

QUIRNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EHEMALIGER BAUHOF" nach § 13a BauGB



BEGRÜNDUNG
(Stand 01/2011)

INHALTSVERZEICHNIS

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG:

1.	Erfordernis und die damit gesetzten Ziele der Planaufstellung	4
2.	Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
3.	Bauleitplanverfahren und Planungsrecht	4
4.	Nutzungssituation im Plangebiet und Verkehrserschließung	5
5.	Einfügen in übergeordnete und fachspezifische Planungen	5
6.	Erläuterung der städtebaulichen Grundsätze und Zielsetzungen	6
7.	Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen	6
A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
A 7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
A 7.2	Bauweise	7
A 7.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
A 7.4	Verkehrsflächen und Erschließung	7
A 7.5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
A 7.6	Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude	7
A. 7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehende Flächen	7
A. 7.8	Versorgungsflächen- und Anlagen	8

B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
B 7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
B 7.1.1	Dachform, -neigung und –eindeckung	8
B 7.1.2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte/ -flächenfenster	8
B 7.3	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	8
C	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Stellplatzsatzung	9
C 7.1.	Anzahl der Stellplätze	9
C 7.2.	Abstandsflächen	9
3.	Literatur- und Quellenverzeichnis	9

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG:

1. Erfordernis und die damit gesetzten Ziele der Planaufstellung

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Quirnheim ist eine Weiterentwicklung und Arrondierung des Ortes durch Schaffung neuer Wohngebäude in Verbindung mit gewerblich genutzten Gebäuden im Bereich des Bebauungsplangebietes „Ehemaliger Bauhof“ vorgesehen. Die Festsetzung als Mischgebiet dient somit dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Diese beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Somit werden die städtebaulichen Strukturen des Ortes sinnvoll ergänzt, abgerundet und ein zusätzliches Angebot an **Wohnraum** und **Gewerbeflächen** geschaffen.

Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe (§1 Abs. 1 u. 3 BauGB und §2 Abs. 1 BauGB), einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nach.

2. Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Quirnheim ist eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land im pfälzischen Landkreis Bad Dürkheim und gehört der Region Rheinpfalz an. Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist Quirnheim Vorranggebiet für Landwirtschaft und Rohstoffsicherung. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Ehemaliger Bauhof“ liegt im Westen der Gemeinde zwischen Tanzgasse und Friedhofweg. Die Lage zum Ortskern und die Darstellung im Siedlungsgefüge sind als städtebaulich günstig zu bezeichnen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücksnummern:

837/5 ; 837/7 ; 838/9

Im Bebauungsplan ist die exakte räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans eingetragen. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rund 4.950 qm.

3. Bauleitplanverfahren und Planungsrecht

Die Ortsgemeinde Quirnheim hat am 30.06.2010 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ehemaliger Bauhof“ gefasst. Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Gemeinde nach § 34 BauGB.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde das Baugesetzbuch mit Wirkung vom 01.01.2007 dahingehend geändert, dass nunmehr Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Bebauungsplan „Ehemaliger Bauhof“ entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da er der Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Kerngebiets dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO festsetzt (hier ca. 4.950 m²). Zudem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich.

4. Nutzungssituation im Plangebiet und Verkehrserschließung

Die Flächen des Bebauungsplans „Ehemaliger Bauhof“ werden heute vordergründig durch gewerbliche Betriebe genutzt. Durch die Neuplanung und die Ausweisung als Mischgebiet soll diese Nutzung durch wohn- und gewerblich genutzte Gebäude ergänzt werden, um dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum gerecht werden zu können und den Dorfbereich städtebaulich zu verdichten.

Der Dorfkern liegt östlich des Plangebietes. Im Westen des Gebietes befinden sich ackerbauliche Flurstücke. Im Norden grenzt ein Wohngebiet an. Die Fläche des „Ehemaligen Bauhofs“ ist fast vollständig versiegelt und bietet daher die Möglichkeit durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen neue Freiflächen anzubieten. Dies wirkt sich positiv auf das Umfeld der geplanten Wohngebäude, die Umwelt und das Klima aus.

Eine private Erschließungsstraße (Planstraße A), welche von der Tanzgasse zwischen zwei privaten Gebäuden hindurchführt, sorgt für die nötige Erschließung aller Wohngebäude und gewerblich genutzten Gebäude.

5. Einfügen in übergeordnete und fachspezifische Planungen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche des Plangebiets ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als

gemischte Baufläche gekennzeichnet. Dies entspricht der zukünftigen Ausweisung als Mischgebiet für die bauliche Nutzung nach BauNVO.

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist die Fläche des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt.

6. Erläuterung der städtebaulichen Grundsätze und Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche einer Nutzung als gemischtes Bauland (Mischgebiet) zuzuführen.

Dabei ist es die Aufgabe des Bebauungsplans, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes knüpft an bestehende Strukturen an und dient der kleinteiligen Weiterentwicklung des Ortes im Hinblick auf die bestehende Nachfrage nach Bauflächen sowie der Arrondierung der Ortsrandlage.

7. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der Eigenart des geplanten Gebietes. So sollen Mischgebiete der Unterbringung von Wohngebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenen Straßencharakteristik und deren Nutzungszusammensetzung wird festgelegt, dass Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

Nach § 17 BauNVO wird für das geplante Gebiet eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine geringere Grundflächenzahl als die in § 17 BauNVO vorgegebene GRZ führt vor allem zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung.

Der Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Firsthöhe (11,50m) eine Grenze gesetzt. Ziel ist es hierbei, dass sich die baulichen Anlagen in die Landschaft so einfügen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt.

7.2 Bauweise

Um der im Umfeld vorhandenen Struktur und den zukünftigen Nutzungen im Gebiet Rechnung zu tragen, wird die offene Bauweise festgesetzt und es werden nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hallen zugelassen.

7.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nur über Baugrenzen definiert, so dass der einzelne Bauherr eine große Flexibilität in der Ausnutzbarkeit des Grundstücks und einen individuellen Spielraum für die Bebauung hat.

7.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Zur Sicherstellung der Erschließung der vorgesehenen Bauplätze ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche als Privatstraße (Planstraße A) vorgesehen. Um sicherzustellen, dass die großen Fahrzeuge (LKW) sowie Müllsammel Fahrzeuge problemlos den festgesetzten Verkehrsbereich (Planstraße A) bis zur geplanten Wendeanlage für LKW mit einer Länge bis zu 10m und 22t (3-achsiges Müllfahrzeug) durchfahren können, wird angeregt, das Parken im Straßenraum zu untersagen.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

In Abstimmung mit den konkreten Belangen der Bauherren wurde festgesetzt, dass künftig innerhalb des Plangebietes „Ehemaliger Bauhof“ Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

7.6 Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal zwei Wohneinheiten/ Gewerbeeinheiten (GE) bei Einzelhäusern und maximal eine WE/ GE bei Doppelhäusern begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung von z.B. ortsuntypischen Apartmenthäusern zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehende Flächen

Um die Erschließung der Grundstücke für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger als auch die Allgemeinheit profitieren.

7.8 Versorgungsflächen- und Anlagen

Um die Versorgungsqualität im Gebiet zu erhöhen sind Anlagen zur Energieerzeugung wie Solaranlagen und Blockheizkraftwerke zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen der positiven Einflussnahme auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bauherr soll durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden. Deshalb ist bewusst keine starke Einschränkung vorgenommen worden. Es geht vielmehr darum, durch die Vorgabe eines Grundmusters an Formen und Materialien, ein insgesamt harmonisch wirkendes Erscheinungsbild des Ortes zu erzielen. Dabei kann der Bauherr in ausreichend großem Umfang seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren.

7.1.1 Dachform, -neigung und –eindeckung

Aufgrund der Anforderungen an energetisch optimiertes Bauen und zeitgemäße Bauformen werden keine Vorgaben im Hinblick auf die Dachform- und Neigung festgesetzt.

Sonnen- und Solarkollektoren sind aufgrund der Anforderungen an energetisch optimiertes Bauen sowie der damit verbundenen umweltbezogenen Ziele zulässig.

7.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte/-flächenfenster

Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse sowie der Sicherstellung einer harmonischen Gebäudegliederung.

7.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen dienen der Markierung des Übergangs zwischen öffentlichen und privaten Bereichen. Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung des Raumeindrucks, der durch die Höhe der Randerscheinungen erzeugt wird.

Die im Nordwesten und Süden gelegenen Begrenzungsmauern bleiben beständig, obwohl diese die Höhenobergrenze der Einfriedungen übertreffen, da der Abbruch und Neuaufbau nicht rentierlich ist. Da für alle Grundstücke Einfriedungen vorgesehen sind, ist nach einem möglichen zukünftigen Abbruch wieder eine Begrenzung zu errichten. Hierfür werden keine genauen Vorgaben gemacht.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Stellplatzsatzung

7.1 Anzahl der Stellplätze

Da das Parken nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen und nicht im Straßenraum zugelassen wird, wird bestimmt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

7.2 Abstandsflächen

Die vorgegebenen Abstandsflächen müssen aus brandschutztechnischen und nachbarrechtlichen Gründen lt. LBauO eingehalten werden und sind dementsprechend zu berücksichtigen.

3. Literatur- und Quellenverzeichnis:

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 27. August 1997
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317).

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom / rückwirkend vom in Kraft.

Quirnheim, den

.....
(Rainer Merz)