



GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

**Teilbauungsplan  
„Am Sommerbach“ Änderung VI gem.§ 13a BauGB**

**Begründung**

16. Oktober 2014

**Projektnummer:** KEP 909/ 03a  
**Projektbearbeitung:** Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektgestaltung:** Heike Göpfert

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-Mail:[info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)



MVV Enamic Regioplan GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1	Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart	3
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.3	Planerische Ausgangssituation und Voraussetzungen	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Planänderungen</b>	<b>7</b>
	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planänderung und Abwägung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Kosten und Umlegung</b>	<b>11</b>

## ABBILDUNGEN

**Abbildung 1.** Räumliche Einordnung des Bebauungsplanes

**Abbildung 2.** Überlagerung Änderung VI mit rechtskräftigem Bebauungsplan

**Abbildung 3.** Auszug einheitlicher Regionalplan 2020 (Entwurf)

## TABELLEN

**Tabelle 1** Flächenbilanz

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weisenheim am Berg beabsichtigt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Sommerbach, Änderung IV“ zwischen bereits bebauten Grundstücken eine begrenzte bauliche Nachverdichtung zuzulassen. Die beabsichtigte Bebauung und Nutzung orientiert sich dabei an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. Es ist geplant für zwei zusätzliche Gebäude im Mischgebiet die vorhandenen Baufenster auszuweiten. Hierfür wird eine für Nebengebäude benutzte Grundstücksteilfläche sowie eine kleine öffentliche Grünfläche überplant. Parallel wird die Zugänglichkeit von Grundstücksteilen durch Geh-, Fahr und Leitungsrechte ausgehend von einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

Die Änderung erfolgt aufgrund der Größe (Geltungsbereichsfläche ca. 6.300 m<sup>2</sup>) und der Lage im überplanten Innenbereich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart

Für die vorliegende Änderung VI des Bebauungsplanes „Am Sommerbach, Änderung IV“ werden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

#### Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 28. September 2005.

### **Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung sind bei der vorliegenden Teiländerung VI erfüllt. Insbesondere wird die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm nicht überschritten und der Bebauungsplan wird für die geänderte Nutzung von Flächen im Innenbereich aufgestellt. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Nach einer ersten Prüfung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB. Da es sich auch um eine Umnutzung teilweise bereits bebauter innerörtlicher Bereiche handelt, wird auf eine detaillierte Erfassung und Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen verzichtet.

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung VI des Bebauungsplanes „Am Sommerbach“ liegt im Ortskern von Weisenheim am Berg und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Sommerbach Änderung IV“. Die angrenzenden Flächen sind mit Ausnahme des südlich liegenden Friedhofs bereits bebaute Flächen. Der Geltungsbereich wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet. Die räumliche Einordnung des Geltungsbereichs im Bestand zeigt Abbildung 1 (Überlagerung Geltungsbereich und Luftbild).

Der Geltungsbereich der Änderung VI wird im Süden von der Straße „Am Wingertsberg“, im Norden von der Waldstraße begrenzt. Im Westen und Osten von bestehender innerörtlicher Bebauung umschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.300 qm und betrifft die Flurstücke 1743/4, 1744/3, 1744/6, 1744/7, 1744/5, 1744/8, 1745/8, 1745/10, 1745/11 sowie 1728/22 (teilweise) der Gemarkung Weisenheim am Berg.

Der Geltungsbereich der Änderung VI des Bebauungsplanes sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.



