

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP)

"Fließstraße"

Ortsgemeinde Ellerstadt



**Verbandsgemeinde Wachenheim
Landkreis Bad Dürkheim**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

Stand: November 2019

Auftraggeber:

Maike Denzer
Goethestraße 27
67063 Ludwigshafen am Rhein

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

.....
Valerie Barchet
M.Sc. Umweltplanung und Recht

Heltersberg, im November 2019

I.	Vorbemerkungen	4
1.	Textliche Festsetzungen.....	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Bestandteile	4
1.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.3.1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.3.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3.3.	Bauweise	6
1.3.4.	Stellplätze und Garagen	6
1.3.5.	Nebenanlagen	6
1.4.	Hinweise	6
2.	Begründung	9
2.1.	Allgemeines	9
2.1.1.	Erfordernis der Planung	9
2.1.2.	Ziel und Zweck der Planung	9
2.1.3.	Planungsrechtliche Situation.....	10
2.1.4.	Verfahren	10
2.1.5.	Zustand des Gebietes.....	10
2.2.	Städtebauliche Situation	11
2.2.1.	Lage im Ortsgefüge	11
2.2.2.	Anbindung des Plangebietes	11
2.2.3.	Städtebauliche Grundsätze.....	12
2.3.	Städtebauliche Planung	12
2.3.1.	Städtebauliche Lösung	12
2.4.	Belange des Landschafts- und Umweltschutzes	12
2.5.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	12
2.5.1.	Art der baulichen Nutzung	12
2.5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.5.3.	Bauweise	13
2.5.4.	Garagen.....	13
2.5.5.	Nebenanlagen	13
2.6.	Sonstiges	13
3.	Anhang	14
3.1.	Vorhabenbeschreibung	14
3.1.1.	Allgemeine Angaben.....	14
3.1.2.	Planvorhaben.....	14
3.1.3.	Nutzungen und Architektur	14
3.1.4.	Verkehrerschließung	14
3.1.5.	Freiflächen	15
3.1.6.	Ver- und Entsorgung.....	15

I. Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger möchte auf dem Hinterliegergrundstück mit der Flurstücksnummer 179 ein Wohnhaus errichten. Dazu wurde beauftragt ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB zu erarbeiten.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 ((BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Landesbauordnung für Rheinland Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77);
- Gemeindeordnung für Rheinland Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), BS 2020 1, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) Vom 6. Oktober 2015; letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S.583)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970,S.198)

1.2. Bestandteile

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind
 - Begründung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Vorhabenbeschreibung.

1.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.3.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, § 1 Abs.6 BauNVO; § 9 Abs.2 BauGB)

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Tankstellen.

Mischgebiet (MI)

- Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Unzulässig sind
 - Tankstellen,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Vergnügungsstätten. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) mit "zweigeschossig als Höchstgrenze" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet (MI) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

1.3.3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

Gemäß der Planzeichenverordnung wird für das Mischgebiet MI die "abweichende Bauweise" festgesetzt:

An die westliche und südliche Baugrenze muss über alle Geschosse heran gebaut werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

1.3.4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4. Hinweise

- **Pfalzwerke Netz AG, Ludwigshafen**

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz**

Boden und Baugrund

Ein Eingriff in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorhaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Radonprognose

- Sofern noch Neubauten geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
- Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
 - Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
 - Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung
- **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer**

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) 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/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung).

Es wird auf die §§ 54 und 55 WHG hingewiesen: Darin heißt es u.a., dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Starkregen / Hochwasserschutz

Bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kann es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen. Es wird auf das Merkblatt DWA M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" hingewiesen.

- **Verbandsgemeinde Wachenheim a.d. Weinstraße, Abwasserwerk**

Das komplette Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen der Flurnummern Nr.177/2 und 179 ist muss über einen Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist ebenfalls über einen neuen Anschluss an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Kosten im öffentlichen Bereich sind vom Eigentümer zu tragen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim**

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist sich mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Erfolgt ist oder eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Versorger für dieses Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

Die TK-Leitung ist während der Baumaßnahme gegebenenfalls zu sichern.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

2. Begründung

2.1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortsgemeinde Ellerstadt entlang der Fließstraße. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 179 und Teile des Flurstücks 177/2. Flurstück 179 umfasst eine Fläche von 510 m² und 177/2 eine Gesamtfläche von 140 m². Dadurch umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 650 m².

Der Bauherr des Projektes plant die Errichtung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe auf dem eigenen Grundstück. Die Erschließung wurde durch eine Grunddienstbarkeit der Eigentümer des Flurstücks 177/2 gesichert.

2.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Ortsgemeinde Ellerstadt beabsichtigt, auf Antrag des Vorhabenträgers, die Festsetzung eines Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebietes innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB, im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Dazu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich, da eine Bebauung mit Hauptnutzung in zweiter Reihe entlang der Fließstraße sich nicht in die Umgebung einfügt.

Der Bauherr beantragt daher die Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, um die geplanten Nutzungen baurechtlich zu sichern.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Es werden innerörtliche Flächenpotenziale revitalisiert und das übergeordnete Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" der Landesentwicklungs- und Regionalplanung eingehalten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung wird der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Vor diesem Hintergrund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

2.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Errichtung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe auf dem Gelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die festzusetzende Gebietsart ist das Mischgebiet nach § 6 BauNVO und das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO..

Gemäß BauGB und BauNVO werden die zulässigen Nutzungen der §§ 4 und 6 BauNVO festgesetzt und gem. § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.2 BauGB so eingeschränkt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben realisiert werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durch die Festsetzung des Mischgebietes wird das bestehende Wohnhaus entsprechend den Vorgaben aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan gesichert. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes soll die Errichtung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe, wie es in der Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers definiert ist, planungsrechtlich gesichert werden. Die Vorhabenbeschreibung wird Teil der Begründung.

2.1.3. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Ellerstadt existiert im Regionalplan Rhein-Neckar (RROP) sowie dem LEP IV keine besonderen Funktionszuweisung.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Somit wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ermöglicht.

2.1.4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Eigenart der näheren Umgebung sowie der sich daraus ergebende Zulässigkeitsmaßstab insoweit verändert, dass in einer Bebauungstiefe von ca. 35 m Hauptnutzungen in zweiter Reihe entlang der Fließstraße zulässig sind.

Die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen oder
- die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG ausgelöst werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Weiterhin werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor.

§ 50 BImSchG ist nicht einschlägig.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Während der Beteiligung von 02.04.2019 bis 04.05.2019 bzw. während der Offenlage der Planung von 15.04.2019 bis 17.05.2019 sind keine weiteren Hinweise in Bezug auf die Umweltprüfung eingegangen.

2.1.5. Zustand des Gebietes

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die o.g. Flurstücke innerhalb der Ortsgemeinde Ellerstadt. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Fließstraße" sowie eine Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 177/2, damit die Erschließung des geplanten Vorhabens in zweiter Reihe gesichert ist. Das Plangebiet umfasst Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Ortslage und wird aktuell auch dem entsprechend genutzt.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

2.2. Städtebauliche Situation

2.2.1. Lage im Ortsgefüge

Ellerstadt ist eine Ortsgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Wachenheim im Landkreis Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz. Das nächste Oberzentrum ist Ludwigshafen am Rhein, das nächste Mittelzentrum Bad Dürkheim. Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde. Es liegt in zweiter Reihe entlang der Ortsstraße "Fließstraße". Es befindet sich somit innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. An das Plangebiet grenzen im Süden Freiflächen.

2.2.2. Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Ellerstadt, innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt L 525 / "Fließstraße". Eine Anbindung des Plangebietes erfolgt über diese Ortstraße und eine bestehende Zufahrt im Innenkurvenbereich für das Bestandsgebäude im Mischgebiet. Das Neuvorhaben mit einer Wohneinheit sollte zu keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen (Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität vom 08.04.2019).

Im Gemeindegebiet der Verbandsgemeinde Wachenheim wurde 2012 eine Lärmkartierung durchgeführt. Die Verbandsgemeinde liegt im ländlichen Raum. "Nach der Betroffenheitsanalyse sind Schallschutzmaßnahmen im Bereich Ellerstadt und Friedelsheim nicht kurzfristig notwendig." (Verbandsgemeinde Wachenheim, Lärmaktionsplanung, Endbericht, 2014, S.11) Es konnten keine Lärmprobleme entlang der L 525 festgestellt werden.

2.2.3. Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (Sicherung des Bestands) und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Dabei sollte die Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse begrenzt bleiben, um eine harmonische Einfügung der Bauwerke in die Umgebung zu erreichen.

2.3. Städtebauliche Planung

2.3.1. Städtebauliche Lösung

Es handelt sich um die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Überplanung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich der Gemeinde Ellerstadt. Dabei soll auf dem Flurstück Nr. 179 ein Wohngebäude in zweiter Reihe errichtet werden. Die Erschließung des rückliegenden Gebäudes erfolgt über einen 3,0 m Wohnweg und ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Das Vorhaben wird so ausgestaltet, damit es sich in die Umgebung einfügt: Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Grundfläche beträgt ca. 66,3 m². Durch das Satteldach und die Dachneigung von 38° fügt sich der Gebäudekörper ebenfalls in die umliegenden Strukturen ein.

2.4. Belange des Landschafts- und Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind zu beachten. Derzeit wird das Flurstück gärtnerisch genutzt. Gehölzbestände sind neben einem Baum, der erhalten bleibt, nicht vorhanden. Die Flächen sind teilweise verdichtet, sodass der Boden seine Funktionen nicht mehr ungestört ausüben kann.

Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere und Arten liegen nicht vor. Während der Beteiligung von 02.04.2019 bis 04.05.2019 bzw. während der Offenlage der Planung von 15.04.2019 bis 17.05.2019 sind keine weiteren Hinweise in Bezug auf die Umweltprüfung eingegangen. Nach Einschätzung der Landespflege des Planungsbüros ist die Fläche aktuell als Ziergarten ohne ökologische Bedeutung genutzt. Im Zusammenhang mit den Erläuterungen aus Kapitel 2.1.4. Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen.

2.5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

2.5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bestand wird die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit werden die Ausweisungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan übernommen, der Bestand gesichert und ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt.

Zusätzlich wird die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Neuplanung festgesetzt. Damit wird ein Einfügen in die örtliche Struktur sicher gestellt. Die punktuelle, lediglich ein Wohnhaus betreffende Festsetzung eines Wohngebietes gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die zusammenhängende, gemischt genutzte Struktur des Gebietes nicht beeinträchtigt wird (Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abteilung Zentrale Aufgaben und Finanzen, Referat 13, vom 16.04.2019).

Die Feinsteuerung und die damit verbundene Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen dient der Gewährleistung des innergebietlichen Nachbarschutzes sowie benachbarte Gebie-

te vor grenzübergreifenden Immissionen zu schützen. Zudem ist es aufgrund der Größe des Flurstücks sinnvoll eine solche Einschränkung vorzunehmen.
Durch die flächensparende Konzeption wird die Freiflächenzersiedlung eingedämmt und der Vorrang der Innenentwicklung gewährleistet.

2.5.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Höchstgrenzen der BauNVO wird die ökonomische Rentabilität gewährleistet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die auf 2 festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse reguliert, um eine angemessene, sich in die Umgebung einfügende, Bebauung zu ermöglichen.

2.5.3. Bauweise

Für die baulichen Anlagen im Bestand im Mischgebiet MI wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da eine eindeutige Zuordnung zur offenen oder geschlossenen Bauweise nicht möglich ist. Zudem ist das momentan bestehende Gebäude in dieser Ausführung gebaut. Durch die Festsetzung wird bei Änderung, Ergänzung, Abriss und Neubau der baulichen Anlagen sichergestellt, dass sich künftige Vorhaben überhaupt erst auf dem Grundstück sinnvoll verwirklichen lassen und in die örtliche Baustruktur einfügen..

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt, da das Bauvorhaben mit Grenzabstand errichtet werden soll.

