

---

# BEBAUUNGSPLAN

"BAUHOF"

DER GEMEINDE OBRIGHEIM

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

### **Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlung

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die bisherige Bauhoffläche der Gemeinde Obrigheim steht für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Zudem wurde das ehemalige Feuerwehrgerätehaus verkauft. Diese Entwicklung hat die Vertreter der Gemeinde Obrigheim bewogen, die Fläche des ehemaligen Sportplatzes in Obrigheim-Colgenstein zu erschließen und einer neuen Nutzung als Sonderbaufläche (Zweckbestimmung: Kommunaler Bauhof) zuzuführen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Gemeinderat der Gemeinde Obrigheim am 14.07.2005 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit dem Namen „Bauhof“ für das Gebiet des Sportplatzes Obrigheim-Colgenstein.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Geltungsbereiches ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinlandpfalz als Siedlungsfreifläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Sportplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen. Die Entwicklung aus der übergeordneten Planung ist durch den dringenden Bedarf an einer Fläche für einen kommunalen Bauhof auf einem gemeindeeigenen Grundstück zu begründen.

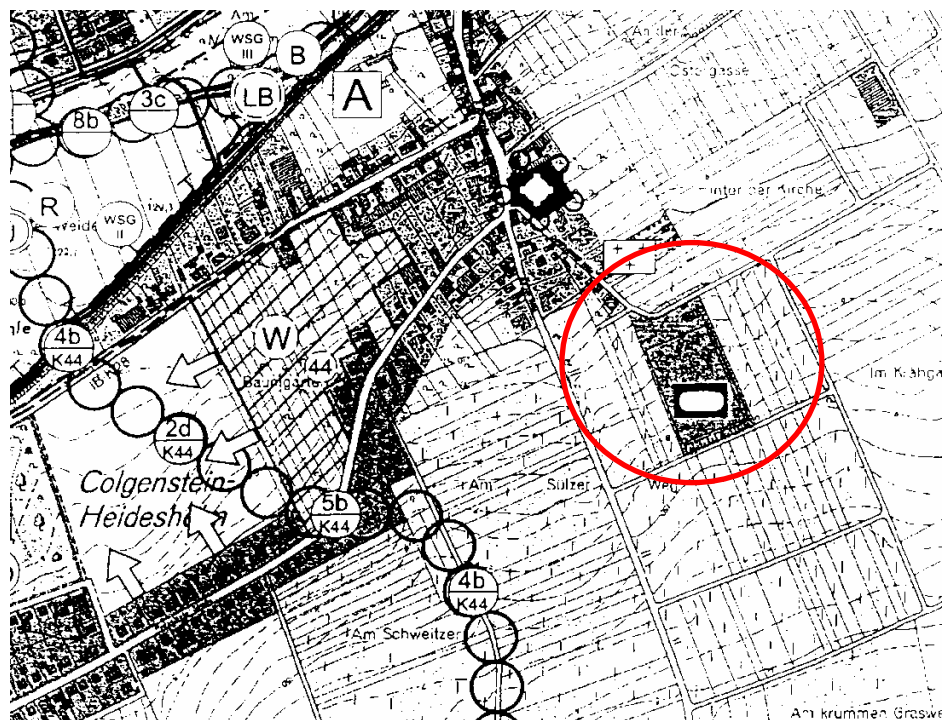


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauhof“ grenzt im Osten und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche der Zweckbestimmung „Rebland und andere Sonderkulturen“ zugeführt sind.

Im Norden als auch im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der bestehenden Wirtschaftswege.

