

BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOFSTRASSE NORD GEM. § 13B BAUGB"

DER GEMEINDE ERPOLZHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Freihaltung von Sichtdreiecken
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2.1 Teilgebiet A:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Grundflächenzahl: | 0,4 |
| - Geschossflächenzahl | 0,8 |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | II |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 11,20 m |
| - maximal zulässige Wandhöhe 1 | 7,00 m |
| - maximal zulässige Wandhöhe 2 | 9,30 m |

2.2 Teilgebiet B:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Grundflächenzahl: | 0,4 |
| - Geschossflächenzahl | 1,2 |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | III |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 14,10 m |
| - maximal zulässige Wandhöhe 1 | 9,90 m |
| - maximal zulässige Wandhöhe 2 | 12,20 m |

2.3 Wandhöhen

Die Wandhöhe 1 bezeichnet die maximal zulässige Wandhöhe des obersten zulässigen Vollgeschosses.

Die Wandhöhe 2 bezeichnet die maximal zulässige Wandhöhe von gegenüber der Außenwand zurückgesetzten obersten Geschossen, die kein Vollgeschoss darstellen. Der Rücksprung gegenüber der Außenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Ein Verzicht auf den Rücksprung oder dessen Reduzierung ist nur im Bereich von Treppenhäusern bzw. Aufzügen zulässig. In diesem Fall ist ebenso die Wandhöhe 2 maßgebend.

- 2.4 Bei der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen um bis zu 75% überschritten werden.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.6 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe, die im Bereich des betreffenden Baufensters an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus der neu herzustellenden Verkehrsflächen gemessen wird.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 sowie 19 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,30 m zu überdecken. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwegungen überdeckt werden.
- 4.3 Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 5.1 Die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgängig mit einer dichten, möglichst 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger auf den privaten Flächen zusätzlich mindestens ein Baum II. Ordnung oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei den Neupflanzungen sind die Baumarten so zu wählen, dass sie den Klimagegebenheiten angepasst sind.

6. Freihaltung von Sichtdreiecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV-Starkstromkabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten 20-kV-Kabelleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Eine Überbauung der Kabelleitungen mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze) und die Bepflanzung der Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen

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

- 1.1 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 15-35 Grad.
- 1.2 Dacheindeckung:
Die Eindeckung der Gebäudedächer ist in roter Farbe vorzunehmen.
Die Installation von Solaranlagen (Solarthermie / Photovoltaik) ist auf den Dachflächen zulässig.

2. **Gestaltung von Stellplätzen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Stellplätze sind, sofern dies nicht anderen Vorschriften widerspricht (Grundwasserverschmutzung etc.), mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

III. Empfehlungen und Hinweise

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedungen zu beachten. In besonderem Maße sind diese Regelungen für Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Osten des Plangebiets von Bedeutung.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 BNatSchG sind im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu beachten.

Die Gewerbebranche bietet derzeit durch viele Nischen, Spalten und Einflugöffnungen prinzipiell einen Lebensraum für verschiedene Gebäudebrüter (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling oder auch Fledermäuse, etc.). In jedem Fall sind die Gebäude und Räumlichkeiten rechtzeitig, spätestens in der Brutsaison vor den Abrissarbeiten von einer (avi-)faunistisch versierten Person auf Tierbesatz hin zu überprüfen. Sollten Tierbesatz oder Aufzucht- bzw. Ruhestätten von geschützten Arten festgestellt werden, ist vor einer Beeinträchtigung oder Beseitigung eine Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG von der Oberen Naturschutzbehörde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt erforderlich und zu beantragen. Gegebenenfalls müssen dann Ausgleichshabitate geschaffen oder mit einer Bauzeitenbeschränkung (für den Abriss) gerechnet werden.

Vor den Abrissarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde das Ergebnis der faunistischen Begehung mitzuteilen und ein entsprechendes Begehungsprotokoll vorzulegen. Ggf. müssen daraufhin weitere artenschutzrechtliche Schritte eingeleitet werden.

