

ORTSGEMEINDE BEINDERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SCHENKELSTRASSE NORD“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2022

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	5
3. Verfahren	6
4. Einführung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.2. Flächennutzungsplan	8
5. Schutzgebiete	8
5.1. Naturschutz	8
5.2. Wasserrecht	8
5.3. Denkmalschutz	11
6. Bisheriges Baurecht	12
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	12
7.1. Vorhandene Nutzungen	12
7.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	12
7.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	13
7.4. Immissionsschutz	13
7.5. Artenschutz	14
8. Planung	15
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	15
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	17
8.1.3. Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	18
8.1.4. Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich	20
8.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen	20
8.1.6. Flächen für Garagen und Stellplätze	21
8.1.7. Zahl der Wohnungen	21
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
8.2.1. Dachgestaltung	22
8.2.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen	22

8.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze	22
8.3. Grünordnung	22
8.4. Ver- und Entsorgung	23
9. Bodenordnung	24
10. Verfahrensvermerke	24

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Beindersheim und umfasst eine ca. 1,6 ha große Fläche nördlich der Schenkelstraße zwischen der Großniedesheimer Straße und der Straße „Schenkelgraben“.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha und wird begrenzt:

- im Norden (von Westen nach Osten):

im Bereich der Flurstücke 78 und 80 durch eine Linie 40 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 1114, im Bereich des Flurstücks 80 durch eine Linie 40 m nördlich der nördlichen Grenze der Schenkelstraße, im Bereich des Flurstücks 85/1 durch eine Linie 90 m nördlich der nördlichen Grenze der Schenkelstraße an der östlichen Grenze des Flurstücks 85/1, die südlichen Grenzen der Flurstücke 1086, 1085, 95, 98, 102, 103/3, 104, 107/1, durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 107/1 lotrecht auf die östliche Grenze des Flurstücks 108/1 sowie durch die südliche Grenze des Flurstücks 1131.

- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1091, 1090/1, 1130/2 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 108/1.

- im Süden: durch die nördliche Grenze der Schenkelstraße, Flurstück

176/2, und die durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1114.

- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1086 sowie durch die westliche Grenze der Großniedesheimer Straße, Flurstück 176/11.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke: 89, 90, 91, 91/2, 91/3, 92, 92/2, 93, 94, 96, 99, 101, 102/2, 103, 110, 112/2, 112/3, 113/1, 115, 117 und 118 jeweils vollständig und die Flurstücke 78, 80, 85/1 sowie 108/1 jeweils teilweise.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Beindersheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Entsprechend dem Grundsatz, dass eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen ist, hat die Ortsgemeinde Beindersheim geprüft, wo im Innerortsbereich Flächen für eine weitere bauliche Entwicklung aktiviert werden können. Eine dieser Flächen ist der Bereich des nordwestlichen Ortsrands nördlich der Schenkelstraße zwischen der Großniedesheimer Straße und der Straße „Schenkelgraben“. Für diesen Bereich soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser Bereich ist gegenwärtig planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist eine planungsrechtliche Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung im betreffenden Bereich. Einerseits soll eine Umnutzung bestehender Gebäude bzw. eine Ersatzbebauung ermöglicht werden; andererseits gilt es zugleich, überdimensionierte Bauvorhaben zu verhindern. Eine substanzielle Ausdehnung der Bebauung in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein ist nicht vorgesehen.

Planerische Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere:

- die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes,
- die langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen,
- die Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen in ihrer Eigenart,
- die Verhinderung übermäßiger baulicher Verdichtungen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. der Sicherung der Funktion eines bestehenden Ortsteils. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung wird auf freiwilliger Basis durchgeführt, um relevante Konfliktpotenziale innerhalb des bereits vollständig bebauten Plangebiets rechtzeitig erkennen und in die Planung einbeziehen zu können.

4. Einführung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet weit überwiegend als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist im Bereich einer bestehenden Bebauung ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie eine Grünzäsur ausgewiesen.

Mit den Darstellungen sind folgende Zielvorgaben verbunden:

- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Entlang der Gewässerläufe sind die Freiräume, die bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ100) überschwemmt werden, als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen.

In den Vorranggebieten haben die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Sie sind von hochwassersensiblen

Nutzungen, insbesondere von weiterer Bebauung sowie von Vorhaben, die den Abfluss beeinträchtigen bzw. zu Retentionsraumverlusten führen, freizuhalten. Unvermeidbare Vorhaben und Maßnahmen im öffentlichen Interesse sind ausnahmsweise möglich, wenn die Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben.