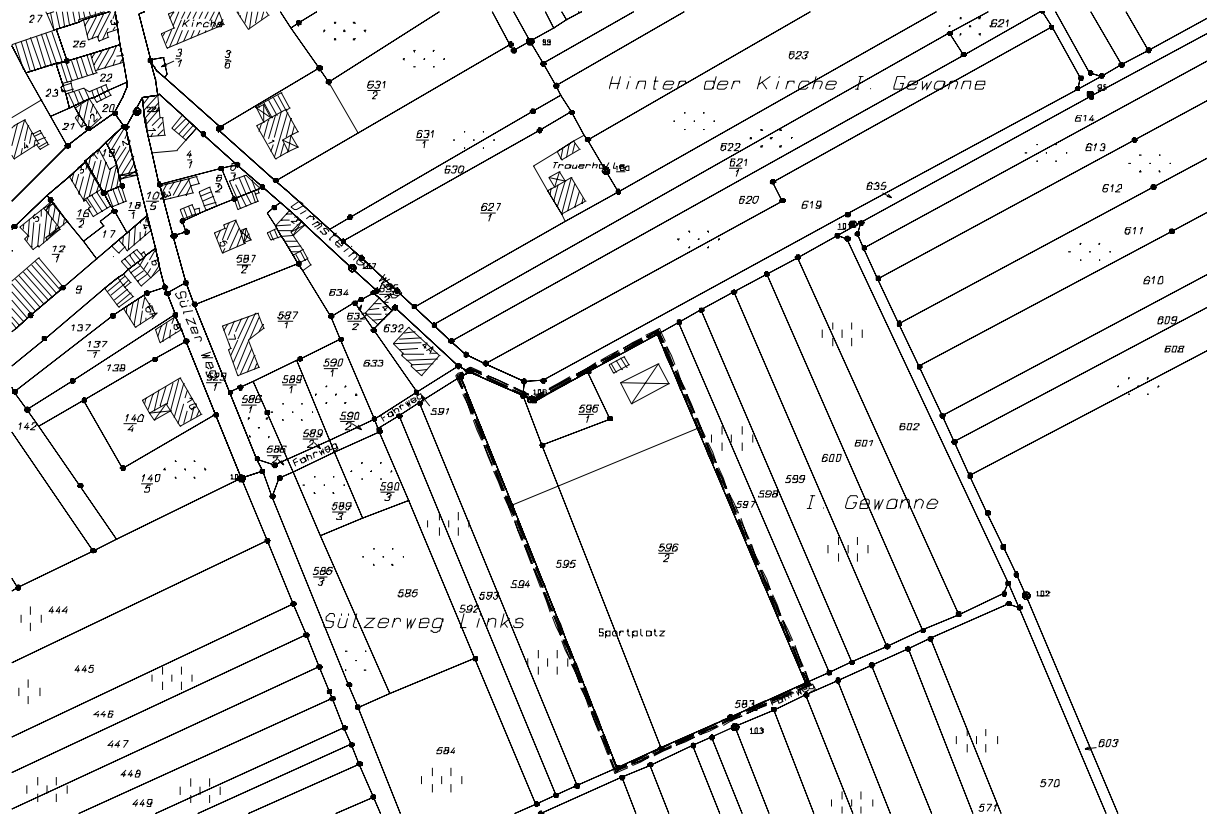


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauhof“

### 4. Bestandssituation

#### Derzeitige Nutzung:

Der Spielbetrieb des Sportplatzes ist seit geraumer Zeit eingestellt. Die Fläche liegt brach.

#### Umliegende Nutzungen:

Der Sportplatz liegt am äußersten südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Obrigheim, Ortsteil Colgenstein, und schließt locker an die vorhandene Bebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird rundum von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Weiterhin befindet sich nördlich des Geltungsbereiches der Friedhof der Gemeinde.

### Topographie

Das Gelände der Fläche des ehemaligen Sportplatzes steigt von Nordwesten nach Südosten von ca. 143 m ü. NN auf ca. 147 m ü. NN an. Südlich des geplanten Parkplatzes befindet sich eine Böschung mit einem Höhenversatz von bis zu 3 m. Im Süden des Sportplatzes befindet sich eine weitere Böschung. Im Westen und Osten sowie im Bereich der Gebäude wird der Höhenunterschied mittels Stützmauern aufgefangen. Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes ist weitgehend eben.

### Äußere Erschließung des Gebiets und Versorgung:

Das Gebiet ist über die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Sportplatz an das öffentliche Straßensystem angeschlossen und hat Verbindungen zum umgebenden Wirtschaftswegesystem. Eine weitere örtliche oder überörtliche Anbindung des Gebietes besteht nicht.

Eine Rad- und Fußwegeverbindung zum Ortskern und den umliegenden Gemeinden besteht durch das vorhandene zuvor beschriebene Wegenetz.

Der Bauhof soll hauptsächlich als Lager dienen. Sanitäre Einrichtungen und eine Wasserversorgung sind von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Die Oberflächenwässer sind in größtmöglichem Umfang auf dem Grundstück zurückzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers sind die geltenden Bestimmungen einzuhalten.

