

# Ortsgemeinde Obrigheim

## Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan II"

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### I Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit einer gestrichelten Linie umfahren.

#### II Bestandteile des Bebauungsplanes

- Gemäß:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) und vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.98 (GVBl. S. 365)

1. Zeichnerischer Teil
  - 1.1 Bebauungsplan
  - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Schriftlicher Teil
  - 2.1 A Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.2 B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.3 C Allgemeine Hinweise ohne Festsetzungscharakter
3. Begründung
  - 3.1 Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes

*Austertigung*

# Ortsgemeinde Obrigheim Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan II"

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

#### Inhalt:

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Stellung der baulichen Anlagen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen
6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Höhenanlage der baulichen Anlagen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m §§ 16-20 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- GRZ = Grundflächenzahl = 0,4
- GFZ = Geschoßflächenzahl = 0,8
- Zahl der Vorgeschosse = 2 als Höchstgrenze
- Firsthöhe = 9,50 m als Höchstgrenze  
Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- Traufhöhe = 5,20 m als Höchstgrenze  
Bezugshöhe ist die Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe
- Für Mittelhäuser von Hausgruppen werden die Obergrenzen der GRZ und der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wie folgt erhöht:  
GRZ = 0,5  
GFZ = 1,0

Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt grundsätzlich die offene Bauweise, wenn in der Planzeichnung keine abweichende Bauweise festgesetzt ist.
- abweichende Bauweise a1:  
entfällt
- abweichende Bauweise a2:  
entfällt
- Die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen ergibt sich aus der Planzeichnung.  
Einzelhäuser sind nicht zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen können bis zu 1,5 m zugelassen werden, wenn diese Gebäudeteile nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Gebäude-seite, höchstens jedoch 5 m lang sind (ausgenommen Dachüberstände). Die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bleiben unberührt.

### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

### **5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 1 Wohnung festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte und jedes Reihnhaus einer Hausgruppe.

### **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Müllboxen und Kinderspielgeräte, Balkone und Terrassen bis zu einer Größe von 20 qm.

- Werden Stellplätze befestigt, so ist Rasenpflaster zu verwenden mit einem Fugenanteil von mind. 20%.

### **7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als "verkehrsberuhigte Bereiche" im Sinne der Straßenverkehrsordnung auszubilden.

Die Flächen innerhalb des eingetragenen Sichtwinkels sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkrone - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### **8. Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich sind bis auf die Ausnahme in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Aufschüttungen bis zu 2 m Höhe zulässig.

### **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In der im Plan eingezeichneten und entsprechend gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 4 Obstbaumhochstämme in den vorgegebenen Abständen zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 24).

Für die Ansaat ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll. (§ 95 Landschaftsrasen RSM 8B (mit Kräutern) für alle normalen Lagen). (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag, Stand Dezember 95, S. 21).

Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (maximal zwei Schnitte im Jahr). (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 21 und 22).

Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen. (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung Seite 22).

Für die Pflanzung sind die Sorten entsprechend der Obstsortenliste zu verwenden. Mindestanforderungen für die Einzelbäume:  
Stammumfang mind. 14 cm, in 1 m Stammhöhe  
(Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, Ergänzung textl. Festsetzung Seite 22).

- Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen. (Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag Stand Dezember 95, textl. Festsetzung S. 22).
- Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche am Eisbach für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Ausgleich entsprechend dem Landespflegegesetz und ist gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.
- Die Fläche dient auch der Sammlung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser.

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (auch Obstbaum Hochstamm) mit mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Beispiele: Birken, Eberesche, Feldahorn, Obstbäume usw.).

Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die im Plan einzeln dargestellten anzupflanzenden Bäume sind mit einer mind. 4 qm großen, dauerhaft begrüntem Pflanzinsel auszustatten. Mindestumfang: 14 cm in 1 m Höhe.

Die mit Pflanzbindungs- und Erhaltungsgebot belegten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei notwendiger Fällung oder natürlichem Abgang durch standortgerechte, gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Die geplanten Bepflanzungen sind ausschließlich mit heimischen, bodenständigen Arten gemäß der als Anlage beigefügten Pflanzenliste durchzuführen.

## **1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Sockelhöhe:

Die Oberkante der Rohbaudecke Kellergeschoß (=Sockelhöhe) darf eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante Straßenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte, nicht übersteigen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

**Inhalt:**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
4. Antennen und Satellitenempfangsanlagen
5. Hinweise Lärmschutz

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

- **Dachform:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme für Garagen - nur Satteldächer zulässig.  
Auf Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 10 cm Substrat betragen.
- **Dachneigung:**  
Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt 30 - 40 Grad.
- **Dacheindeckung:**  
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten oder brauntonigen Farben zulässig.
- **Dachaufbauten:**  
Dachgauben sind nur in Form von Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Pultdach zulässig.  
Die Breite der Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Traufhöhe betragen.  
Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.  
Der Abstand der Gauben von der Giebelwand muß mindestens 1,25 m betragen.