- Grünzäsur

Die Grünzäsuren sind zusammenhängende Freiräume zwischen Siedlungen und haben die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Sie stellen Verbindungen örtlicher Grünbereiche mit den Regionalen Grünzügen her und dienen als Klimaschneisen, Lebens- sowie Vernetzungsräume für Tiere und Pflanzen sowie als siedlungsnaher Erholungszonen. In Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. Raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB sind unzulässig.

Auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Beindersheim sind praktisch alle Flächen, die nicht bereits als Siedlungsflächen im Bestand oder als Weißfläche dargestellt sind, als Grünzäsur oder Regionaler Grünzug ausgewiesen.

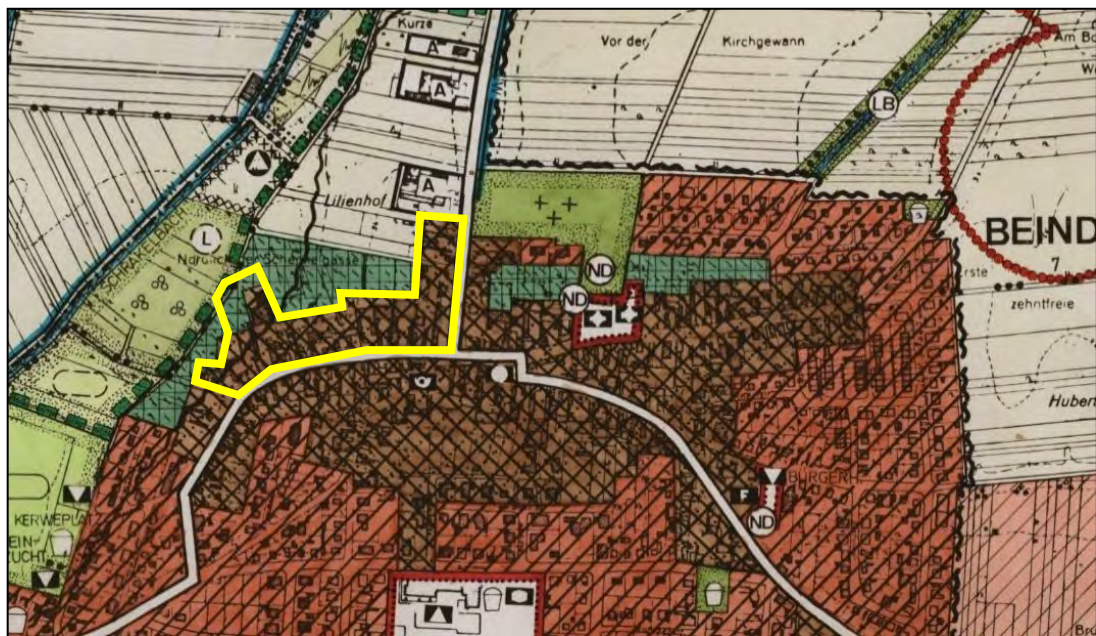


Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rein-Neckar

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der Grünzäsur und des Vorranggebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz keine weitergehende Bebauung zugelassen. Insofern wird kein Verstoß gegen regionalplanerische Zielvorgaben gesehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heßheim aus dem Jahr 1998 ist der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Im Nordwesten des Plangebiets sind die Flächen als Kleingärten bzw. Hausgärten dargestellt. Dieser Bereich ist in der Örtlichkeit jedoch tatsächlich bebaut.



Flächennutzungsplan der VG Heßheim (Ausschnitt)

5. Schutzgebiete

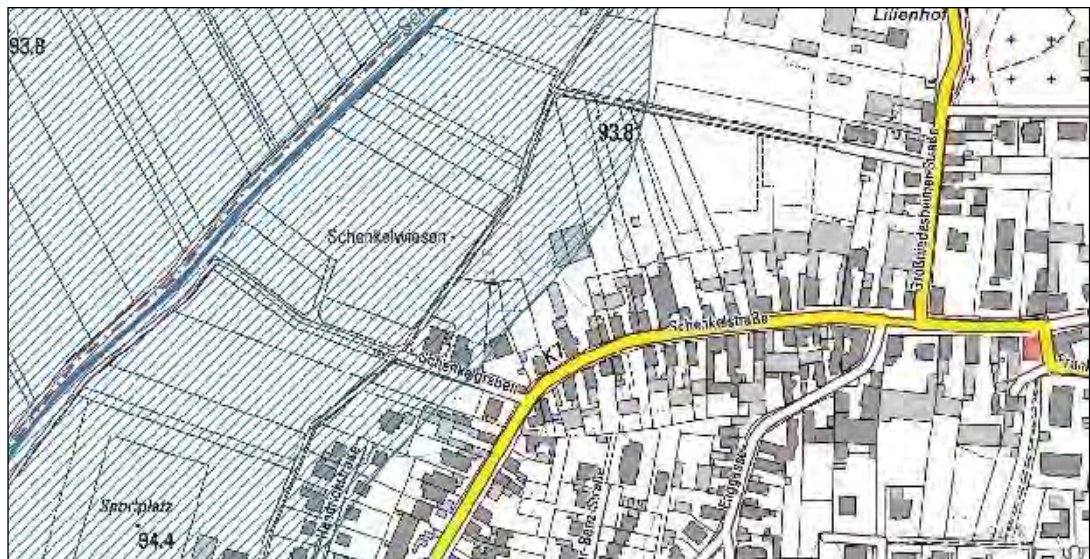
5.1. Naturschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