Eine weitere Gliederung der Bebauung erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen in baukörperähnlicher Ausführung bestimmt. Diese ermöglichen eine Erweiterung bestehender Gebäudestrukturen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Mischgebiet erfolgt die Gliederung der Bebauung zusätzlich zur abweichenden Bauweise über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen. Dadurch wird die in Ellerstadt typische historische Raumbildung gesichert, indem über alle Geschosse an die südliche Flurstücksgrenze heran gebaut werden muss.

2.5.4. Garagen

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können.

2.5.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die optimale Auslastung des Grundstücks zu gewährleisten.

2.6. Sonstiges

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet: 650 m² (0,065 ha)

3. Anhang

3.1. Vorhabenbeschreibung

3.1.1. Allgemeine Angaben

Vorhabenträger

Maike Denzer
Goethestraße 27
67063 Ludwigshafen

Vorhaben

Errichtung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe

Ort des Vorhabens

Gemarkung Ellerstadt, Flurstücke 179 und 177/2 (Teilfläche)

Grundfläche

ca. 650 m²

3.1.2. Planvorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der Flurstücke 179 und 177/2 (Teilfläche), in der Gemarkung Ellerstadt, auf der bislang un bebauten Freifläche ein neues Wohngebäude in zweiter Reihe zu errichten. Das Vorhaben wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach §12 Abs.1 BauGB durchgeführt.

3.1.3. Nutzungen und Architektur

Es wird ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit (ca. 130 m²) errichtet. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt ca. 8,09 m, die Traufhöhe ca. 5,50 m. Dabei liegt die Oberkante Erdgeschossfußboden bei 0,0 m, die als Bezugspunkt für die Höhenbemessung die Oberkante der Terrasse des bestehenden Gebäudes annimmt.

Es ist kein Kellergeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich Aufenthaltsräume (Küche, Wohnzimmer) und ein kleines WC. Im Dachgeschoss befinden sich Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und ein Badezimmer. Südlich an das Schlafzimmer grenzt ein Balkon.

Die Neigung des Satteldaches beträgt 38° und wird mit der Dachziegeln (rot bis rotbraun) eingedeckt. Eine Blecheindeckung ist nicht vorgesehen.

Die Fassaden erhalten verputzte Flächen in hellem bis grauem Farbton.

3.1.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohnhauses ist über eine Grunddienstbarkeit des Flurstücks 177/2 gesichert. Die Erschließung erfolgt demnach über einen bestehenden Wohnweg (Zufahrt, Breite: ca. 3,0 m).

Nördlich des Gebäudes wird ein Carport errichtet, vor dem sich ein weiterer Stellplatz befindet (siehe Stellplatznachweis). Damit ist der Stellplatzsatzung der VG Wachenheim aus dem Jahre 2000 Rechnung getragen. Diese schreibt vor, dass bei freistehenden Einfamilienhäusern 2,0 Stellplätze je Wohnung herzustellen sind.

3.1.5. Freiflächen

Neben den beschriebenen Verkehrsflächen umfassen die Außenanlagen im Wesentlichen offene Rasenflächen / Ziergartenflächen. Zur Gestaltung werden diese teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der zur Zeit bestehende Baum bleibt erhalten.

3.1.6. Ver- und Entsorgung

Das geplante Einfamilienhaus wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie der Telekommunikation in der Fließstraße angebunden. Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an die Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Der ursprüngliche Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich durch das Bauvorhaben zurückgehalten. Aufgrund der Beschaffenheit des Geländes (flaches Einzugsgebiet) wurde die Möglichkeit der flächenhaften Versickerung überprüft. Dies ist jedoch aufgrund der verfügbaren Fläche und der Bodenbeschaffenheit (Bodenart: Braunerde-Parabraunerden aus Lösssand und Braunerden aus Flugsand, Dokumentation zur Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK 200) von Rheinland-Pfalz, Stand 2014 sowie Ortstermin mit der SGD Süd am 20.05.2019) nicht möglich. Durch den undurchlässigen Untergrund besteht Vernässungsgefahr bestehender sowie neuer Bauwerke.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in einer Zisterne zurückgehalten. Diese ist über einen Notüberlauf sowie einen Drosselablauf an den Regenwasserkanal anzuschließen (Stellungnahme der Verbandsgemeinde, Abwasserwerk, vom 04.04.2019).