Das Lichtraumprofil der K 5 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Der Kreisstraße 5 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, 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 Maßnahme erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherrn.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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 tiefwurzelnden 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.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Erpolzheim
Frankenthal, im September 2020/S328/TF 200928**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
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
info@mbplan.de

GEMEINDE ERPOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRASSE NORD GEM. § 13B BAUGB“

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
7. Verfahren

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Das ehemalige Gelände der Winzergenossenschaft soll nach Aufgabe dieser Nutzung einer neuen Bebauung zugeführt werden. Der Großteil des Plangebiets ist im derzeitigen Bestand mit Gebäuden bebaut oder in sonstiger Form (Wege- und Hofflächen) versiegelt. Ergänzend werden die westlich des ehemaligen Geländes der Winzergenossenschaft gelegenen Flurstücke 586-11 und 586-13 in den Geltungsbereich einbezogen. Beide Flurstücke sind ebenfalls bereits bebaut sowie teilversiegelt, sodass durch die Einbeziehung und das vorgesehene Planungskonzept die Versiegelungssituation auch in diesem Bereich verbessert wird.

Der Bebauungsplan sieht vor, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, in welchem fünf Baufenster geplant sind. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht hier die Errichtung von insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern vor, davon drei mit drei Vollgeschossen, sowie vier mit zwei Vollgeschossen.

Da es sich um eine Fläche handelt, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, und da durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll, wird dieser im beschleunigten Verfahren gemäß 13b BauGB durchgeführt.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Erpolzheim am 30.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße Nord gem. § 13b BauGB“.

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

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bauungsplanes „Bahnhofstraße Nord gem. § 13b BauGB“ gewerbliche Bauflächen vor. Die westlich des Wirtschaftswegs gelegenen Teile des Plangebiets befinden sich im Übergang zu Flächen für die Landwirtschaft, wurden jedoch in der Vergangenheit gewerblich mitgenutzt. Im Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grunde nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Hierdurch wird der Flächennutzungsplan nachträglich an den Bebauungsplan angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Verbandsgemeinderat Freinsheim bereits am 26.06.2017 zugestimmt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets innerhalb bzw. im Anschluss an die bebaute Ortslage. Er erstreckt sich über eine Fläche von etwa 0,62 ha. Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an bebaute und überwiegend wohnlich genutzte sowie im Nordwesten an Garten- und landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden schließen Landschaftsflächen an, ebenso im Nordosten. Im Südosten liegen angrenzend bebaute Flächen mit überwiegender Wohnnutzung. Im Süden schließen die Bahnhofstraße sowie gegenüberliegend bestehende Bebauung, überwiegend Wohnnutzung, an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 586-11, 586-13, 807-25 und 807-26 sowie Teile des Flurstücks 590-5.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

