

## ORTSGEMEINDE FUSSGÖNHEIM

### BEBAUUNGSPLAN „IM KIRCHGARTEN - NORD“

### BEGRÜNDUNG

## MÄRZ 2015

## INHALT

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Angaben zur Gemeinde .....	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.3. Angrenzende Nutzungen .....	4
<b>2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....	4
2.2. Verfahrensart .....	4
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem     Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ursprüngliches Baurecht .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus     abgeleitete Planungsziele .....</b>	<b>5</b>
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung .....	5
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	6
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	7
5.4. Bodenschutz .....	8
5.5. Immissionsschutz .....	8
5.6. Denkmalschutz .....	9
<b>6. Planung .....</b>	<b>10</b>
6.1. Städtebauliche Konzeption .....	10
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.4. Grünordnung .....	15
6.5. Ver- und Entsorgung .....	16
<b>7. Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>



Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

### **1.3. Angrenzende Nutzungen**

Angrenzend an das Planungsgebiet bestehen Grundstücke mit gemischter Nutzung. Diese Nutzungsmischung setzt sich aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zusammen. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um eine Metzgerei mit einem Verkaufsraum und Räumen zur Verarbeitung und Lagerung der Waren, sowie um einen innerörtlichen Hof mit landwirtschaftlich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich.

## **2. Angaben zum Bebauungsplanverfahren**

### **2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Fußgönheim ist im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung bestrebt, die weitere Wohnbauentwicklung vorrangig im Innenbereich umzusetzen. Nachdem eine hohe Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Fußgönheim besteht, beabsichtigt die Gemeinde auf Flächen im Ortszentrum Bauland für die Ansiedlung einer geeigneten Wohnbebauung auszuweisen. Für den Bereich der Hauptstraße 50 im Ortszentrum der Gemeinde Fußgönheim existiert bereits ein konkretes Ansiedlungsvorhaben für eine rückwärtige Bebauung.

Ziel der Bebauungsplanung ist es daher einen planungsrechtlichen Rahmen für die Ansiedlung von Wohnungen in zentraler Ortslage zu schaffen.

### **2.2. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. 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 m<sup>2</sup> 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.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes kann gemäß § 13a BauGB im Zuge einer Berichtigung erfolgen.

### **3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **• Regionalplan**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand ausgewiesen.

#### **• Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf werden für den Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen ausgewiesen. Daneben sind in der näheren Umgebung des Plangebiets noch eine Parkanlage, eine Kirche sowie ein Umspannwerk und ein sozialen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt. Die Leitungen des Umspannwerks verlaufen weiter südlich des Plangebiets und tangieren den betreffenden Bereich nicht.

Der Bebauungsplan kann damit für den Bereich, in dem eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

### **4. Ursprüngliches Baurecht**

Für die Flächen des Plangebietes wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. 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.

Das Plangebiet besitzt eine Prägung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Damit sind alle Nutzungen, die nach der Baunutzungsverordnung in einem Dorfgebiet zulässig sind, denkbar. Hierunter fällt auch die Wohnnutzung, da gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO in einem Dorfgebiet sonstige Wohngebäude zulässig sind.

Nach der gegenwärtigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB war das Vorhaben dennoch nicht zulässig, da die Bebauung im rückwärtigen Bereich sich nicht in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele**

#### **5.1. Vorhandene bauliche Nutzung**

##### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Die bestehende Bebauung der Anwesen Hauptstraße 50 und 52 orientiert sich an der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise, bei der die Hauptgebäude der ersten Baureihe entlang der Hauptstraße ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nach-

bargebäuden errichtet sind. Die Gebäude weisen steile Dächer auf, sind zu-  
meist eingeschossig und stehen in der Regel giebelständig zur Straße. In der  
zweiten Baureihe stehen zumeist traufständige Scheunen unterschiedlich gro-  
ßer Ausprägung. Dazwischen befindet sich eine versiegelte Hoffläche, der Zu-  
gang zum Innenhof erfolgt über ein großes Tor von der Hauptstraße aus.

Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 50 wurde die ursprüngliche Nutzung des  
Grundstücks als landwirtschaftlich genutzter Hof aufgegeben. Bei der zusam-  
menhängenden Fläche im Westen des Plangebiets handelt es sich hingegen  
um ein brachliegendes Wiesengelände ohne bauliche Nutzungen.