**Abbildung 1** Räumliche Einordnung der Änderung VI des Bebauungsplanes



### Artenschutzrechtliche Belange

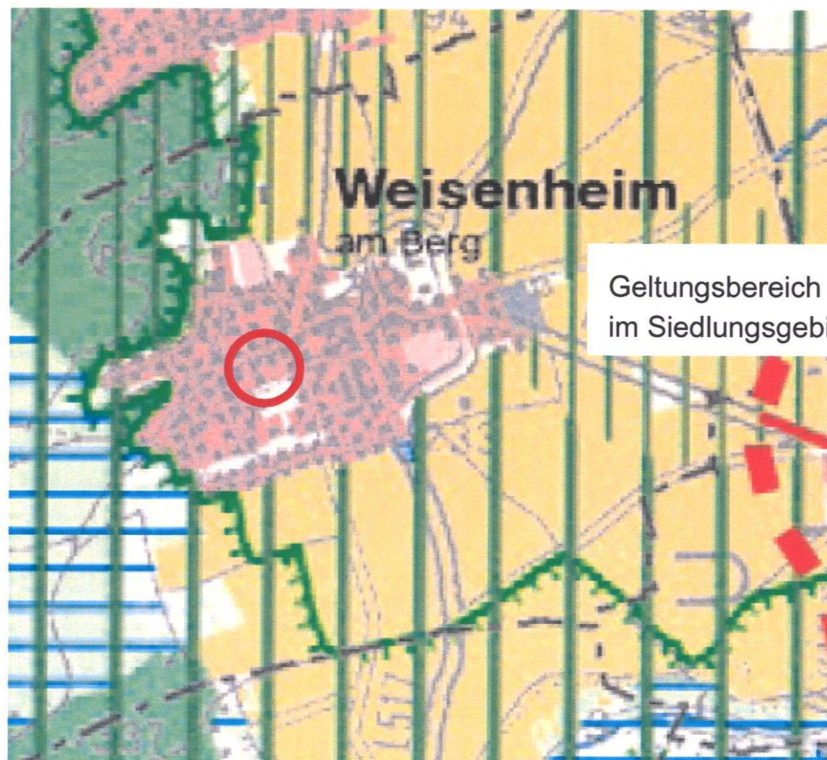
Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter (Vogel-) Arten im Sinne des Naturschutz- und Artenschutzrechts (insbesondere gemäß § 44 (5) BNatSchG) liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch aus der derzeitigen Struktur und Nutzung des Geländes bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen solcher Arten. Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass Flächen zwischen vollständiger Baufeldräumung und Hochbaubeginn von geschützten Arten besiedelt werden. Daher wird, um zukünftige Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, eine erforderliche Kontrolle der Fläche durch fachlich qualifiziertes Personal in die Hinweise aufgenommen.

### Planerische Voraussetzungen:

#### Übergeordnete Vorgaben / Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die Änderung VI des Bebauungsplans „Am Sommerbach“ stellt eine räumlich auf ca. 10 Grundstücke bezogene Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Sommerbach“ Änderung IV dar. Dieser Bebauungsplan berücksichtigte die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 1989 (Siedlungsbereich Wohnen) und wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weisenheim am Berg entwickelt.

Auch der Entwurf des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar 2020 sieht den Geltungsbereich als bestehenden Siedlungsbereich Wohnen vor. Diese planerischen Grundlagen werden somit durch die Änderung nicht berührt und gelten für den Änderungsbereich entsprechend.



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung VI  
im Siedlungsgebiet von Weisenheim am Berg

**Abbildung 3** Auszug einheitlicher Regionalplan 2020 (Entwurf)

### **Alternativenprüfung**

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im Einklang mit den Zielen übergeordneter Planungen steht und nur eine geringfügig veränderte bauliche Nutzung der Grundstücke zulassen soll.

### **Grundsätze der Planung**

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegten Ziele und Grundsätze der Gemeinde Weisenheim am Berg hinsichtlich:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bereitstellen von Wohnflächen und gemischten Bauflächen, Zulassen der Grenzbebauung und einer intensiveren Grundstücksausnutzung,

werden von der vorliegenden Änderung VI des Bebauungsplans in gleichem Maße berücksichtigt und umgesetzt. Die ermöglichte Neubebauung sowie die Ordnung der bisher unerschlossenen Grundstücksflächen ist gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein sinnvolles neues Ziel.

### **3 Beschreibung der Planänderungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise intensiv bebauten Grundstücke im Baugebiet. In diesem Bereich sind folgende Vorhaben geplant:

- Ermöglichen eines Gebäudes auf der bisherigen Spielplatzfläche
- Errichten und Ergänzen der Baustrukturen im hinterliegenden Grundstücksteil
- Neuordnung und Verbreiterung der Zufahrt.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

In der folgenden Begründung werden die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt und erläutert. Diese Änderungen sind auch in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Mit den vorliegenden Festsetzungen zur Änderung VI des Bebauungsplans treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderung IV.

**A Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**A1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Entsprechend der geplanten Nutzung für eine gemischte Bebauung wird für das Plangebiet die Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) übernommen.

Nicht zulässig sind im Geltungsbereich die nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen.

Nicht zulässig sind im Geltungsbereich die nach § 6 (2 und 3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die geplante Bebauung soll sich in das Gelände und den Bestand einfügen. Daher wird die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Geschosßzahl auf 2 Vollgeschosse festgelegt.