5.2. Wasserrecht

Teile des Planungsgebiets liegen innerhalb eines förmlich festgestellten Überschwemmungsgebiets des Eckbachs, jedoch außerhalb der fachtechnisch festgestellten Überflutungsflächen eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses. Das Überschwemmungsgebiet ist in den Lageplänen zur Rechtsverordnung abgegrenzt.

Ortsgemeinde Beindersheim - Begründung zum Bebauungsplan „Schenkelstraße Nord“
Entwurfssfassung vom 22.03.2022



Durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffur)

Bei Betrachtung der Hochwassergefahrenkarte zeigt sich, dass sich das Plangebiet im Fall eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses außerhalb der Überflutungsflächen befindet.



Hochwassergefahrenkarte HQ 100: (blau: Überflutungsflächen des Schrakelbachs;
gelb: Überflutungsgefahr durch Druckwasser)

Nur bei einem extremen Hochwasserereignis sind Teilflächen im Nordwesten

überflutungsgefährdet. Auch die dann betroffenen Flächen gehen nicht über das förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus.



Hochwassergefahrenkarte HQ extrem (blau: Überflutungsflächen des Schrakelbachs; gelb: Überflutungsgefahr durch Druckwasser)

Gemäß der Rechtsverordnung ist es im Überschwemmungsgebiet verboten - soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen,

- die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen,
- Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder
- Stoffe zu lagern oder abzulagern.

Die zuständige Wasserbehörde kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn und soweit dadurch Zweck der Feststellung des Überschwemmungsgebietes nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Hochwasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes und die Wasserrückhaltung nicht nachteilig beeinflusst werden können.

Bäume, Sträucher oder Reben dürfen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde gepflanzt werden.

Im Rückhaltebereich ist

- die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,

- die Errichtung und Beseitigung von durchströmbaren Weidezäunen, Einfriedungen und Pergolen
- die Errichtung und Beseitigung von Denkmälern, Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten bis zu einem Umfang von 2 m³ und vergleichbaren unbedeutenden Anlagen genehmigungsfrei, sofern diese nicht mit Anschüttungen verbunden sind.

5.3. Denkmalschutz

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, herausgegeben von der Direktion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz befindet sich ein Baudenkmal innerhalb des Plangebiets. Es handelt sich dabei um ein Element am Gebäude Schenkelstraße 14; barocker ehem. Schlussstein, 1774.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmale, die möglicherweise durch den Umfeldschutz gemäß § 4 Abs. 2 DSchG Einfluss auf die denkmalrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet haben:

- Schenkelstraße 5

Hofanlage, 19. Jh.; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus und Altensitz, Scheune: Rotsandsteinquaderbau

- Schenkelstraße 1

Rathaus, sandsteingegliedeter Putzbau, 1849; zwei Tafeln vom Vorgängerbau, eine bez. 1616; ortsbildprägend

Gemäß § 13 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

6. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet selbst sowie die umgebende Bebauung entlang der Schenkelstraße ist weit überwiegend durch die Wohnnutzung sowie durch zwei Gewerbebetriebe geprägt. Am östlichen Rand des Plangebiets auf dem Eckgrundstück Schenkelstraße 3 / Großniedesheimer Straße befindet sich ein Steinmetzbetrieb, dessen Gebäude und zugehörige Wohnnutzung sich hier städtebaulich nahtlos in die Haus-Hof-Bebauung einfügt. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Fliesenhandel, dessen straßenseitige Bebauung sich ebenfalls in die Haus-Hof-Bebauung einfügt, während die nördlich anschließenden Nebengebäude und Lagerhallen weit hinter den Scheunenkranz in die rückwärtige Gartenzone hineinreichen.

Die im Norden an den Scheunenkranz anschließenden Freiflächen werden landwirtschaftlich, als Gartenfläche und für die Pferdehaltung genutzt.

Darüber hinaus schließen im Norden weitere landwirtschaftliche Flächen, der gemeindliche Bauhof und eine Streuobstwiese an das Plangebiet an. Zudem befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb nördlich des Vorhabengrundstücks.