**Fassadengestaltung:**

- **Materialien:**  
Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel-, Kalksandsteinfassaden oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.  
Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneelen, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

- Farben:

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacken und Ölfarben, gestaltet werden.

### **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten**

#### **Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerflächen sind hier nicht zulässig.

Der Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze ist mit Ausnahme notwendiger Zuwege, Stellplätze und Zufahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 5,0 m gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen im Vorgartenbereich:

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorderkante Baukörper dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sowie seitlich zum Nachbargrundstück errichtet werden. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m in Form von beschnittenen Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, zulässig.

Grundstückseinfassungen mit baulichen Elementen jeglicher Art sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,10 m über Oberkante Straßenbelag zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen sonstiger Grundstücksflächen:

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zum Schutze vor Einsehbarkeit und Witterung mit Hecken, bei Bedarf mit eingewachsenem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m abgegrenzt werden.

Zwischen benachbarten Grundstücken können Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt als Sicht-, Wind- und Sonnenschutz errichtet werden, sofern sie eine Höhe von 1,90 m und eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Zwischen den Nachbargrenzen im Osten und Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß Planeintrag Stützmauern als Einfriedungen / Sichtschutz in einer Höhe bis zu 1,80 m zulässig.

### Antennen und Satellitenempfangsanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Antennen und Satellitenempfangsanlagen dürfen nur an Masten oberhalb der Dachflächen oder Gebäude angebracht werden.

Eine Befestigung an den Außenwänden der Gebäude ist nicht zulässig.

### Anlage zum Teil A, Ziffer 9

#### Pflanzenliste als Teil der textlichen Festsetzung

##### Pflanzenliste

Die geplanten Pflanzungen sind ausschließlich mit heimischen, bodenständigen Arten durchzuführen. Als Baumarten zur Durchgrünung des Baugebietes mit Hochstämmen werden im bestehenden Bebauungsplan schalkronige Laubbäume 1. Ordnung

*Quercus platyonoides* i.S. - Spitzahorn und  
*Robinia monophylla* - Scheinakazie

##### wie ergänzend Laubbäume 2. Ordnung

*Alnus glutinosa* - Roterle

*Betula pandula* - Sandbirke

*Prunus avium* s.S. - Eberesche

*Juglans regia* - Walnuß

*Cerasus avium* - Vogelkirsche

*Prunella campestris* - Feldahorn

*Ligustrum cordatum* i.S. - Winterlinde

Laubbäume (Hochstamm)

beschrieben.

Für die Strauchpflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

*Prunella campestris* - Feldahorn

*Cornus alba* - Kupferfelsenbirne

*Cornus mas* - Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel

*Corylus avellana* - Haselnuß

*Salix caprea* - Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Prunella spinosa* - Heckenkirsche

*Prunella spinosa* - Steinweichsel

*Prunella spinosa* - Schlehe

*Rosa canina* - Hundsrose

*Rosa spinosissima* - Bibernelle-Rose

*Salix caprea* - Salweide

*Salix purpurea* - Purpurweide

*Artemisia nigra* - Schwarzer Hulunder

*Chaenactis opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Für die Bepflanzung der Obstwiese werden vorgeschlagen (Sorten)

pfel "Kaiser Wilhelm"  
pfel "Roter Boskoop"  
pfel "Goldparmäne"  
irne "Clapps Liebling"  
irne "Williams Christ"  
lauszwetsche"  
Mirabelle von Nancy"

### **Allgemeine Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Der Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan II" weißt keine Aussagen zum Lärmschutz für die Bebauung entlang der Landesstraße 395 auf.

Das Straßen- und Verkehrsamt Speyer wird in seiner Eigenschaft als Straßenbaulastträger für die Landesstraße 395 von jeglichen Ansprüchen Dritter bzgl. Lärmschutz freigestellt.

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sollen möglichst breitflächig versickert oder als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

### 2. Planannahme

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.1998 den Bebauungsplan angenommen.

### 3. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme in den Monaten November und Dezember 1999 gegeben. Die Bürger haben ihre Zustimmung zu der Bebauungsplanänderung schriftlich erteilt.

Aufgrund der fehlenden Unterschriften von vier betroffenen Bürgern wurden diese nochmals mit Schreiben vom 17.01.2000 aufgefordert, ihre Anregungen bis spätestens 31.01.2000 vorzubringen. Von den nochmals beteiligten betroffenen Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.

### 4. Träger öffentlicher Belange

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.11.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO beschlossen.

### 6. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Obrigheim, 07.02.2000

Nitzsche  
Bürgermeister

### 7. Bekanntmachung

Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung über die Inkraftsetzung der Bebauungsplansatzung erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am 17.02.2000.

Die Bebauungsplansatzung ist damit am 17.02.2000 in Kraft getreten.

Obrigheim, 11.02.2000

Nitzsche  
Bürgermeister

# Ortsgemeinde Obrigheim

## Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan II"

### Begründung

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 Bau GB i.V.m. § 13**

#### Inhalt:

- 1.0 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.0 Lage des Plangebietes
- 3.0 Erfordernis der Planaufstellung
- 4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5.0 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes
- 6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7.0 Versorgung und Entsorgung
- 8.0 Altlasten
- 9.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 10.0 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- 11.0 Verfahrensvermerke

## 1.0 Beschluß über die Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim hat in seiner Sitzung am 14.12.1999 die Änderung des Bebauungsplanes "Alte Mühle, Änderungsplan II" als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Obrigheim beschlossen, dass das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden kann.

## 2.0 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes II ist identisch mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Alte Mühle", in Kraft getreten am 28.05.92 und dem Bebauungsplan „Alte Mühle, Änderungsplan I“, in Kraft getreten am 30.01.1997.

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Obrigheim - Mühlheim auf Albsheimer Gemarkung. Nördlich grenzt die Albsheimer Straße (L 395) und im Süden der Eisbach an das Baugebiet.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.300 qm.

## 3.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alte Mühle, Änderungsplan II" umfaßt ca. 5.300 qm. Es handelt sich um eine teilweise unbebaute Grundstücksfläche, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Grundstücksflächen sind im Eigentum einer Sparkasse und sollen über einen Bauträger bebaut und vermarktet werden.

Grundlage für das Planungskonzept ist es, in diesem Baugebiet kosten- und flächensparendes Bauen zu realisieren. Deshalb wurden die Haus- und Grundstücksgrößen optimiert. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, möglichst kleine Hausgruppen zu planen und die Grundfläche der Häuser genau so groß zu bauen, wie übliche Reihenhäuser. Damit kann für jedes Haus eine gute Wohnqualität, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Kommunikationsräume (Spielstraßen, Ausrichtung der Häuser) gewährleistet werden.

Das Angebot der geplanten Wohnhäuser richtet sich insbesondere an junge Familien, die ein Eigenheim erwerben möchten, jedoch nur über ein begrenztes Finanzierungsbudget verfügen und in diesem Baugebiet ein preisgünstiges Angebot in solider Planungs- und Bauqualität erhalten.

Die Ortsgemeinde Obrigheim hat in den letzten Jahren in allen Ortsteilen zum Teil kleinflächige, zum Teil größere Neubaugebiete erschlossen. Die Bauplätze in diesen Gebieten sind zwischenzeitlich überwiegend bebaut. Die wenigen noch verfügbaren Plätze in den Baulücken sind ausschließlich in privater Hand und stehen für eine kurzfristige Bebauung nicht zur Verfügung.

In Obrigheim-Albsheim wurde ein Baugebiet bereits erschlossen, das ab Sommer 1997 bebaut wurde, aber einen anderen Interessentenkreis anspricht, als das Baugebiet "Alte Mühle".

Somit kommt die Ortsgemeinde Obrigheim auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

#### **4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Im seit 26.10.95 wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist die Fläche teilweise als „Gemischte Baufläche“ und teilweise als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5.0 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Alte Mühle, Änderungsplan II" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das zur Zeit teilweise noch brach liegende und ungenutzte Gebiet soll dabei einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes u.a. folgende Grundsätze angewandt:

- umweltverträgliche Planung durch geringstmögliche Eingriffe in den Naturhaushalt; bei unvermeidbaren Eingriffen Milderung durch ausgleichende Maßnahmen
- Zuordnung von Nutzungen, die funktionalen Zusammenhänge beachten und fördern, aber gegenseitige Beeinträchtigung von Funktionen vermeiden
- Anpassung an die bestehende Bebauung durch Bezugnahme auf die Bau- und Nutzungsformen im Altort und zu den umliegenden Siedlungsbereichen
- funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Gestaltung der Erschließungsanlagen
- ausreichende Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Frei- und Erholungsbereiche
- Begrenzung der Versiegelung und intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen
- Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien und zur Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

Die Rahmenbedingungen und die Bestandsstrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft erfordern insbesondere hinsichtlich der Erschließung, Ortsbild, Landschaftsbild und Landespflege ein behutsames und doch wirksames Regelungsinstrumentarium.

#### **6.0 Gegenüber dem Bebauungsplan „Alte Mühle, Änderungsplan I“ werden folgende Änderungen vorgenommen:**

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf Ausnahme der Fläche „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Aufschüttungen bis zu 2 m Höhe zulässig (vergleiche textliche Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9).

Die Baugrundstücke müssen erschließungsbedingt wegen der Entwässerung aufgefüllt werden. Die gesamte Erschließungsplanung der Baugrundstücke wurde mit der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land abgestimmt, genehmigt und im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrages zwischen der Verbandsgemeinde und der FWD durchgeführt.

Mit den betroffenen Nachbargrundstückseigentümern wurde diesbezüglich eine Nachbarschaftsvereinbarung abgeschlossen (als Anlage beigefügt).

2. An der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Stützmauer als Einfriedung / Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m vorgesehen (vergleiche bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 3).

Aufgrund der erschließungsbedingt vorgenommenen Aufschüttungen liegen nunmehr die Baugrundstücke höher als die Nachbargrundstücke. Damit ein gewisser Sichtschutz für die Nachbargrundstücke gewährleistet wird, ist ein Sichtschutz erforderlich. Der Sichtschutz besteht neben der Stützmauer aus einem Rankgerüst aus Stahl begrünt mit immergrünen Kletterpflanzen. Auch diese Stützmauer mit Sichtschutz ist Gegenstand der getroffenen Nachbarschaftsvereinbarung.

Der als Anlage beigefügte Höhenplan ist Gegenstand der Begründung.

3. Im südlichen Geltungsbereich wird die Bauweise und somit die überbaubaren Grundstücksflächen geändert.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind 3 – 2 – 3 Häuser vorgesehen. Diese Bauweise entfällt. Dafür sind jetzt 2 Hausgruppen á 4 Wohngebäude mit einem dazwischenliegenden Fußweg vorgesehen.

Diese Änderung ist notwendig, da das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser in die dafür vorgesehene Versickerungsfläche abgeleitet werden muss. Gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Deshalb musste in dem südlichen Bereich die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der damit verbundenen Bauweise geändert werden. Die Anzahl der Wohngrundstücke ist dabei gleich geblieben.

4. Bedingt durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen mussten auch die Standorte für Garagen und Stellplätze der geplanten neuen Bebauung angepasst werden.

---

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist erfüllt.

5. In der Fläche „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9) wurde mitaufgenommen, dass diese Fläche auch zur Sammlung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers dient.

Gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes muss das Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Da diese Fläche unmittelbar an den Eisbach angrenzt, ist diese Fläche hierfür hervorragend geeignet.

Weitere Änderungen wurden im Änderungsplan II gegenüber dem Änderungsplan I nicht vorgenommen.

### **7.0 Versorgung und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer soll durch Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungsnetzes erfolgen. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

### **8.0 Altlasten**

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde konnten keine Altlasten festgestellt werden.

### **9.0 Bodenordnende Maßnahmen**

Im gesamten Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### **10.0 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Baubauungsplanänderung II**

Während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Alte Mühle, Änderungsplan II“ wurden keine Anregungen von den betroffenen Bürgern noch Stellungnahmen von den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Eine Abwägungsberatung gem. § 1 Abs. 6 BauGB musste daher nicht stattfinden.

## Nachbarschaftsvereinbarung

zwischen

Frau Gansert  
Herrn Trinkl  
Hauptstraße 5b  
67283 Obrigheim  
Eigentümer des Grundstückes, Flurstück-Nr. 195/1

Tel. 06359-87631

im folgenden „Nachbarn“ genannt

und

FWD Hausbau GmbH  
Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
69221 Dossenheim

im folgenden „FWD“ genannt

### Vorbemerkung

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan „Alte Mühle, Obrigheim“ errichtet die FWD auf dem Baugrundstück, Flurstücke 194/11, 194/13-29, 20 Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise. Das Grundstück (Flurstück-Nr. 195/1) der Nachbarn grenzt an der östlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes an.

Das Baugrundstück mußte erschließungsbedingt wegen der Entwässerung aufgefüllt werden, so daß gegenüber dem Nachbargrundstück je nach Meßstelle ein Höhenunterschied von ca. 1,60 m entstanden ist. Die gesamte Erschließungsplanung des Baugrundstückes wurde seinerzeit mit der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land abgestimmt, genehmigt und im Rahmen des abgeschlossenen Erschließungsvertrages zwischen der Verbandsgemeinde und der FWD durchgeführt.

