

GEMEINDE OBRIGHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG "SÜLZER WEG"

Begründung zur Ergänzungssatzung

Inhalt

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

1. Aufstellungserfordernis

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Sülzer Weg“ wird eine Bebauung südöstlich der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Colgenstein der Ortsgemeinde Obrigheim ermöglicht und der bisherige Ortsrand sinnvoll abgerundet. Ein Vorentwurf der Ergänzungssatzung lag im Jahr 2002 öffentlich aus und die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Durch geänderte Bebauungsvorstellungen eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde jedoch eine Änderung der bisherigen Fassung der Ergänzungssatzung notwendig, da sich die neuen Vorstellungen nicht mit den bisherigen Festsetzungen vereinbaren ließen. In Zusammenarbeit der Bauherren und des Planungsbüros Braun wurde daher die vorliegende Fassung der Ergänzungssatzung erstellt, die mit den Bauvorstellungen der Bauherren übereinstimmt.

Da die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind und die notwendigen Baugenehmigungen nicht auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) erteilt werden können, ist es notwendig, die Außenbereichsgrundstücke gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu überplanen, um die Abrundung des Ortsrandes realisieren zu können.

Die Baustruktur der geplanten Vorhaben orientiert sich an der umgebenden Bebauung, insbesondere bezüglich der Dimensionierung der Bauhöhen.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand (Ortsteil Colgenstein) und schließt die Flurstücke 140/5 (östlicher Teil), 586/1, 589/1, 590/1 sowie teilweise das Flurstück 529/1 (Teilstück der Straße Sülzer Weg) mit ein. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an bebaute Grundstücke, im Westen an die freie Landschaft. Im Süden wird das Gebiet durch den Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 586/2 begrenzt, an den landwirtschaftliche Flächen anschließen.

Der Geltungsbereich hat sich im Zuge der Erstellung der Ergänzungssatzung auf Wunsch des Grundstückseigentümers mehrfach geändert. Die ersten Planungen zur Ergänzungssatzung basierten zudem auf Flurstücksgrenzen, die im Laufe des Verfahrens neu vermessen wurden. So wurde entlang der jetzigen östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Wirtschaftsweg eingemessen, der einen bestehenden Wirtschaftswegestrich – von dem „Dirmsteiner Weg“ kommend - mit dem „Sülzer Weg“ verbinden soll. Der Weg ist bisher nicht ausgebaut. Der Wirtschaftsweg war noch nicht eingemessen, als im Dezember 2001 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet wurde. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde von Seiten der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz die vorgesehene Wirtschaftswegeverbindung für nicht notwendig angesehen, da eine ausreichende Erschließung der Wirtschaftsflächen gegeben ist. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges aus öffentlichen Mitteln sollte daher umgangen werden. Da der Wirtschaftsweg jedoch nicht nur der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wirtschaftsflächen dienen soll, sondern zudem die beengte Situation (Kreuzung Sülzer

Weg/Dirmsteiner Weg) im Bereich des Orts positiv verändern kann, wurde die Vermessung des Wirtschaftsweges im Laufe des Verfahrens durchgeführt. Er ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Die Kosten werden im Rahmen des Ausbaus von der Gemeinde intern geregelt werden.

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

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3), über die Firsthöhe (max. 8,50 m) und die mögliche Dachneigung (20° - 45°) eingegrenzt. Durch die festgesetzte Firsthöhe, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert, kann maximal eine 2-Geschossigkeit entstehen. Die Höchstzahl der Vollgeschosse ist so über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

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.

Ergänzend wird durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports die Versiegelung der Fläche eingeschränkt.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind, festgelegt. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Einfamilienhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden Wohnbebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

3.2 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebiets 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 historischen Bebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und -Gestaltungen, die die spezielle Situation dieser Baufläche aufnehmen und berücksichtigen, entwickelt werden können.

Wesentlich für die optische Wirkung einer Grundstücksgestaltung ist die Art der Einfriedung. Um eine harmonische Einbindung der Flächen des Geltungsbereiches in die umgebende Bebauung sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke formuliert.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll sind abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

3.3 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). Am östlichen, südlichen und westlichen Rand ist die Anpflanzung eines je 5 m breiten Vogelschutzgehölzes festgesetzt. Durch diese Maßnahmen (Gehölz- und Baumpflanzungen, Erhalt des vorhandenen Nussbaumes) können in Verbindung mit dem Abriß der vorhandenen Unterstände und der damit einhergehenden Entsiegelung, die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ausgeglichen werden. Die Bepflanzung nach Süden unterstützt zudem die Ausbildung eines geschlossenen, begrünten Ortsrandes und gestaltet die Ortseingangssituation.

Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag, der Bestandteil dieser Begründung ist, sind die entsprechenden Argumentationen geführt und nachzulesen (siehe Anhang).

3.4 Technische Infrastruktur

Oberflächenwasser:

Die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und -Rückhaltung ist abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Topographie. Deshalb ist es notwendig Bodenuntersuchungen durchzuführen, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können. Grundsätzlich bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens der zuständigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken. Konkrete Untersuchungen sind jedoch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens von den privaten Grundstückseigentümern für ihre jeweiligen Grundstücke durchzuführen und es ist die Regenwasserbewirtschaftung im Detail mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen. Im Rahmen der Ausbauplanung und Tiefbauplanung sind für die jeweiligen Anlagen ebenfalls adäquate Bodengutachten zu erstellen.

Trotzdem werden im Sinne des Landeswassergesetzes 1995 einige Möglichkeiten des Umgangs mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

Soweit möglich sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder zumindestens zurückgehalten (Teilwassermengen können auch verdunsten) werden (südliche Gartenbereiche). 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.

4. Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücke sind in Privatbesitz. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5. Empfehlungen und Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, dass anstehendes Schichten- bzw. Grundwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung entsprechend der Anforderungen der DIN 4020 durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden müssen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu sichern. Außerdem ist im Sinne des Landeswassergesetzes die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

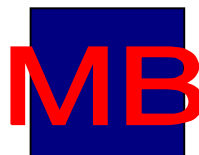
Aufgestellt im Oktober 2003

für die Gemeinde Obrigheim

im Auftrag von

Annette Fröhlich
Sülzerweg 7
67283 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