesetzten mit den bestehenden Nutzungen ist daher auszugehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4 bzw. 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 bzw. 1,2) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse eingegrenzt.

Die GRZ und GFZ orientieren sich im Bereich A, welcher die bestehende Bebauung westlich der Straße „Am Rappengarten“ und südlich der Friedhofstraße umfasst, an den Obergrenzen der BauNVO, um der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in diesen Innenbereichsflächen Rechnung zu tragen und die zukünftige Ausnutzbarkeit der bereits bebauten Grundstücke nicht zu schmälern. In dem im Wesentlichen neu zu bebauenden Bereich B wird im Übergang von der bebauten Ortslage in den Außenbereich eine aufgelockere Bebauung vorgesehen, die GRZ und GFZ werden daher geringer angesetzt.

Um die Grundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von einer Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten, sind Garagen nur innerhalb der Baufenster und der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Für Nebenanlagen in Form von Gartenhäuschen und Pergolen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden einschränkende Festsetzungen getroffen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen.

Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist im Teilgebiet B auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Bebauung passt sich damit ebenfalls der angrenzenden Bebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

### Bauweise:

Die Bauweise wird im Teilgebiet A unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung als abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass die Errichtung und Umnutzung von Gebäuden ohne bzw. mit reduziertem Grenzabstand zulässig ist, sofern es sich um bestehende Gebäude bzw. Ersatzbauten für diese handelt oder an bestehende, grenzständige Gebäude angebaut wird und die Belichtung mit Tageslicht, die Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Bei der Errichtung sonstiger Gebäude gilt die offene Bauweise. Hierdurch wird der Bestandsbebauung ausreichend Rechnung getragen, ohne gesunde Wohnverhältnisse zu beeinträchtigen.

Die Bauweise wird im Teilgebiet B, entsprechend der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung im Übergang zum Außenbereich, als offene Bauweise festgelegt. Hier sind ebenso nur Einzelhäuser zulässig.

## 5.3 Gestalt

### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Zur verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild (siehe Umweltbericht) werden Vorgaben zu landschafts- und regionaltypischen Gestaltungselementen hinsichtlich Farbgebung und Materialität getroffen. Es werden in diesem Zusammenhang Vorgaben zu Dachform (geneigte Dächer), Dachneigung (max. 40° bzw. 20° bei Zeltdächern), Dacheindeckung (ortstypische Materialien und Farben), Dachüberstand und Traufausbildung, Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern, Fassadengestaltung (naturnahe Materialien, helle, gedeckte Farben) sowie zu Materialien der Außenwände getroffen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude optisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und somit ein stimmiges städtebauliches Gesamtbild entsteht.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Es wurde ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Aus der im Zuge des Umweltberichts erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich, dass für den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Daher werden externe Ausgleichsflächen festgelegt.

Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zur Straßenraumgestaltung sowie aus ökologischen Gründen werden Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (straßenbegleitende Parkplatz- und Zufahrtbereiche) festgesetzt.

Der bestehende Friedhof wird über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Um weiter die Durchführung von Wartungsarbeiten an der Friedhofsmauer im Westen zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Dackenheim (Breite 3 m) entlang der Mauer festgesetzt. Für die ausreichende planungsrechtliche Sicherung für die Friedhofsnutzung erforderlicher baulicher Anlagen wird eine Festsetzung getroffen, dass diese innerhalb der Grünfläche bis zu einer Grundfläche von in Summe 100 m<sup>2</sup> zulässig sind.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse (Gefälle Friedhofstraße nach Osten) sind die Bauplätze auf der Südseite der Straße nicht im Freispiegelgefälle anschließbar. Zudem ist der Anschluss weiterer versiegelter Flächen an den Niederschlagswasserkanal nicht möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken zurückgehalten, gespeichert bzw. versickert werden. Zudem wird für den Ausgleich der Wasserführung durch die zusätzliche Versiegelung Rückhaltevolumen benötigt. Dies kann z.B. mittels Zisternen mit jeweils rd. 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erfolgen. Das Überlaufwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (breitflächig über belebte Bodenzone, Mulde). Die Möglichkeit der Versickerung ist vorab mittels Bodengutachten zu prüfen.

Um die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit insbesondere der nach Süden hin abfallenden Grundstücke südlich der Friedhofstraße zu erleichtern, sind Geländeauffüllungen maximal bis zum Straßenniveau zulässig.

### Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen westlich des Plangebiets, über die Anbindung an die Freinsheimer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Friedhofstraße sowie die Straße „Am Rappengarten“. Die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Im Einmündungsbereich erfolgt eine Aufweitung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen nördlich der derzeitigen Friedhofstraße, um hier langfristig die Möglichkeit einer verbesserten Einfahrtssituation zu schaffen für den Fall, dass die dort derzeit befindlichen Gebäude einmal abgerissen werden. Hierdurch werden ein Hof sowie Nebengebäude (Scheunen) tangiert. Durch diese Festsetzung können hierbei etwaige Übernahmeansprüche der Eigentümer gegenüber der Gemeinde entstehen (gem. § 40 Abs. 2 BauGB). Denkmalrechtliche Belange werden durch die Festsetzung nicht tangiert.

Im Bereich der Einmündung der Friedhofstraße in die Freinsheimer Straße sind bei einer künftigen Änderung der Bebauung die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke oberhalb einer Höhe von 0,8 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse an der Einmündung zu sichern.

Es wurde in Bezug auf die Erschließung eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 1,00 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

### Ruhender Verkehr:

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen werden ausreichend Stellplätze für die Besucher des Friedhofs vorgesehen, sodass der ruhende Verkehr aus dem Verkehrsraum der Friedhofstraße herausgehalten werden kann.

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die genaue Aufteilung der späteren Baugrundstücke nicht bestimmt werden kann, wird festgesetzt, dass die Zufahrten zu den Grundstücken (Breite 3,50 m je Baugrundstück) entlang der Grundstücksgrenzen flexibel sind, und daher auch verschoben werden können, sofern hierdurch keine öffentlichen Stellplätze entfallen und die festgesetzten Baumpflanzungen, welche einen Spielraum von 4 m in Bezug auf ihre Position entlang der Straße aufweisen, berücksichtigt werden.

Um eine Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs vorrangig auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, ist vor den Garagen und Nebenanlagen eine zusätzliche Stellfläche von mindestens 5 m zu schaffen.

### 5.6 Denkmale:

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG):

- Mehrere Grabmäler, auf dem Friedhof, Friedhofstraße
- Spätbarockes Wohnhaus, Freinsheimer Straße 11

Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet folgende Einzeldenkmäler:

- Umfassungsmauer des ehem. Kirchhofs und des ehem. kath. Pfarrhauses, zu Kirchenstraße 2
- Kriegerdenkmal 1914/18, Freinsheimer Straße / Herzheimer Weg

sowie folgende Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG):

- Kath. Pfarrkirche St. Maria Immaculata, Kirchenstraße 1
- Weingut, Freinsheimer Straße 18

Einzeldenkmäler und Bauliche Gesamtanlagen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorgenannten Denkmäler durch die Planungen beeinträchtigt werden. Die Flächen des Friedhofes sind zudem als Denkmalzone ausgewiesen. Diese wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### **6. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## Verfahrensvermerke

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	07.11.2016
2a	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	17.11.2016
2b	Vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von	25.11.2016 bis 09.12.2016
3a	Behandlung der Anregungen gemäß § 3 (1) BauGB	16.01.2017
3b	Beschluss über die Annahme des Entwurfes und über die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung	16.01.2017
4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von	23.02.2017 bis 05.04.2017
5	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom	16.02.2017
6	Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung	23.02.2017
7	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB von	02.03.2017 bis 05.04.2017
8	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	11.06.2018
9	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	11.06.2018
10	Ausfertigung Bebauungsplansatzung am	30.06.2018
11	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB	20.09.2018
12	Beschluss der gestalterischen Vorschriften gemäß § 88 LBauO als Satzung gemäß § 24 GemO	11.06.2018
	Ausfertigung der Gestaltungssatzung gemäß § 88 LBauO	30.06.2018
13	Bekanntmachung der gestalterischen Vorschriften gemäß § 24 Abs. 3 GemO	20.09.2018

Diese Begründung hat gemeinsam mit dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes „Friedhofstraße“ an den Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Dackenheim, 20.09.2018



Ortsbürgermeister



**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Dackenheim  
Frankenthal, im September 2018/S302/BG 180920**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)