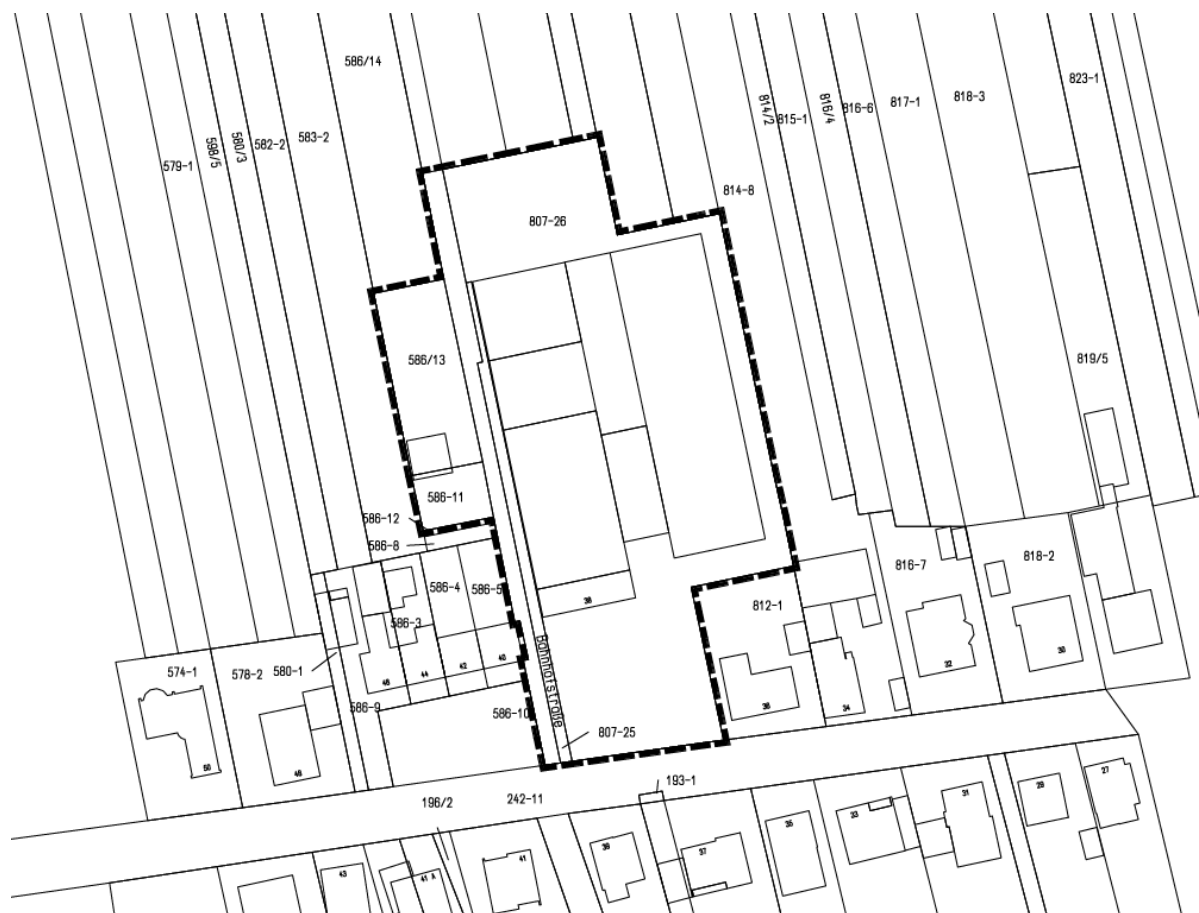


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Bestandsituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnhofstraße, durch welche es auch erschlossen wird.

Direkt entlang der Bahnhofstraße befinden sich Hof- und Grünflächen, ebenso mündet hier im Südwesten des Gebiets der bestehende Wirtschaftsweg in die Bahnhofstraße ein und führt von dort aus nach Norden durch das Plangebiet und nördlich weiter in den landwirtschaftlich/weinbaulich genutzten Außenbereich.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist mit Gebäuden der ehemaligen Winzergenossenschaft bebaut, die zurzeit nicht genutzt werden (Gewerbebrache) und im Zuge einer Neubebauung zurückzubauen wären. Es liegt für dieses Gelände ein Flächenversiegelungsgrad von ca. 75% vor (Gebäude ca. 2.800 m², befestigter Platz ca. 1.000 m², bei einer Gesamtfläche von ca. 4.900 m²). Im Norden des Plangebiets sind zudem Brachflächen vorhanden. Im Westen des Geltungsbereichs sind die Flurstücke 586-11 und 586-13 mit einer Gesamtfläche von ca. 655 m² derzeit ebenso bereits bebaut sowie teilversiegelt (insg. ca. 250 m²).

Topographie:

Das Gelände des Geltungsbereichs weist keine erheblichen Steigungen oder Gefälle auf. Das Plangebiet kann daher als weitestgehend eben bezeichnet werden.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abweichend von § 4 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:

Es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich im Wesentlichen in der gegebenen Erschließungssituation, weshalb diese Nutzungen, welche eine erhöhte Frequentierung der verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur erwarten lassen, im Einzelfall in diesem Zusammenhang zu prüfen und zu beurteilen sind.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und der vorgesehenen inneren Erschließung des Baugebiets sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen am betreffenden Standort städtebaulich nicht sinnvoll, unter anderem ist auch für diese Nutzungen die Erschließungssituation nicht ausreichend für die zu erwartende verkehrliche Frequentierung. Auch in Bezug auf die tatsächliche Nutzung der das Plangebiet umgebenden Bereiche (überwiegend Wohnen) fügen sich insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in das städtebauliche Gefüge ein und sind daher nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8 in Teilgebiet A und 1,2 in Teilgebiet B), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen First- und