## **5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**

Das geplante Sondergebiet soll sich möglichst konfliktfrei in die Umgebung einbinden. Dies beinhaltet sowohl die entstehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Schadstoffeintrag, etc.) als auch die optische Wirkung, die sich durch die exponierte Lage der geplanten Bebauung am Ortsrand ergibt. Eine wirkungsvolle Eingrünung des Sondergebietes ist daher anzustreben. Zudem sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die eine störende Wirkung der Bebauung und der Lagerflächen weitestgehend vermeiden.

### Definition des Ortsrandes

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes ist der Ortsrand neu zu definieren. Das Baugebiet ist einzugrünen. Wegen der exponierten Lage der Baufläche am Ortsrand ist auf die Gestaltung der Bebauung besonderes Augenmerk zu legen. Insbesondere die äußere Kubatur und die Einbindung der Bebauung durch Begrünung sind deshalb von hoher Bedeutung. Um eine harmonisch, maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind die

Baukörper in ihren Ausmaßen so zu gestalten, dass eine harmonische Orts-silhouette entsteht.

### Verkehrerschließung

Es soll eine reibungslose Abwicklung des An- und Abfahrtverkehrs gewährleistet werden. Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber der vorherigen Nutzung voraussichtlich nicht erhöhen.

Die Erschließung im Gebiet soll auf ein funktionsfähiges Mindestmaß gebracht werden.

### Nutzung

Die Fläche soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ entwickelt werden.

### Bebauung

Die Bebauung soll nicht störend hervortreten. Daher sind Festsetzungen zu treffen, die die äußere Kubatur und die Einbindung der Bebauung durch Begrünung festlegen. Um eine maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind für die Bauhöhen – aber auch für die Lagerhöhen - Maximalmaße festzusetzen.

### Grün- und Freiflächen

Das gesamte Baugebiet soll eingegrünt und damit mit der umgebenden Landschaft verzahnt werden.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes wurde ein Konzept für die künftige Nutzung des Geländes erstellt und den Festsetzungen zugrunde gelegt:

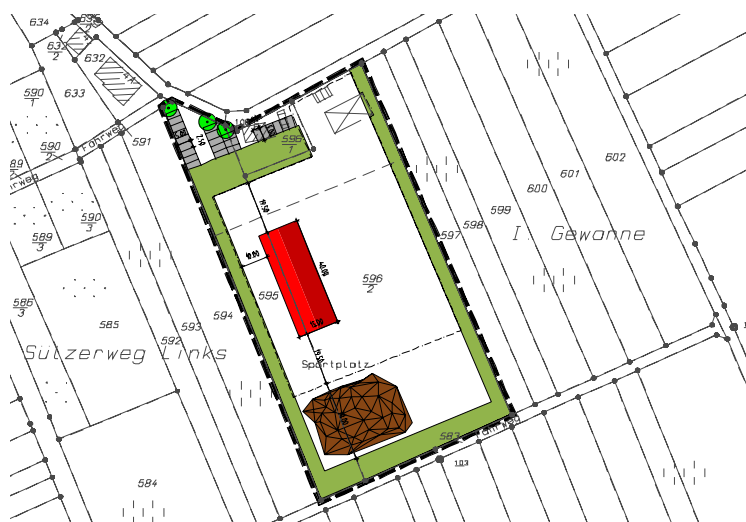


Abbildung 3: Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes „Bauhof“

## 6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen

### 6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung

Eine Anschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Anbindung des ehemaligen Sportplatzes.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der Baufenster realisiert werden.

### 6.2 Technische Infrastruktur

Technische Einrichtungen zur Versorgung der Fläche mit Wasser und zur Entsorgung von Abwasser (Schmutzwasser, Oberflächenwasser) sind nicht vorgesehen. Ein Anschluss an die Ortskanalisation wird nicht hergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die Oberflächenwasserbewirtschaftung vollumfänglich im Bereich des Plangebiets (ehemalige Sportplatzfläche) sichergestellt werden kann. Einerseits bildet der bestehende Platzoberbau mit Tennenbelag und Tragschicht ein gewisses Speichervolumen, andererseits sollen für weiter anfallende Oberflächenwässer ausreichend Mulden angelegt werden, in denen über die belebte Bodenzone Oberflächenwässer gehalten, verdunstet und versickert werden können. Flächen für diese Mulden sind ausreichend vorhanden. Der Versiegelungsanteil durch die Neubebauung (Halle) und die Gestaltung der Flächen (Zufahrten etc.) ist von untergeordneter Größe.

Anschlüsse an das Kanalnetz werden somit nicht erforderlich. Sonstige weitere Erschließungsmaßnahmen sind für die Nutzung „Bauhof“ derzeit nicht erforderlich.

Die geplante Entwässerungskonzeption wird im Rahmen der Ausbauplanung mit der SGD Süd abgestimmt.

Die anfallenden Oberflächenwässer (z.B. Dachablaufwasser) können als Brauchwasser genutzt werden. Bei einer Nutzung dieser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Beim Bau spezieller Versickerungseinrichtungen, sind hierfür wasserrechtliche Erlaubnisse einzuholen.

Eine umfassende Energieversorgung des Gebiets ist über die vorhandenen Netze vermutlich möglich. Trotzdem sollte bei der späteren Orientierung der Gebäude im Hochbau auf die Möglichkeit einer Nutzung regenerativer Energien geachtet werden (Solarenergienutzung etc.).

### 6.3 Nutzung des Gebiets

Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ entwickelt.

### 6.4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl festgelegt. In den Textlichen Festsetzungen ist diese für das vorliegende Sondergebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieses Maß ist geringer als die in der BauNVO genannte Obergrenze von 0,8, da für den Betrieb des Bauhofes lediglich die Errichtung einer Halle notwendig ist. Für die Berechnung der Grundflächenzahl sollen die allgemeingültigen Vorgaben des § 21 a BauNVO herangezogen werden.

Auf eine Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da die Festlegung der genannten GRZ, einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m und einer Dachneigung von 0-45° zu einer klaren Grenze für die Gebäudevolumina setzt. Zudem lassen die Festsetzungen für eine durch die Betriebsart bedingte bauliche Gestaltung einen ausreichenden Spielraum.

Die genannte Firsthöhe von 7,50 m gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Fördereinrichtungen.

Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde großzügig bemessen, um eine optimale Zuordnung der betrieblichen Arbeitsabläufe und der sonstigen Nutzungen zu ermöglichen.

### 6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer sind wegen ihrer zu erwartenden großflächigen Ausbildung von besonderer Bedeutung für das entstehende städtebauliche Bild. Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sowie zum Einbezug möglicher Kräne oder Fördereinrichtungen in die maximale First- und Gebäudehöhe sind so gewählt, dass negative Auswirkungen auf die Gestaltung unterbunden werden sollen, und trotzdem den technischen und organisatorischen Erfordernissen der geplanten Nutzung entsprochen werden kann.

Bei der Standortwahl von Müllbehältnissen muss aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden, dass diese an schattigen, kühlen Plätzen aufgestellt werden.

## 6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Eingriffe werden - soweit möglich – vermieden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Die im Landespflegerischer Planungsbeitrag empfohlenen Maßnahmen sind in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen und integriert. Eine Eingrünung des Gebiets wird dadurch gewährleistet. Externe Ersatzflächen sind nicht erforderlich, der Eingriff kann im Gebiet selbst ausgeglichen werden.

Der anzulegende Grünbereich bildet u.a. eine Verzahnung mit der umgebenden Landschaft, bestehende Gehölzbestände wurden dabei berücksichtigt und in ihrem Bestand gesichert und teilweise ergänzt. Bei den Pflanzungen sind die Erfordernisse des Nachbarnrechtsgesetzes insbesondere gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

## 6.7 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Sollten bei den Bauarbeiten Altlasten zu Tage treten, ist dies umgehend den zuständigen Behörden anzuzeigen.

## 6.8 Nutzungskonfliktpotentiale

Durch das geplante Sondergebiet entstehen keine wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen. Mit eventuellen Geruchsbelästigungen ist aufgrund der geplanten Lagerung von biologischen Schrätterzeugnissen zu rechnen, durch die vorherrschende Windrichtung ist jedoch mit keinen nachhaltigen negativen Beeinträchtigungen für die Ortslage zu rechnen.

## 7. **Bodenordnung**

Das Gelände gehört derzeit der Gemeinde. Eine Umlegung oder Bodenordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

### Statistische Angaben

Größe des Plangebiets	ca. 1,0 ha
Anzahl der Grundstücke:	1

## 9. Kosten der Erschließung (Stand August 2005)

Da das Gebiet bereits erschlossen ist, werden keine Erschließungskosten anfallen.

## 10. Hinweise und Empfehlungen

### **Hinweise**

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen (Archäologische Denkmalpflege).

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen

### **Empfehlungen**

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Gehölzpflanzungen sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

Aufgestellt für die  
**ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM**  
durch



**Matthias Braun**, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal  
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen  
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Frankenthal, im Juli 2006/S207/bg060710