Die kleinbäuerliche Nutzung, die den Bautyp der für die Dörfer der Pfalz typischen Haus-Hof-Bauweise hervorgebracht hat, ist in Beindersheim nahezu vollständig verschwunden. Im Plangebiet selbst ist keine landwirtschaftliche Hofstelle mehr vorhanden, lediglich nördlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Umfeld. Die Umnutzung in Richtung der Wohnnutzung mit eingestreuten gewerblichen und sonstigen Nutzungen ist im Plangebiet damit faktisch abgeschlossen.

7.2. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets zeigt die für einen dörflichen Ortskern der Pfalz typische Baustruktur mit einer nahezu durchgängig an die straßenseitige und eine seitliche Grundstücksgrenze angebauten Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich und einer

zusammenhängenden Grün- und Gartenzone hinter dem noch größtenteils vorhandenen rückwärtigen Scheunenkranz. Die teilweise von weiteren Nebengebäuden umrahmten Hofflächen zwischen straßenseitigem Wohnhaus und rückwärtiger Scheune sind nahezu vollständig versiegelt.

Lebensraum für heimische Vogelarten und andere Tierarten des Siedlungsraums finden sich im Plangebiet selbst kaum, in den unmittelbar angrenzenden rückwärtigen weniger intensiv genutzten oder gepflegten Bereichen der Gartenzone dagegen schon.

7.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Straßenverkehr

Der südliche Teil des Plangebiets ist durch den Schenkelgraben, die Schenkelstraße und die Großniedesheimer Straße ausreichend erschlossen.

Änderungserfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die in dem Schenkelgraben, der Schenkelstraße und der Großniedesheimer Straße verlegten Leitungen ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Begrenzung des zusätzlich zulässigen Bauvolumens durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung davon auszugehen, dass die bestehende Kanalisation der umgebenden Straßen ausreichend dimensioniert ist, um auch das im Zuge einer Nachverdichtung anfallende zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.4. Immissionsschutz

Als mögliche innerhalb des Plangebiets vorhandene Schallquellen kommen zwei Gewerbebetriebe (Steinmetz, Fliesenhandel) an der Schenkelstraße in Frage. Ebenso wirkt der nördlich des Plangebiets gelegene landwirtschaftliche Betrieb auf das Plangebiet ein.

Der Gebietscharakter wird von der dominierenden Wohnnutzung geprägt.

Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind daher die vorhandenen Betriebe und Nutzungen bereits heute in ihren Lärmemissionsmöglichkeiten begrenzt.

Da die Planung für die möglicherweise vom Gewerbeschall oder die Schallemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen betroffene Bereiche keine zusätzliche Bebauung zulässt, die nicht vor Beginn der Planung bereits zulässig war, wird durch die Planung kein zusätzlicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt aufgeworfen.

7.5. Artenschutz

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Grundstückszeile in Haus-Hof Bauweise mit altem Gebäudebestand und einer großen, zusammenhängenden Gartenzone ist das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht gänzlich auszuschließen. Da der Bebauungsplan – anders als ein Bebauungsplan zur Baulanderschließung im Außenbereich – nicht auf eine sofortige Umsetzung ausgerichtet ist, sondern lediglich den rechtlichen Rahmen für die organische und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der nächsten Jahre und Jahrzehnte bieten soll, erscheint eine Aufnahme des aktuellen Artenbestandes wenig sinnvoll. Auf ein artenschutzrechtliches Gutachten wird daher verzichtet, da die Ergebnisse im Fall einer späteren privaten Baumaßnahme voraussichtlich ohnehin veraltet und damit nutzlos wären.

Da die grundlegende Baustruktur des Plangebiets im Zuge der zu vorgesehenen Nachverdichtung im Wesentlichen erhalten bleibt, ist jedoch davon auszugehen, dass auch bei einem Verlust einzelner Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten die Lebensraumeignung im Zusammenhang des Plangebiets und der umgebenden Flächen des Ortskern weiterhin gewahrt bleibt. Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des gesamten Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf das Artenschutzrecht enthalten.

8. Planung

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur, konkreten Nutzung und erkennbaren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten als dörfliches Wohngebiet oder als Mischgebiet festgesetzt.

Dörfliches Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Ortskerns von Beindersheim mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Damit soll zum einen die bestehende Wohnnutzung gesichert, zum anderen aber auch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Nebengebäude für andere, mit dem Gebietscharakter verträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen ermöglicht werden. Die Ausweisung eines Mischgebiets kommt dabei für diesen Teil des Plangebiets nicht in Betracht, da ein Mischgebiet immer auch die Ansiedlung oder das Vorhandensein eines Mindestanteils an gewerblicher Nutzung verlangt. Diese Ansiedlung von weiterem, mit dem Gebietscharakter eines lebendigen Ortskerns verträglichen Gewerbes kann im Rahmen der Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Plangebiets jedoch nicht garantiert oder erzwungen werden, so dass die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets als zweckmäßiges planungsrechtliches Instrument erscheint.

Insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets ist zudem noch ein Teil des großvolumigen rückwärtigen Scheunenkranzes vorhanden. In Verbindung mit den angrenzenden Acker- und Gartenflächen und der guten rückwärtigen Erschließung durch einen asphaltierten Feldweg sind hier noch immer die baulichen Möglichkeiten zur Ansiedlung oder dem Fortbestand einer außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung oder eines Nebenerwerbsbetriebs vorhanden. Weiterhin findet zumindest auf einem Teil der angrenzenden Flächen Pferdehaltung statt. Mit der Festsetzung als dörfliches Wohngebiet kann die bestehende Pferdehaltung planungsrechtlich gesichert und eine weitere oder erneute Nutzung der Scheunen durch eine nichtlandwirtschaftliche Tierhaltung bzw. durch eine Nebenerwerbslandwirtschaft ermöglicht werden. Die Neuansiedlung eines modernen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs innerhalb der Fläche erscheint jedoch nicht realistisch und wird daher aufgrund der damit verbundenen Emissionen sowie des erheblichen Flächenbedarfs nicht zugelassen.

Aufgrund des Flächenbedarfs im Bereich einer schwerpunktmäßig für Wohnen vorgesehenen Flächen werden auch Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Tankstellen sind im aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs unzulässig.

Eine Beschränkung der Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften auf solche, die „der Versorgung des Gebiets dienen“, wird als städtebaulich nicht gerechtfertigt erachtet. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind somit allgemein zulässig. Weitergehende Änderungen an den gemäß § 5a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Mischgebiet

Zur planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb des Plangebiets wird ein Mischgebiet festgesetzt. Bei dem betreffenden Betrieben handelt es sich um einen Fliesenhandel am westlichen Rand des Plangebiets. Eine Festsetzung als dörflichen Wohngebiet erfolgt nicht, da keine Strukturen vorhanden sind, die sich für eine nicht-gewerbliche Tierhaltung bzw. eine Nebenerwerbslandwirtschaft eignen würden.

Im gesamten Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs bzw. aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte unzulässig.

Während sich der Steinmetz mit seinen Betriebsgebäuden nahtlos in die bestehende Haus-Hof-Bebauung einfügt, reichen die Lagerhallen des Fliesenhandels weit über den historischen Scheunenkranz hinaus in die rückwärtige Gartenzone. Dieser Teil des Betriebes wird in seinem derzeitigen Zustand zwar als Fremdkörper akzeptiert, ein Ersatz der großflächigen Lagerhallen durch Hauptgebäude mit anderer gewerblicher Nutzung oder durch Wohngebäude würde jedoch das Siedlungsbild am Ortsrand sprengen und ist am Übergang der Ortslage in die offene Landschaft städtebaulich nicht wünschenswert. Um eine Fehlentwicklung im sensiblen Bereich zwischen Ortsrand und offener Landschaft entgegenzuwirken, wird daher von den Instrumenten der Feinsteuerung innerhalb des Mischgebiets Gebrauch gemacht.

Die Mischgebietsfläche ist daher in zwei Teilflächen unterteilt. Das Teilgebiet MI 2.1 erstreckt sich entlang der Schenkelstraße bis in eine Tiefe von ca. 40 m und umfasst die straßenseitigen Hauptgebäude sowie einen Teil der anschließenden Nebenanlagen. Diese Bautiefe entspricht der Größenordnung des östlich und westlich angrenzenden dörflichen Wohngebiets. In diesem Bereich sind – mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten – alle für das Mischgebiet vorgesehenen Nutzungen zulässig. Die nördlich angrenzende, durch Nebenanlagen bebaute, Fläche wird als MI 2.2 festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen ausschließlich in Form von Lager-, Abstell- und Werkstattgebäuden in Zu- und Unterordnung zu einer

