
GEMEINDE OBRIGHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM RÖMISCHEN PFAD, ERWEITERUNGSPLAN II“

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Bestandsituation
4. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
5. Bodenordnung
6. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Grundstücksflächen, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung befinden, liegen am südwestlichen Ortsrand des Obrigheimer Ortsteils Albsheim. Von der Wohnbebauung im Osten ist das Gelände durch eine Bahntrasse und Freiflächen getrennt. Auf der Fläche selbst befinden sich derzeit bauliche Anlagen des Gewerbebetriebs „Werle Metallbau GmbH“. Hierbei handelt es sich um einen wichtigen ortsansässigen Betrieb, der erhalten werden sollte. Um auch langfristig wettbewerbsfähig bleiben zu können besteht die Notwendigkeit einer Expansion des Betriebes.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Obrigheim am 12.10.2009 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am römischen Pfad, Erweiterungsplan II“.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am südwestlichen Ortsrand Obrigheim-Albsheims und umfasst die Flurstücke 403/1, 403/2, 760, 380/2 sowie Teile des Flurstücks 742. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten führt die angrenzende Bahnhofstraße in Richtung bebauter Ortstage. Im Süden wird das Gebiet durch die Bahnhofstraße sowie einen sich anschließenden Wirtschaftsweg begrenzt.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

3. Bestandssituation

Das Flurstück 760 ist derzeit unbebaut und soll durch dessen Überplanung teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Im Nordwesten und Westen befinden sich angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Die Flurstücke 403/1 und 403/2 werden bereits baulich genutzt, Flurstück 380/2 ist zur Zeit Teil eines Wirtschaftsweges.

Topographie:

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden von ca. 163m üNN auf 160m üNN ab.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung des Geländes wird als Art der baulichen Nutzung die gewerbliche Nutzung festgelegt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie in Bereich B einem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und –leiter.

In Bereich A sind diese Wohnnutzungen ausgeschlossen, da dieser Bereich ausschließlich der erforderlichen Betriebserweiterung dienen soll.

Um die bestehende gewerbliche Nutzung in dieser Form zu erhalten, sind Tankstellen, Sportanlagen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ 0,6), über die maximale Firsthöhe (10,00 m) und maximale Traufhöhe (9,50 m) sowie die mögliche Dachneigung (20° - 45°, jedoch nicht bei Hallen) begrenzt. Die festgesetzte Bauhöhe orientiert sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehende äußere Kubatur von der Höhe her in die Umgebung einfügt.

Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Dies ist gerade am Ortsrand ein wichtiges Planungsziel.

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die höchstzulässige Zahl von möglichen Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Betrieb begrenzt. Des Weiteren müssen Wohngebäude dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, um die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gemäß BauNVO zu wahren.

4.3 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise) 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.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt beschränken sich auf die Festsetzung der Dachform und Dachneigung. Durch diese geringe Festsetzungsdichte soll gewährleistet werden, dass unter Berücksichtigung der bestehend Bebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und Gestaltungen entwickelt werden können.

Aus ästhetischen Gründen bzw. auch zur Vermeidung unangenehmer Gerüche sind Mülltonnenstandplätze durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für das Gebiet sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten (Festsetzungen von Baumpflanzungen sowie Festsetzungen zur Begrünung der privaten Baugrundstücke). Diese sollen die Möglichkeit geben, den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet adäquat auszugleichen und zugleich einen harmonischen Ortsrand zu schaffen.

Des Weiteren sind mögliche Baum- und Gehölzfällarbeiten zum Schutz der Tierwelt unbedingt außerhalb der Vegetationsperioden durchzuführen.

Stellplätze, Zufahrten, Parkplatzflächen sowie Wirtschafts- und Fußwege sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um die Versiegelung und auch den Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten.

Um die baubedingten Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten, ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, zu erhalten, die entsprechenden Festsetzungen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor Hallen und Garagen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden und deren Einfahrten zur Straße hin orientiert sind, ist eine zusätzliche Abstands- bzw. Abstellfläche zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 6 m Länge zu schaffen; sonstige Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuden (mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen Stellplätzen) sind aus ästhetischen Gründen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, Arbeits- oder Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

4.6 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung der künftigen Bebauung kann durch deren Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Umgebung gewährleistet werden. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie können bis zu 0,5m zur Herstellung von entsprechenden Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

Oberflächenwasser:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf diesen zurückzuhalten und zu verdunsten bzw. zu versickern.

Des Weiteren wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser im Zusammenhang mit einer Zisternennutzung zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Nachfolgend werden daher im Sinne des Landeswassergesetzes einige Möglichkeiten des Umgangs mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder zumindestens zurückzuhalten (Teilwassermengen können auch verdunsten). Diese Wässer können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen, und andererseits durch die Herstellung von Zisternen oder Sickerschächten (wasserrechtliche Genehmigung) möglich.

Neben den Vorteilen, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden. Eine detaillierte Konzeption ist mit den Baueingabeplänen vorzulegen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit einzuhalten. Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muß ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

5. Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

6. Empfehlungen und Hinweise

Zum Schutz der Tierwelt sind Baum- und Gehölzfällarbeiten außerhalb der Vegetationsperioden durchzuführen.

Im Planbereich befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, bezüglich der genauen Lage ist sich im Vorfeld der Bauausführungen bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zu erkundigen. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bausausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden sowie aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Bauausführenden haben sich daher im Vorfeld der Baumaßnahmen bei der Deutschen Telekom AG, Bereich Projektierung und Baubegleitung, Kaiserslautern bzw. über den Internetzugang TAK - Trassenauskunft Kabel der Deutschen Telekom AG über die genaue Lage zu informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG sind zu beachten.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der östlich des Plangebietes gelegenen DB-Strecke entstehenden Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase etc.) hingewiesen. Die Bahnstrecke ist planfestgestellt. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keinerlei Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern, erforderlichenfalls für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bezüglich des Baugrundes sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 zu beachten.

Im Interesse des Schutzes potenzieller Bodendenkmäler müssen folgende Punkte beachtet werden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten beim Servicebereich Bildung, Kultur und Sport sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Die Punkte 1 und 2 entbinden den Bauträger / Bauherrn nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um, in Absprache mit den ausführenden Firmen, Rettungsgrabungen planmäßig nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchführen zu können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen können von Seiten des Bauträgers / Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich werden.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6. Auch evtl. im Plangebiet vorhandene Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder zumindest zurückzuhalten (Teilwassermengen können auch verdunsten). Diese Wässer können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Neben den Vorteilen, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Die Vorgaben des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz (Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einfriedungen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen, auch gegenüber der angrenzenden Wirtschaftswege.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obrigheim
Frankenthal, im August 2010/S244/BG 100826**



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenplanung
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de