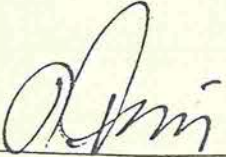
Die Nachbarn haben gegenüber der zuständigen Behörde Einspruch gegen die vorbeschriebene Geländeauffüllung eingelegt. Über diesen Einspruch wurde von der zuständigen Behörde bisher nicht entschieden, da nachstehende Vereinbarung zwischen den Nachbarn und der FWD geschlossen werden soll:

1. Um von den nunmehr höher gelegenen Baugrundstück einen gewissen Sichtschutz für das Nachbargrundstück zu gewährleisten, verpflichtet sich die FWD gemäß in dem mit Kreuzen markierten Grenze in einer Länge von ca. 58 Meter einen Sichtschutz für die Nachbarn kostenfrei zu errichten. Der Sichtschutz besteht aus einer feuerverzinkten Rankgerüst aus Stahl, Höhe 1,80 m gemessen von Oberkante Gelände Baugrundstück (hinter der Stützmauer). An diesem Rankgerüst werden von FWD immergrüne Kletterpflanzen gepflanzt. Die Pflanzbeete werden auf dem Nachbargrundstück angelegt und die Pflanzen auf Dauer von den Nachbarn gepflegt. Das Rankgerüst wird an der Stützmauer auf der Seite des Nachbargrundstückes angebracht und so angebracht, daß eine Stand- und Windlastsicherheit gegeben ist.

2. Die FWD wird ihrerseits sämtliche Kosten für die Erstellung des Rankgerüstes und die Bepflanzung (pro Pflanze DM 30,00 inkl. Mehrwertsteuer) übernehmen.
3. Die Nachbarn werden die dauernde Unterhaltung dieser Sichtschutzanlage übernehmen.
4. Die FWD wird die zuständigen Behörden und die Rechtsnachfolger von dieser Vereinbarung in Kenntnis setzen.
5. Der Sichtschutz wird abschnittsweise, jeweils innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung der einzelnen Hauseinheiten hergestellt. Der 1. Abschnitt wird gemäß beigefügter Skizze bis zum ~~28.02.1999~~ <sup>15/3/99</sup> hergestellt. Der 2. Abschnitt wird 2 Monate nach Fertigstellung der hinteren Hauszeile hergestellt.
6. Die Nachbarn verpflichten sich im Gegenzug, den von ihnen erhobenen Einspruch gegen die Geländeauffüllung bis zum ~~28.02.1999~~ <sup>25/1/99</sup>... ohne weiteren Vorbehalte zurückzunehmen. Zur Absicherung bis zur Erfüllung der Verpflichtungen der FWD, erhält der Nachbar eine Bankbürgschaft in Höhe von DM 15.000,00. Die Bürgschaft ist nach Fertigstellung des Sichtschutzes zurückzugeben. Die FWD erstattet die Kosten in Höhe von DM 1.000,00 für die bereits vom Nachbar gepflanzten Bäume, die als Sichtschutz dienen sollen.
7. Weiterhin stimmt der Nachbar dem Bauantrag zur Errichtung von 4 Stück Garagen und Stellplätzen entlang der gemeinsamen Grenze als Grenzbau gemäß beigefügter Planskizze zu. Die Höhe und Länge dieser Grenzbauten ergibt sich aus dem beigefügten Plan.

Anlagen, gesehen und anerkannt

Planskizze mit Einzeichnungen Sichtschutz  
 Ansicht Sichtschutz  
 Bauantrag Garage  
 Bürgschaft  
 Verrechnungsscheck über DM 1.000,00

Mühlheim, 21. 1. 99   
 Ort, Datum, Unterschrift, Nachbar

Dossenheim, 21.01.99  
 Ort, Datum, Unterschrift, FWD

**FWD Hausbau**  
 und Grundstücks GmbH  
 Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
 68224 Dossenheim/Heidelberg  
 Tel 0 62 21 / 87 50 35, Fax 0 62 21

135 Obrigheim Stützmauern

10.11.99DK

Ort		OK Mauer	Gelände	Höhe der Mauer
1		135,550	135,220	0,330
2	ermittelt	135,450	135,120	0,330
3	ermittelt	135,390	134,390	1,000
4		135,084	134,290	0,794
5	ermittelt	135,100	134,140	0,960
6		135,100		
7		135,400		
8		135,227	133,820	1,407
9	ermittelt	135,330	133,550	1,780
10		135,086	133,710	1,376
11	ermittelt	135,150	133,850	1,300
12		135,100		