Wandhöhen eingegrenzt. Zu den getroffenen Höhenfestsetzungen wird zur klaren Anwendbarkeit die Bezugshöhe definiert.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll – auch in Anbetracht der bereits jetzt vorhandenen Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet – auch eine gewisse Bebauungs- und Wohndichte erreicht werden, wodurch eine entsprechende Nachfrage am Wohnungsmarkt hier befriedigt werden kann, sodass wiederum die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich („grüne Wiese“) reduziert wird. Im Zuge der Überplanung des Geltungsbereichs ergibt sich eine gegenüber dem derzeitigen Bestand aufgelockere Bebauung. Es findet keine Erhöhung des Bauvolumens statt.

Unter Berücksichtigung des Flächenversiegelungsgrads von ca. 75% im Bestand sowie des Erfordernisses zur inneren Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass bei der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplatz-, Zufahrts- und Wegeflächen um bis zu 75% (also bis zu einer GRZ von maximal 0,7) überschritten werden kann. Mit der vorgesehenen Nutzungsdichte ergibt sich eine größtmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und hiermit auch eine entsprechende Einsparung dieser Flächenäquivalente im Außenbereich („auf der grünen Wiese“), wo für eine Realisierung der nun auf der Konversionsfläche geschaffenen Wohneinheiten nebst ihrer Nebenflächen voraussichtlich unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden müssten.

Gegenüber der bestehenden Bebauung wird eine etwas erweiterte Höhenentwicklung ermöglicht. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sollen gegenüber der benachbarten Bebauung jedoch dennoch in einer vernünftigen städtebaulichen Relation stehen, sodass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt. Um eine Verbesserung des Einfügens in das vorhandene bauliche Umfeld zu erreichen, wird daher eine detailliert reglementierte maximale Höhenentwicklung im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das im Süden zur Straße hin vorgesehene Gebäude, sowie für das westlich der Erschließungsstraße gelegene, wie auch die im östlichen Baufenster vorgesehenen Gebäude – bis auf das mittlere – werden eine maximale Firsthöhe von 11,20 m sowie eine maximale Wandhöhe von 9,30 m festgesetzt. Es sind für diese Gebäude 2 Vollgeschosse zulässig. Für Staffelgeschosse wird ein Rücksprung von mind. 1,25 m festgesetzt. Die Wandhöhe des obersten zulässigen Vollgeschosses wird zudem auf 7,00 m begrenzt.

Für die übrigen drei Gebäude werden eine maximale Firsthöhe von 14,10 m sowie eine maximale Wandhöhe von 12,20 m festgesetzt. Es sind für diese Gebäude 3 Vollgeschosse zulässig. Für Staffelgeschosse wird ebenso ein Rücksprung von mind. 1,25 m festgesetzt. Die Wandhöhe des obersten zulässigen Vollgeschosses wird zudem auf 9,90 m begrenzt.

Durch diese Einschränkungen kann die Höhenentwicklung und städtebauliche Wirkung der Gebäude wirksam auf ein umfeldverträgliches Maß eingegrenzt werden. Ebenso wird eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen nur im Innern des Plangebiets und nicht in direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung ermöglicht. Die Bebauung im Umfeld weist westlich angrenzend Höhen von über 9 m, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite teils bis 11 m sowie östlich des Flurstücks 812-1 von über 9 m auf. Es findet somit eine städtebaulich proportionale Höhenentwicklung im Plangebiet statt. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine zu starke Verdichtung im Plangebiet verhindert werden. Durch die gegenüber den Bestandsgebäuden versetzte Anordnung des hauptstraßenseitigen Baufensters und die Entfernungen zu den Baufenstern ist eine unverhältnismäßige Verschattung auszuschließen.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich hiermit ebenfalls der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird.

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. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (eventuell auch Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser) dienen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese werden getroffen, um einen harmonischen und städtebaulich verträglichen Gesamteindruck des Plangebietes mit dessen Umgebung zu gewährleisten.

Die Vorgaben zu zulässigen Dachneigungen werden in Anlehnung an die umgebende / anschließende Bebauung festgesetzt. Dem entsprechend sind Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad als orts-/umgebungstypische Dachformen zulässig. Die Festlegung der Farbgebung der Dacheindeckung in Rottönen wird zur Erreichung eines einheitlichen und ortstypischen Gesamteindrucks des Baugebiets getroffen, wobei im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien die Installation von Solaranlagen, beispielsweise in Form von Solarthermie oder Photovoltaik-Modulen, auf den Dachflächen zulässig ist.

Durch GRZ/GFZ, maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung wird auch die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt, womit die Festsetzungen dazu beitragen, dass sich die entstehenden Gebäude städtebaulich in die unmittelbare Umgebung einfügen.

5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die relevanten Umweltbelange werden in angemessenem und ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Da das Plangebiet derzeit zum großen Teil bereits versiegelt ist, findet im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans keine Erhöhung des Versiegelungsgrades statt.

Um die Störung im Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung zusätzlich zu minimieren und den Oberflächenwasserabfluss zu vermindern, sind die Oberflächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Das Oberflächenwasser des Plangebiets soll möglichst im Norden innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft über eine Mulde bzw. einen Teich gepuffert und versickert werden. Dies soll in die Anlage dieser Flächen als Spielplatz für das Baugebiet integriert werden. Die Lage der Spielplatzfläche wurde als Übergang vom Baugebiet zum Außenbereich hin gewählt. Gegenüber den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Eingrünung von 5 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Orts-/Landschaftsbild wird im Planbereich bereits derzeit im Bestand durch die Gebäude der ehemaligen Winzergenossenschaft geprägt, die nicht eingegrünt sind und zum Teil auch bereits Gebäudehöhen über 11 m

aufweisen. Es werden unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation sowie der zur Verfügung stehenden Flächen für eine Neubebauung verschiedene Eingrünungsmaßnahmen in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen erfolgt die Eingrünung der Spielplatz-/Wasserwirtschaftsflächen in einer Breite von 5 m. Zum anderen wird eine Eingrünung im Nordwesten des Plangebiets aufgenommen. Im Osten des Geltungsbereichs ist aufgrund der Nähe zum Baufenster keine vergleichbare Eingrünung umsetzbar. Jedoch findet auch hier durch die entstehende aufgelockerte Bebauung eine Verbesserung des Landschaftsbilds gegenüber dem Bestand statt.

Im südlichen Plangebiet steht derzeit ein alter Mandelbaum, welcher sich jedoch in einem Bereich befindet, in welchem eine Erhaltung aufgrund der Planungskonzeption nicht umsetzbar ist (Einfahrt Tiefgarage, Stellplätze, Baufenster). Für den entfallenden Baum wird jedoch eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes soll durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität sind für eine Elektroverteilerstation vorgesehen.

Durch das Plangebiet hindurch verlaufen von Süd nach Nord entlang der Erschließungsstraße unterirdische Starkstromkabelleitungen. Deren Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen – wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Leitungen in einer Breite von 2,0 m aufgenommen. Eine Überbauung der Kabelleitungen mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen) und die Bepflanzung der Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie derzeit über die Bahnhofstraße. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Planstraße in Richtung Norden unter Nutzung der bestehenden Einmündung in die Bahnhofstraße. Diese geht im Norden des Plangebiets in den bestehenden Wirtschaftsweg über. Ausgehend von der öffentlichen Straße sind private Wohnwege zur Erschließung der einzelnen Gebäude vorgesehen.

Den Erfordernissen des landwirtschaftlichen Verkehrs wird insofern nachgekommen, dass grundsätzlich eine Breite der Verkehrsflächen von 5,50 m vorgesehen wurde. Die im Bereich von straßenbegleitenden Stellplätzen verbleibende Breite der Verkehrsfläche von ca. 4 m ist für eine Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr ebenso ausreichend. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der landwirtschaftliche Verkehr nach Aufgabe der Nutzung der Fläche durch die Winzergenossenschaft in diesem Bereich deutlich reduziert stattfindet. Der nördlich des Plangebiets anschließende, durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzte Wirtschaftsweg weist zum großen Teil geringere Breiten auf. Ein Ein- und Ausfahren mit Schleppergespanseln bleibt bei der vorgesehenen Ausgestaltung der Verkehrsflächen möglich.