Ebenso erfolgt analog zur bisherigen Regelung eine Festlegung der maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

**A2/3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Um die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich zu realisieren, wird hier eine offene Bauweise mit einer Grenzbebauung von maximal 15 Meterfestgesetzt.

Die Baugrenzen umfassen alle baulichen Anlagen und Lagerflächen. Überschreitungen der Grenzen werden für untergeordnete Bauteile zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Überschreitungen der Obergrenzen werden im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen, sofern sich die Überschreitung auf Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze oder Garagen beschränkt.

**A4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Baufenster bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

**A5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die Festlegungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und den Versorgungsunternehmen dienen zur Sicherung der Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile und nehmen eine vorhandene Wegestruktur auf.

**B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**B1/2 Äußere Gestaltung der Baukörper und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Dachformen:

In den Mischgebieten sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen: Satteldächer, Versetzte Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25°

Bei einer Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss: Satteldächer, Versetzte Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 38°

Um auf Garagen, Carports und Nebenanlagen des Mischgebietes eine gewisse ökologische Funktion (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sicher zu stellen, sind Flachdächer dieser Dachflächen mit einer dauerhaften extensiven Begrünung vorzusehen.

Zur weitergehenden Eingriffsminderung sind folgende Festlegungen zu beachten:

Im Mischgebiet sind die Kfz- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

**B3 Werbeanlagen**

Die Werbeanlagen sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen. Freistehende, nicht gebäudeintegrierte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Einzäunung sind unzulässig.

Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende Werbeanlagen, Skybeamer sind nicht zulässig.

**C Hinweise**

Die unter C aufgeführten Hinweise u.a. zum Denkmalschutz werden übernommen und ergänzt.

**C1. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**

Die zuständige Stelle (Denkmalfachbehörde: Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

## **C2. Schutz von unterirdischen Leitungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und auch selbst bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

## **C3. Hinweise zur Nutzung des Niederschlagswassers**

Im Baugebiet ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend einer Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung) zuzuführen.

## **4 Auswirkungen der Planänderung und Abwägung**

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Änderung VI des Bebauungsplanes dargestellt, die bei der anschließenden Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bei dem Bebauungsplan werden bereits bestehende Nutzungsstrukturen planerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung der geänderten Nutzbarkeit im Mischgebiet wird eine Nachverdichtung im Bauquartier ermöglicht.

Die ökologische Situation im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert. Durch die Grünfestsetzungen und die Ausweisung von privaten Grünflächen ist eine Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft zu erwarten. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht abzusehen, da die Bebaubarkeit der Grundstücke bereits überwiegend ausgeschöpft ist.

Weitere Auswirkungen konnten durch die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt, Überschreitungen werden dort unter bestimmten Bedingungen zugelassen.

Die Bedenken und Anregungen, die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung geäußert wurden, sind in den Bebauungsplan wie folgt eingeflossen:

Die SGD Süd regt an einen Hinweis zur Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung aufzunehmen. Dieser Anregung wurde durch Aufnahme des Hinweistextes C3 gefolgt.

Die im Plangebiet ansässigen Bürger bitten darum die Höhenfestlegungen des alten Bebauungsplanes vollständig in die Änderung zu übernehmen. Bisher sind die Gebäudehöhen durch Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung definiert. Es wird nun auch die bisherige Festlegung zur maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe als Festsetzung 2.2 redaktionell ergänzt. Diese dient dazu, im geneigten Gelände die maximale Fußbodenoberkante in Relation zum Ausgangsgelände bzw. der angrenzenden Erschließungsstraßen festzulegen.

## 5 Flächenbilanz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz	Verkehrsflächen	MI	Gesamt
Geltungsbereich Änderung VI	1.288 m <sup>2</sup>	5.064 m <sup>2</sup>	5.351 m <sup>2</sup>

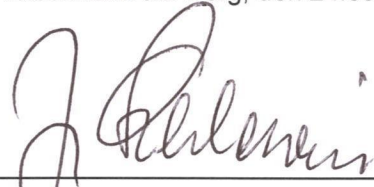
## 6 Kosten und Umlegung

Die anfallenden Kosten für Planänderung trägt die Gemeinde Weisenheim am Berg. Der Ausbau von Erschließungsanlagen oder eine weitere Erschließung sind nicht erforderlich. Bei der Gemeinde Weisenheim am Berg entstehen somit nur Planungskosten für die Schaffung bzw. Änderung des Baurechts.

---

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

Weisenheim am Berg, den 24.09.2014

  
\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister

