

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“ 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der Gemeinde

Bobenheim-Roxheim

Stand: Entwurf (03.05.2022)



Auftraggeber:
Gemeinde Bobenheim-Roxheim



Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesbach
✉ martin.planung@web.de
☎ 06371 - 920 10 21

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“
25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)
in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

- Planteil A Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 5

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 6

Teil E

- Begründung _____ Seite 13

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“
25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) ist im Planteil A eingetragen.

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind generell unzulässig

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4.

2.2 Die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Garagengeschossen (Tiefgarage) mit OK Geschosssdecke max. 1,0 m über unterer Bezugspunkt (s. Ziffer 4.1), Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Weitere GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 sind zulässig, wenn diese Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden und für die erweiterte Überschreitung ein Versickerungsraum oder das erforderliche Rückhaltevolumen gemäß Teil B, Ziffer 6.2 nachgewiesen wird.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.



4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 4.1** Unterer Bezugspunkt: alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der für die Erschließung maßgeblichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Breslauer Straße) an der Hinterkante Gehweg (OK Straße = 0,0 m); ermittelt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse.
- 4.2** Wandhöhe (WH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (OK Straße = 0,0 m, s. Teil B, Ziffer 4.1) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut eines flach geneigten Daches oder eines Flachdaches bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika eines innenliegenden flachgeneigten Daches), gemessen in der Wandmitte.
- 4.3** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die max. Wandhöhe (WH max.) auf 10,50 m festgesetzt. Die Außenwände des 3. Geschosses müssen allseitig durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurücktreten, davon zwei Außenwände um mindestens 3,0 m; hiervon ausgenommen sind die Außenwände von Treppenträumen/-häuser.
- 4.4** Ein Garagengeschoss ist gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht als ein Vollgeschoss anzurechnen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt auch für Abfall- und Wertstoffstandorte, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Unterirdische Zisternen sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2** Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1** Maßnahme M1
Werden innerhalb des Plangebietes Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 6.2** Maßnahme M2
Das auf den versiegelten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung vorrangig ohne Schädigung Dritter vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern (breitflächig oder über ausreichend dimensionierte Mulden).
Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche in einer Größenordnung von 10 % der im Plangebiet versiegelten Flächen (hier von ausgenommen sind Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt und den GRZ-Wert von 0,6 gemäß § 14



BauNVO nicht überschreiten) mit einer Einstautiefe von max. 30 cm bereitzustellen. Weitere GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 sind für die Volumenberechnung der Versickerungsanlage ganz mitzurechnen.

Je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens kann alternativ hierzu das innerhalb des Plangebiets auf den hergestellten Dachflächen anfallende Regenwasser zur temporären Rückhaltung gebracht werden.

Die Rückhalteanlagen sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachfläche + Flächen gemäß weiterer über eine Grundflächenzahl von 0,6 hinausgehende GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7) bereitgestellt werden kann.

Das Rückhaltevolumen puffert die anfallenden Abflussspitzen der Dachflächen. Erst wenn das gesamte Speichervolumen erreicht ist, gelangt das Regenwasser über den Notüberlauf je nach Höhenlage und Versickerungsfähigkeit des Bodens in eine hierfür geeignete Fläche bzw. herzustellende Mulde (Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone ohne Schädigung Dritter) oder in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Eine Schwimmerdrossel kann durch konstant gedrosselten Abfluss regelmäßig ein freies Rückhaltevolumen für die nächste Abflussspitze zur Verfügung stellen.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens bzw. im ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) in Neustadt sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

6.3 Maßnahme M3

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 1° bis 5° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat mindestens 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Die extensive Dachbegrünung stellt eine weitere Möglichkeit der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens dar. Mit entsprechendem Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht und zeitverzögert über die Dachentwässerung den privaten Rückhalteanlagen (s. Teil B, Ziffer 6.2 - Maßnahme M2) zugeführt werden.

Die o.g. Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung sowie die Rückhalteanlagen (gemäß Teil B, Ziffer 6.2) können zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens auch miteinander kombiniert werden.

6.4 Maßnahme M4

Die nach Maßgabe der Grundflächenzahl (GRZ, s. Teil B, Ziffer 2) nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 5 % der Vegetationsflächen mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen (z.B. Schottergärten), die ausschließlich der gärtnerischen Gestaltung dienen.

6.5 Maßnahme M5

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), sind insgesamt 5 kleinkronige Laubbaum-Hochstämme (s. Teil D, Ziffer 20 „Gehölzliste“) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die in der Plandarstellung vorgegebenen Baumstandorte dienen nur der Visualisierung und sind nicht bindend. Bei der Auswahl des



Baumstandortes ist auf eine ggf. zukünftige Beschattung von Photovoltaikanlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.

6.6 Maßnahme V1 (Vermeidungsmaßnahme)

Im Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 6 BauGB)

Ein Eintreten des Verbotstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Tötung von Individuen) kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bau- bzw. Rodungszeitenbeschränkung für die Baufeldräumung entgegengewirkt werden.

Maßnahme V2 (Vermeidungsmaßnahme)

Bei Rodungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG. Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG durchgeführt werden können.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Artengruppen „Vögel“ (Brutperiode) und eventuell „Fledermäuse“ (Zeiten der Jungenaufzucht sowie der Winterruhe) untersuchungsrelevant.

Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutsaison (Vögel) durchzuführen. Beim Vorhandensein von Fledermausquartieren ist die Baufeldräumung zwischen Anfang Oktober und Ende November durchzuführen.

Eine Abweichung der festgesetzten Terminierung ist zulässig, wenn die zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführte Kontrolle des Plangebietes durch einen Tierökologen/Fachgutachter negativ (kein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten vorhanden) ausfällt. Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises ist ins Benehmen zu setzen.

8. Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp auf den Dächern der errichteten Hauptgebäude zu installieren. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig. Bei Flachdächern sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“
25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil C Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer sowie flach geneigte und innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit Dachneigungen von 1° bis 5° zulässig.
- 1.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO werden Dachform und Dachneigung nicht vorgeschrieben.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Herstellung von untergeordneten An- und Vorbauten und Überdachungen von Hauseingängen alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

2. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr. 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in Verbindung mit Ziffer 1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 2 festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“
25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil D Empfehlungen und Hinweise

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Gemeindeverwaltung Bobenheim-Roxheim, Fachbereich 2 (Bauen und Umwelt), Rathausplatz 1, 67240 Bobenheim-Roxheim.

1. **Klimaschutz und -anpassung**

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcrc.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeineffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

2. **Energetisches Konzept**

Für die geplanten Gebäude wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

3. **Drainagewasser und Kellerabdichtung**

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

4. **Rückstauenebene**

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

5. **Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal**

Falls es zu einem Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal kommt, wird das Kanalwerk Bobenheim-Roxheim satzungsgemäß eine Befreiung von der Oberflächenwassergebühr nicht erteilen.



6. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Verbandsgemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Beginn der Arbeiten schriftlich oder per E-Mail der Direktion Landesarchäologie Speyer vier Wochen im Voraus anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff), in der derzeit gültigen Fassung, 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Absätze 1 bis 5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

7. Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.

Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Sollte eine Unterkellerung, Tiefgarage etc. vorgesehen sein, so ist diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. Aufgrund der erwarteten hohen Grundwasserstände wird bei Tiefbauarbeiten ggf. eine Wasserhaltung notwendig werden. Eine hierfür erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

8. Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.



9. Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.“¹

Gemäß der geologischen Radonkarte² des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 17 und an einen Bereich angrenzend mit einem Radonpotential von 29,3. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

„Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können.“³ Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)

¹ <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>

² <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>

³ <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/>



- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

10. Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

11. Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 6. „Aufgaben der Gemeinden im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe“ des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981, zuletzt geändert am 21.12.2020 (GVBl. S. 747), haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe „sonstige, zur wirksamen Verhütung und Bekämpfung von Gefahren notwendigen Maßnahmen zu treffen, insbesondere Übungen durchzuführen“.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben gehört auch die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung als Grundschutz. Für den Grundschutz im genannten Gebiet ist nach Arbeitsblatt DVGW W 405 von der Gemeinde ein Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von je mind. 96 m³/h zu berücksichtigen. Weiter ist darauf zu achten, dass die erforderliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr-Zufahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte und Bewegungsflächen für die Feuerwehr - gemäß der in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommenen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, Fassung Mai 2021 Rheinland-Pfalz i.V.m. der DIN 14090 - ausgewiesen wird.

Die Landesbauordnung (LBauO) in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.

12. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltung bzw. Stadtverwaltung) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.



13. Telekommunikationsanlagen der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de). Im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, hat sich der Bauherr rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.

14. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten (zu beziehen unter www.fgsv-verlag.de). Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

15. Altablagerungen oder Verdachtsflächen

Derzeit sind für den Plangebietsbereich keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, sind diese umgehend der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) mitzuteilen.

16. Erdaushub

Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. Bei Bodenarbeiten, wie z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

17. Geländeauffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.



18. Abbruchmaterial

Anfallendes Abbruchmaterial (Abriss des vorhandenen Gebäudestandes) ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen / Abfällen“ - sind zu beachten.

19. Recyclingmaterial

Bei der Verwendung von Recyclingmaterialien sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

20. Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Die Verwendung von Kultivaren der vorliegenden Arten und Ziersträuchern ist statthaft.

Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

Laubbäume

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Birke
Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feldahorn*
Acer rubrum 'Scanlon'	-	Rotahorn*
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere*
Prunus padus	-	Traubenkirsche*

*Bäume, welche mit einem 1,5 m Abstand zu Nachbargrundstücken gepflanzt werden können:

Hochstämmige Obstbäume

Prunus avium*	-	Süßkirsche
Pyrus communis*	-	Birne
Malus domestica*	-	Apfel
Juglans regia	-	Walnuss
Sorbus domestica	-	Speierling

*alte heimische Sorten

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

Straucharten

Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa spec.	-	Wildrose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Artenauswahl für Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Jungfernebe
Hedera helix	-	Efeu

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Tbpl III Nördlich der Industriestraße“

25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

in der
Gemeinde Bobenheim-Roxheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“
25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.)

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

Begründung



Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), hat der Gemeinderat Bobenheim-Roxheim in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Bobenheim-Roxheim, den _____._____

Dienstsigel

Bürgermeister



1. Verfahren

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan III „Nördlich der Industriestraße“, mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung am 17.07.1998 rückwirkend zum 13.10.1967 in Kraft gesetzt, wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) soll vorgenannter Bebauungsplan in einem Teilbereich für die Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geändert werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren:

- Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB
- Keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt
- Eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²

1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet: ca. 1.599 m² x 0,4 (GRZ) = 640 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 640 m² < 20.000 m².

1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) am	07.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt wird, am	
Auslegungsbeschluss gem § 3 Abs. 2 BauGB am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	
Offenlage (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich	
Behandlung der Stellungnahmen aus Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	



1.4 Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002). Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

1.5 Verhältnis zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim

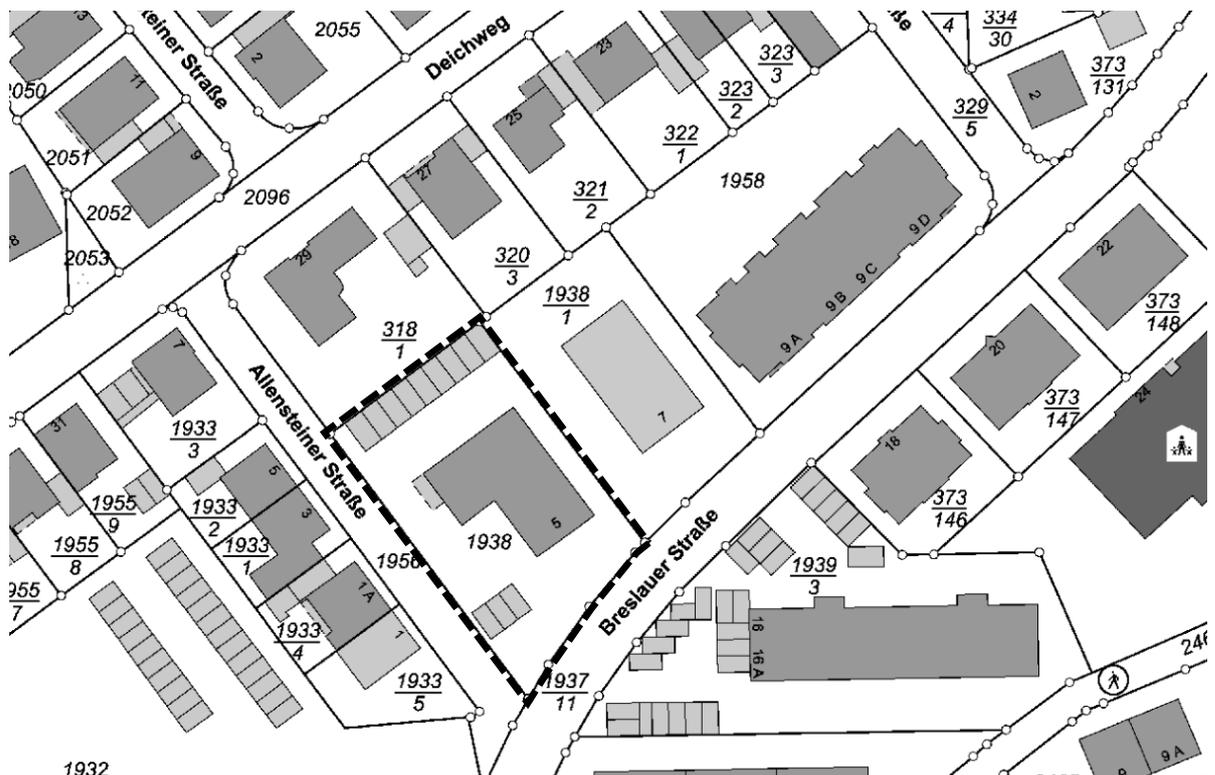
Die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar - Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ beschlossen. Der Entwurf zur Offenlage und Anhörung (§ 6 Abs. 4 / § 10 Abs. 1 LPlG Rheinland-Pfalz), Stand: Februar 2021, ordnet die Gemeinde Bobenheim-Roxheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ ein und stellt die Plangebietsfläche nachrichtlich als Siedlungsfläche „Wohnen“ im Bestand dar.

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Vorliegender Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung passt sich den Zielen der Raumordnung an (§ 1 Abs. 4 BauGB) und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan II der Gemeinde Bobenheim-Roxheim entwickelt.

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.), hat eine Größe von ca. 0,16 ha und beinhaltet das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1938. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



1932
Geltungsbereich des B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



3. Planungsrechtliche Situation, Beschaffenheit des Plangebietes

Die Art der baulichen Nutzung ist im bisherigen Teilbebauungsplan III „Nördlich der Industriestraße“ im Geltungsbereich der vorliegenden 25. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büros, Läden, Verwaltung“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Das zur Breslauer Straße hin orientierte Gebäude (eingeschossig mit Flachdach) wird im vorderen Bereich derzeit noch als Friseurgeschäft genutzt. Zwischen Gebäude und Breslauer Straße sind Kundenparkplätze angeordnet. Der rückwärtige/nördliche Gebäudekomplex wird als Büro und Lager eines Hausmeisterservices genutzt. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine grenzständige Garagenzeile mit 9 Garagen und weitere 3 Garagen im südwestlichen Plangebietsbereich. Alle Garagen werden über die Allensteiner Straße angefahren.

An das Plangebiet nordöstlich angrenzend befindet sich im „SO-Gebiet für Büros, Läden, Verwaltung“ das Versorgungsbauwerk für Funk- und Fernmeldewesen der Deutschen Telekom AG nebst Funkmast. Im „SO-Gebiet für Büros, Läden, Verwaltung“ südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich neben Wohngebäuden eine Praxis für Physiotherapie inkl. Studio für medizinisches Training und Fitnesstraining mit dazugehörigem Kundenparkplatz. Des Weiteren werden die angrenzenden Bereiche lt. rechtskräftigen Bebauungsplan und nachgeschalteten Änderungsplänen als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die in § 3 Abs. 3 sowie § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 3 und 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der Bebauungspläne sind.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 (Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 20.000 m² - im vorliegenden Fall sind es rd. 640 m²) Eingriffe als i.S. des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; das naturschutzfachliche Vermeidungsgebot ist hingegen weiterhin zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild innerhalb/außerhalb des Plangebietes werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Der Bebauungsplan vergrößert gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf; im Gegenteil, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,8 auf 0,4 reduziert. Auch mit der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die ursprünglich zulässige Grundfläche nicht ausgeschöpft.

Dennoch werden für das Plangebiet landespflegerische Festsetzungen (Begrünungs-, Bepflanzungs- und Vermeidungsmaßnahmen) getroffen sowie Maßnahmen festgesetzt, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz dienen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ende 2021/Anfang 2022 wurde das Baugrundstück, Breslauer Straße 5, zum Kauf angeboten. Ein Bauträger hat hieran Interesse und möchte ein Mehrfamilienhaus errichten. Wohnraum wird in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim zur Deckung des Bedarfs benötigt. Derzeit sind alle gemeindeeigenen Baugrundstücke veräußert.

Um das Plangebiet für die Nutzung „Wohnen“ zu öffnen, ist eine Änderung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen lassen nur Büros, Läden und Verwaltungseinrichtungen zu.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tbpl III Nördlich der Industriestraße“, 25. Änderung (Breslauer Str. / Allensteiner Str.) soll das Plangebiet einer städtebaulichen Ordnung und Gestaltung zugeführt und die günstige



Lage zu öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie zum Naherholungsgebiet „Silbersee“ zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum genutzt werden. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich mit den zulässigen Nutzungen die Versorgung des Gebiets mit z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zu sichern bzw. auszubauen.

6. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büros, Läden, Verwaltung“, wobei unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inkl. Änderungen sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur unmittelbar angrenzender Bereiche die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil der 25. Änderungsplanung sind.

Darüber hinaus sind die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind generell unzulässig, um die mit den Betrieben verbundenen Störungen für u.a. angrenzende reine Wohngebiete (WR), vor allem nachts, von vornherein auszuschließen. Dies gilt auch für Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), die zudem wie Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) erheblichen Frei-Flächenbedarf erfordern. Ebenfalls ausgeschlossen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO), die an vorhandenen Standorten in der Gemeinde Bobenheim-Roxheim konzentriert bleiben sollen.

Demnach sind im Plangebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Weiter sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreiber, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Hiermit wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung i.S. einer Nachverdichtung und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst ermöglicht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0,6 ist auch durch ein Garagengeschoss mit einer Geschosdecke bis max. 1,0 m über maßgebenden unteren Bezugspunkt zulässig, wodurch eine Tiefgarage mit natürlicher Belüftung und Belichtung realisiert werden kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Weitere GRZ-Überschreitungen sind durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie z.B. Zuwegungen, befestigte Flächen für Zugänge, Mülltonnenstandplätze usw.) in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die Überschreitung der GRZ hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, weil diese baulichen Anlagen aus versickerungsfähigem Belag hergestellt werden müssen.

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Ausdehnung der Bebauung geordnet und o.g. Nutzungen werden ermöglicht. Die vorgegebenen Baugrenzen gewährleistet ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung und Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Flexibilität für den Bauherrn. Die rückwärtige Baugrenze wird 5 m von der



gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 318/1 abgerückt. Damit soll eine von Hauptbaukörpern freigehaltene Fläche erreicht und der künftigen Belichtungssituation des angrenzenden Grundstücks ausreichend Rechnung getragen werden. Zum Grundstück mit dem Versorgungsgebäude der Deutschen Telekom AG wird der Mindestgrenzabstand von 3 m eingehalten. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 5 m.

Die Festsetzung bzgl. Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung/Nachverdichtung einer innerörtlichen Baufläche. Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand von min. 5 m einzuhalten (Übernahme aus rechtskräftigem Bebauungsplan) und korrespondiert mit der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Diese Festsetzungen werden wegen orts- und straßenbildgestalterischen Anforderungen getroffen.

Gemäß der vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird im allgemeinen Wohngebiet offene Bauweise festgesetzt.

Die mit 10,50 m festgesetzte max. Wandhöhe (zugleich auch max. Gebäudehöhe) berücksichtigt die Gebäudehöhenentwicklung umliegender Wohnbebauung. So wird das Einfügen künftiger Bebauung in das lebendige und architektonisch unterschiedlich gestaltete Ortsbild gesichert.

Die Außenwände des 3. Geschosses müssen allseitig durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurücktreten, davon zwei Außenwände um mindestens 3,0 m. Diese Festsetzung wird vor allem vorgenommen, damit die nach Südosten und Südwesten orientierten Freiflächen der Nachbargrundstücke 318/1 und 1938/1 eine über das Jahr gesehene längere Besonnung erhalten. Ferner wird dadurch aus ortsbild- und straßenbildgestalterischen Gründen eine durchgängige und wahrnehmbare 10,5 m hohe Wand verhindert.

Ein Garagengeschoss soll nicht als ein Vollgeschoss angerechnet und somit auch nicht bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl herangezogen werden. Dies ist aus städtebaulichen Gründen so gewollt. Die Festsetzung soll vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück erleichtern und ermöglicht dem Bauherrn eine bessere Ausnutzung der GFZ für anderweitige Nutzungen, wie z.B. Wohnen. Die Zahl der abgestellten Fahrzeuge im Freien wird reduziert, die eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild verursachen. Zudem können die dadurch auf dem Baugrundstück verfügbaren Freiflächen begrünt bzw. für den notwendigen Wohnraum genutzt werden.

In Absprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt (SGD Süd RS WAB) und dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim wurde eine Festsetzung bzgl. Niederschlagswasserbewirtschaftung als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Textteil zur 23. Bebauungsplanänderung aufgenommen (betrifft das nordwestlich gelegene Grundstück 1958 mit zwischenzeitlich neu errichteter Wohnbebauung Breslauer Str. 9 A-D; rechtswirksam mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.2016). Diese Festsetzung wurde in vorliegende 25. Änderungsplanung übernommen (s. Teil B, Ziffer 6.2, Maßnahme M2). Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist die konkrete Entwässerungsplanung des Bauvorhabens mit der SGD Süd RS WAB (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren) sowie mit dem Kanalwerk Bobenheim-Roxheim rechtzeitig abzustimmen und ein Versickerungsnachweis vorzulegen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür wurden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB in Teil B, Ziffer 6 und



nach § 9 Abs. 6 BauGB in Teil B, Ziffer 7 mit entsprechender Verortung im Planteil A sowie Empfehlungen/Hinweise in Teil D, Ziffern 1, 2 und 23 aufgenommen.

Die Maßnahmen/Empfehlungen dienen der

- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche (M1),
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit (M1),
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung (M2 und M3),
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses (M2 und M3),
- ortsbildgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes, Etablierung von Lebensräumen für die lokale Fauna und Förderung der Artenvielfalt (M4 und M5),
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung (V1),
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (V2),
- Anpassung an den Klimawandel (Teil D, Ziffer 1),
- Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und dem Klimaschutz (Teil D, Ziffer 2),
- Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwassers und des Bodens (Teil D, Ziffer 16) und
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Teil D, Ziffer 23).

Darüber hinaus wird in 25. Bebauungsplanänderung mit Teil B, Ziffer 8, eine Festsetzung aufgenommen, wonach bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen als Maßnahme für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB installiert werden müssen. Diese Festsetzung dient der Reduzierung des lokalen CO₂-Ausstoßes und trägt zum Klimaschutz bei.

Die 25. Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Erschließung des Grundstücks und keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand. Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Für Hauptbaukörper werden als Dachform nur Flachdächer sowie flach geneigte und innenliegende flach geneigte Dächer (mit einer umlaufenden Attika eingefasstes Dach) mit einer Dachneigung von 1° - 5° festgelegt. Für untergeordnete An- und Vorbauten sowie Überdachungen von Hauseingängen sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° - 45° zulässig.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit wird auf 2 festgesetzt. Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Ziel ist es, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Dem Abstellen der Fahrzeuge im Bereich der Breslauer Straße und Allensteiner Straße wird entgegengewirkt, was eine nachteilige Wirkung auf das Stadtbild verursachen würde.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

7. Abwägung

[Folgt nach Verfahrensschritt]



8. **Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

[Folgt nach Verfahrensschritt]