Im Bereich der Einmündung in die Bahnhofstraße (K 5) ist das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck oberhalb einer Höhe von 0,8 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse an der Einmündung zu sichern.

Ruhender Verkehr:

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies soll zum einen über die Errichtung von Tiefgaragen bewerkstelligt werden, zum andern über Stellflächen, die an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen entstehen sollen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Problemsituationen bezüglich des ruhenden Verkehrs im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen werden können. Damit ausreichend Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen zur Verfügung gestellt werden können, wird

festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Hierdurch ist eine flexible und von den tatsächlichen späteren Grundstückszuschnitten unabhängige Anordnung der Tiefgaragen für das Baugebiet gewährleistet. Zur optischen Einbindung sowie Eingrünung wird festgesetzt, dass Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken sind, wobei Tiefgaragenteile, die durch Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwegungen überdeckt werden, hiervon ausgenommen sind. Durch die Überdeckung und Begrünung können die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen trotzdem noch den Eindruck eines Gartens vermitteln und eine Nutzung als Aufenthalts-, Spiel- und Ruhezone ermöglichen. Der für die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehene Bereich östlich der öffentlichen Erschließungsstraße ist in der Planzeichnung festgelegt; nur innerhalb dieser Flächen sind Tiefgaragen zulässig.

Für das Baugebiet gilt die Satzung der Ortsgemeinde Erpolzheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.10.2019. Weitergehende Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

5.5 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 30.07.2020). In dieser wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft (Weingut Bahnhofstraße 64) betrachtet. Die Geräuscheinwirkung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle „Landwirtschaftslärm Weingut Hubach, Bahnhofstraße 64“ wurde überschläglich berechnet und bewertet.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der DIN 18005, Beiblatt 1 und der TA Lärm innerhalb des Plangebietes vorliegen. Es werden an keiner Fassade innerhalb des Plangebietes die geltenden Schallorientierungswerte und Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. **Verfahren**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Plangebiet umfasst eine an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließende Fläche, die für die Bereitstellung von Wohnraum nachverdichtet werden soll.

Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Relevante Umweltbelange werden allerdings im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Anwendung der Verfahrensvorschriften der §§ 13a und 13b BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB:
Die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche liegt unterhalb 10.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen. Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete

sind im Geltungsbereich sowie in direkter Nachbarschaft nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren abgesehen werden.

Im Bauleitplanverfahren wurden zunächst die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden abgewogen und in der Planung entsprechend berücksichtigt. In diesem Zuge wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Daher waren dieser gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Nach Behandlung sowie Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten Beteiligung und Offenlage wird der Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord gem. § 13b BauGB“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Erpolzheim
Frankenthal, im September 2020/S328/BG 200928**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
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
info@mbplan.de

Verfahrensvermerke

| | | |
|----|--|---------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | 30.10.2019 |
| 2 | Beschluss über die Annahme des Entwurfes und über die Behördenbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung | 30.10.2019 |
| 3 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von | 27.11.2019 bis 17.01.2020 |
| 4 | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 05.12.2019 |
| 5 | Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung | 27.11.2019 |
| 6 | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB von | 16.12.2019 bis 17.01.2020 |
| 7 | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 26.05.2020 |
| 8 | Beschluss über die erneute Behördenbeteiligung sowie die erneute öffentliche Auslegung | 26.05.2020 |
| 9 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Schreiben von | 27.07.2020 bis 28.08.2020 |
| 10 | Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom | 23.07.2020 |
| 11 | Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB von | 03.08.2020 bis 28.08.2020 |
| 12 | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen | 08.09.2020 |
| 13 | Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | 08.09.2020 |
| 14 | Ausfertigung Bebauungsplansatzung am | 11.09.2020 |
| 15 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB | 25.09.2020 |

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Erpolzheim, den 28.09.2020

Ortsbürgermeister