gewerblichen Hauptnutzung im Mischgebiet MI 2.1 zulässig. Damit ist sowohl der Fortbestand des bestehenden Fliesenhandels als auch eine spätere Umnutzung des Gebäudebestandes in ein ähnliches, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die vorhandenen großflächigen Hallen und Unterstände einer in den Hauptgebäuden an der Schenkelstraße angesiedelten Nutzung zugeordnet bleiben. Eine Zerteilung der Fläche in eigenständige gewerbliche Nutzungen oder ein Ersatz der vorhandenen Nebenanlagen durch mehrere gewerblich oder als Wohngebäude genutzte Hauptgebäude in ähnlicher Größenordnung und Bautiefe würde zu einer erheblichen Nutzungsintensivierung führen, die am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft nicht zweckmäßig erscheint und auch die Erschließungssituation über den Vorderlieger zur Schenkelstraße deutlich überfordern würde.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe begrenzt. Auf eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl oder zur Baumasse kann verzichtet werden, da die Kubatur der zulässigen Bebauung durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend umschrieben ist.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, städtebauliche Fehlentwicklungen und überdimensionierte Baukörper im Rahmen der Umnutzung, baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets zu vermeiden, Rechtssicherheit zu schaffen und eine geordnete Nachverdichtung des Bestandes unter Beachtung der gewachsenen Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Die zuvor bereits bestehenden Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten auf der Basis des Einfügegebot gemäß § 34 BauGB sollen dabei nicht ohne Grund eingeschränkt werden. Um dies zu gewährleisten, wurden bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Gebäude als beispielgebend herangezogen, die auch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB als begrenzend für das Maß der baulichen Nutzung wirken würden.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht auf der Basis des § 34 BauGB ergibt sich damit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine relevante Mehrversiegelung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für die Obergrenzen des § 17 BauNVO sowohl für das dörfliche Wohngebiet als auch für das Mischgebiet ausgenutzt. Damit wird die

Umnutzung oder der Ersatz der bestehenden Nebengebäude und Scheunen hin zur Wohnnutzung oder zu einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen oder sonstigen Nutzung ermöglicht.

In Bezug auf die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird klarstellend eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zugelassen. Da von Terrassen deutlich verminderte städtebaulichen Wirkungen als von Hochbauten ausgehen, wird im Rahmen der Überschreitung der Grundflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auch eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Ausgehend von der vorhandenen teilweise zweigeschossigen Bebauung sind nahezu im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Lediglich im Bereich des MI 2.2, das deutlich über den Scheunenkrans in die umgebende Grünfläche hineinragt, wird die Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Die zulässige First- und Traufhöhe wird ausgehend vom Bestand gestaffelt festgesetzt. Für den weit überwiegenden Teil des Plangebiets wird eine maximale Traufhöhe von 6 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Für einen Teil des dörflichen Wohngebiets wird jedoch aufgrund der prägenden Kubatur der großen Scheunengebäude eine maximale Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 2.2 im Nordwesten des Plangebiets wird entsprechend der Beschränkung auf ein Vollgeschoss lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 4 m festgesetzt. Da sich die hier vorhandene Bebauung – wie bereits beschrieben – nicht weiter verfestigen soll, wird das vorhandene Hallengebäude mit ca. 7,6 m Höhe bewusst nicht als Maßstab für die weitere Entwicklung herangezogen.

Soweit bestehende Gebäude Trauf- und Firsthöhen aufweisen, die höher als die festgesetzten Maximalwerte sind, wird ausnahmsweise beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten Werte bis zum gegebenen Bestand der bestehenden Gebäude zugelassen. Damit werden nachteilige Wirkungen auf bislang bestehende Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten vermieden.

8.1.3. Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Ausgehend von der bestehenden Bebauung wird für den weit überwiegenden

Teil des Plangebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in weiten Teilen des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit zur Straße hin giebelständigem und zur vorderen und einer seitlichen Grundstücksgrenze angebautem Haupthaus und dem traufständig ausgerichteten, rückwärtigem Scheunenkranz mit ein- oder zweiseitigem seitlichen Grenzanbau erhalten werden. Auf die giebelständige Ausrichtung des straßenseitigen Gebäudes bzw. die traufständige Ausrichtung des rückwärtigen Gebäudes wird dabei nur für den Fall verzichtet, dass der Neubau zum Ersatz eines nicht giebelständigen bzw. nicht traufständigen Bestandsgebäudes dient. Diese Ausnahme betrifft damit ausschließlich die Anwesen Schenkelstraße 18 und 24.

Das ausnahmsweise zulässige Zurücktreten der straßenseitigen Bebauung hinter die straßenseitige Grundstücksgrenze soll die notwendige Flexibilisierung für den Umgang mit dem nicht immer geradlinigen Verlauf der Grundstücksgrenzen und der Bestandsbebauung gewährleisten.

Für den dazwischen liegenden mittleren Grundstücksbereich, der in der Haus-Hof-Bauweise einen meist vollständig versiegelten zentralen Hof sowie kleinere Nebengebäude enthält, wird keine Gebäudeausrichtung festgesetzt. Zum einen wirken die Gebäude im mittleren Grundstücksbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung zur Straße und den rückwärtigen Scheunenkranz zur offenen Landschaft kaum auf das Siedlungsbild ein und zum anderen reichen die straßenseitigen und rückwärtigen Gebäude auch oftmals bis in den definierten mittleren Grundstücksbereich hinein, so dass sich hier im Bereich der Höfe kaum eigenständige Hauptgebäude befinden und auch in Zukunft nicht in erheblichem Umfang zu erwarten sind.

Auf die Festsetzung einer konkreten Angabe, auf welcher Seite an eine seitliche Grenze anzubauen ist, wird bewusst verzichtet, da sowohl der Anbau an die „rechte“ als auch an die „linke“ Grundstücksgrenze ortstypisch ist. Die Zulässigkeit eines Grenzanbaus bestimmt sich damit nach den Regelungen des § 8 LBauO. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das Recht auf einen Grenzanbau nur im Fall einer bereits bestehenden Bebauung an der betreffenden Grundstücksgrenze besteht.

Abweichend vom übrigen Plangebiet wird für das Anwesen Großniedesheimer Straße 1a die offene Bauweise festgesetzt. Das am Rand des Plangebiets gelegene Anwesen wurde bereits abweichend von der ortstypischen Haus-Hofbauweise in offener Bauweise bebaut. Eine städtebauliche Notwendigkeit, das Anwesen bei einer Neubebauung in die Haus-Hof-Bauweise des angrenzenden Ortskerns zu zwingen wird jedoch nicht gesehen.

Für die Bebauung im Mischgebiet MI 2.2 wird keine Bauweise festgesetzt. Hier wird der vorhandene Bestand an Unterständen und Hallen zwar als Fremdkörper akzeptiert und weitgehend in seinem Bestand gesichert, bei

einer Neuerrichtung von Gebäuden sind die Regelungen der Landesbauordnung zum Grenzanbau einzuhalten.

8.1.4. Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich

In Verbindung mit der Zulässigkeit weiterer Bebauung in 2. Reihe besteht möglicherweise die Gefahr, dass die straßenseitige Bebauung langfristig in größerem Umfang zugunsten einer Neubebauung im rückwärtigen und mittleren Grundstücksbereich aufgegeben wird. Dieses „ausfransen“ der straßenseitigen Bebauung würde sich negativ auf das noch weitgehend homogene Straßenbild in Plangebiet auswirken. Die Ortsgemeinde kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan keine Nutzung von straßenseitigen Gebäuden vorschreiben. Einem „Ausdünnen“ des straßenseitigen Gebäudebestandes kann jedoch vorgebeugt werden, in dem durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine Bebauung im mittleren und rückwärtigen Grundstücksbereich durch Hauptgebäude nur zugelassen wird, wenn das betreffende Baugrundstück auch straßenseitig mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

Durch diese Festsetzung soll der ortsbildprägenden Bebauung entlang der Straße eindeutig der Vorrang vor einer weiteren baulichen Entwicklung im mittleren und rückwärtigen Bereich eingeräumt und ein langfristiges „Ausfransen“ des Ortsbildes durch Aufgabe der ersten Baureihe verhindert werden. Die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Baukörper hinter der straßenseitigen Bebauung ist als Ergänzung des Bestands, nicht als Ersatz anzusehen.

8.1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig abgegrenzt und sind in weiten Teilen mit den Baugebietsflächen identisch. Lediglich im Westen wird die Überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Bebauung entlang der Schenkelstraße und dem Anwesen Großniedesheimer Straße 3 eingezogen, um eine trennende Gartenzone zwischen diesen Gebäudezeilen zu gewährleisten.

Als Maßstab für die rückwärtige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zu den nördlich angrenzenden Flurstücken sowie die bestehenden großen Scheunen der Anwesen Schenkelstraße 14-18 herangezogen. Bei Ausnutzung der Baumöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich wird sich die Ortslage zur Landschaft wieder mit einer relativ geschlossenen, traufständigen Gebäudereihe präsentieren, die in Gebäudestellung und Kubatur die Form des historischen Scheunenkranzes übernimmt.

Im Bereich des Mischgebiets MI 2.2 wird die überbaubare Grundstücksfläche

eng an den bereits vorhandenen Hallen und Unterständen abgegrenzt. Auch wenn der bestehende Betrieb als Fremdkörper akzeptiert und gesichert wird, ist eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung in die Gartenzone hinein nicht erwünscht.

8.1.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durchgehend so großzügig abgegrenzt, dass neben der straßenseitigen Bebauung mindestens eine weitere Baureihe im Bereich des rückwärtigen Scheunenkranses zulässig ist. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche reicht dabei bei der Mehrzahl der Baugrundstücke über die derzeit bestehenden rückwärtigen Scheunen hinaus. Soweit die Ausweisung der Bauflächen über die überbaubaren Grundstücksfläche hinausgeht, ist dies in der Regel dem Verlauf der aktuellen Grundstücksgrenzen geschuldet, die – soweit möglich – bei der Abgrenzung der Bauflächen beachtet wurden. Auf diese zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen zur offenen Landschaft ausgerichteten Flächen ist die Anordnung von Garagen und Stellplätzen städtebaulich unerwünscht. Die Flächen sollen vielmehr als der Bebauung zugeordnete Frei- und Gartenflächen zur Verfügung stehen. Es wird daher festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

8.1.7. Zahl der Wohnungen

Aufgrund der vorhandenen großen Scheunengebäude, die sich für eine Umnutzung oder den Ersatz durch Mehrfamilienhäuser anbieten, wird auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Plangebiet verzichtet.

Eine indirekte Begrenzung der zu erwartenden Dichte erfolgt durch die Regelung der notwendigen Stellplätze. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen. Eine Nutzung der nördlich angrenzenden Grünfläche für Stellplätze und Garagen ist nicht zulässig. Auch wenn die vorhandene Gebäudekubatur also eine erhebliche Anzahl Wohnungen erlauben würde, stellt die für die Anordnung der Stellplätze zur Verfügung stehende Grundstücksfläche einen limitierenden Faktor dar.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen auf Festsetzung zur Dachgestaltung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie zur Zahl notwendiger Stellplätze für

die Wohnnutzung beschränkt.

8.2.1. Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden von dem vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet und sollen sicherstellen, dass sich die zukünftige bauliche Entwicklung harmonisch in das bestehende Ortsbild und die vorhandene Dachlandschaft einfügt. Im mittleren Grundstücksbereich, der über weite Strecken weder von der Straße noch von der offenen Landschaft aus einsehbar ist sowie für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile werden die Gestaltungsspielräume weiter gefasst, da diese Anlagen weniger auf das Ortsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Durch die Festsetzungen zu Dacheinschnitten, Gauben und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft vermieden werden.

8.2.2. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Um das bestehende Kanalnetz zu entlasten wird festgesetzt, dass neu hergestellte PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Da das Plangebiet bereits nahezu durchgängig bebaut ist, greift die Festsetzung nur bei der Neuherstellung oder dem Ersatz bestehender befestigter Flächen. Langfristig ist jedoch zu erwarten, dass so das bestehende Kanalnetz entlastet werden kann.

8.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze

In der Ortsgemeinde Beindersheim bestehen im Ortskern nur wenige öffentliche Parkplätze. Um den Nutzungsdruck auf diese öffentlichen Parkplätze durch Wohnnutzungen zu mindern, wird festgesetzt, dass je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind.

8.3. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Da der Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festsetzt, gilt das Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt. Rahmensetzend

ist im Plangebiet insbesondere der rückwärtige Scheunenkrantz, der in Bezug auf Gebäudehöhe und Kubatur für eine Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich herangezogen werden kann. Da eine zusätzliche Bebauung im Rahmen des nach § 34 BauGB möglichen auch ohne den Bebauungsplan zulässig wäre, wird durch den Bebauungsplan keine wesentliche zusätzliche Versiegelung induziert. Durch die großzügige Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen ist lediglich mit einer Verschiebung der Baumassen weiter in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu rechnen. Eine Quelle für zusätzliche Versiegelung ergibt sich dabei durch die längeren notwendigen Zufahrten und Wege auf den bebauten Grundstücken. Das Maß dieser zusätzlichen Versiegelung lässt sich jedoch nicht abschließend prognostizieren.

Die eventuell durch die Planung entstehende Mehrversiegelung kann im Interesse der geordneten Nachverdichtung und der damit verbundenen Vermeidung von Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Beschaffung von Wohnbauland hingenommen werden.

Die grundsätzliche Beschränkung der Bebauung auf den Bereich entlang der Erschließungsstraßen bis zum rückwärtigen Scheunenkrantz bleibt durch die Ausweisung der Bauflächen unverändert bestehen. Die angrenzenden Garten- und Ackerflächen bleiben von der Planung unberührt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen der Hauptstraße erschlossen.

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Eine zulässige Bebauung in zweiter Reihe ist sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die leitungsgebundene Infrastruktur über den jeweiligen Vorderlieger zu erschließen. Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der bestehenden Bodenverhältnisse sowie einer möglicherweise erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – im Bereich des privaten Grundstücks zur Versickerung zu bringen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

10. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
10. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
11. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
12. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	
13. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	

Verfahrensschritt	Datum
14. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
15. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	
16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Ken Stutzmann	Beindersheim, den
17. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Ken Stutzmann	Beindersheim, den