Im Bereich des Anwesens Hauptstraße 52 steht die Einstellung der landwirt-  
schaftlichen Nutzung kurzfristig an; es bestehen diesbezügliche Vereinbarungen  
zwischen dem Grundstückseigentümer Hauptstraße 52 und dem Vorhabenträ-  
ger für die Neubebauung im Bereich des Anwesens Hauptstraße 50.

Die angrenzende Bebauung an der Hauptstraße setzt sich im Wesentlichen aus  
Wohngebäuden zusammen, die in der beschriebenen ortstypischen Bauweise  
errichtet wurden. Im Norden und Süden des Plangebiets grenzen Nebengebäu-  
de direkt an die Flächen des Plangebiets an. Nordöstlich angrenzend an das  
Plangebiet befindet sich ein Grundstück mit einer Nutzungsmischung aus Woh-  
nen und Metzgerei. Angrenzend an die Flächen des Plangebiets ist dieses  
Grundstück mit Wirtschaftsgebäuden bebaut. Daneben befinden sich nördlich,  
südwestlich und westlich des Plangebiets noch Grundstücke, die mit Einzelhäu-  
sern bebaut sind.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Kirchgarten - Nord“  
ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städ-  
tebauliche Integration einer ergänzenden Wohnbebauung in die umgebende  
Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Dabei gilt es eine höhenmäßige Begrenzung  
der geplanten Gebäude vorzusehen, die sich an der vorhandenen Bausubstanz  
orientiert.

Daneben sollen die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet so angeordnet  
werden, dass mögliche Immissionskonflikte mit benachbarten Nutzungen be-  
reits im Vorfeld vermieden werden.

Zudem gilt es zur Sicherung einer angemessenen Wohnumfeldqualität für die  
angrenzend bestehende Wohnbebauung auf dem Grundstück selbst ausrei-  
chend Freibereiche zu erhalten. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grund-  
stücke ist daher im Bebauungsplan auf ein möglichst angemessenes Maß zu  
begrenzen.

## **5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

#### **• Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die angrenzende Hauptstraße an das Straßennetz  
der Ortsgemeinde Fußgönheim angebunden. Damit besteht grundsätzlich eine  
qualifizierte Erschließung für die Flächen des Plangebiets, wenngleich sich die  
hinterliegenden Freiflächen mit einem Abstand von mind. 45 m in einiger Dis-

tanz zur Hauptstraße befinden.

Der im Südwesten des Plangebiets verlaufende Fahrweg dient der Erschließung des südlich des Plangebiets gelegenen Wohnhauses und der Anfahrbarkeit der Wirtschafts- und Wiesenflächen. Zudem besteht hierüber grundsätzlich die Möglichkeit, das Plangebiet von Westen her anzufahren, wodurch auch Rettungskräfte diesen Teil des Plangebiets erreichen können.

Der bestehende Straßenraum der Hauptstraße ist aufgrund seines Zuschnitts und dem Vorhandensein von Zufahrten zu den Grundstücken nur bedingt dazu geeignet, den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Da durch die geplante Nutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen hervorgerufen wird, ist dieser auf der privaten Grundstücksfläche zu decken.

- **Technische Infrastruktur**

Die bestehenden Versorgungsleitungen im Umfeld des Plangebiets können für einen Anschluss des Plangebiets an das Versorgungsnetz erweitert werden.

Das Planungsgebiet kann damit in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt werden. Ebenso ausreichend sind die Entsorgungsleitungen.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich aus. Eine qualifizierte Erschließung der rückwärtigen Bebauung kann über die vorhandenen Vorderliegergrundstücke an der Hauptstraße erfolgen.

Der im Westen des Plangebiets verlaufende Fahrweg ist zur Erschließung einer größeren Anzahl an Wohnungen ungeeignet. Er kann daher nur als Zufahrt für eine rückwärtige Bebauung im Bereich Hauptstraße 52 genutzt werden. Weiterhin kann er der Gewährleistung einer Anfahrbarkeit der geplanten Bebauung auf Flurstücken 308, 310 und 312 für Rettungsfahrzeuge dienen. Zur weiteren Erfüllung dieser Funktion besteht aber keine Erforderlichkeit, den Fahrweg auf Höhe der genannten Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Aufgrund der gewachsenen Bebauungsstruktur mit ihren teils beengten Verhältnissen besteht auf absehbare Zeit keine Möglichkeit, die Straßenraumquerschnitte und damit die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum weiter zu optimieren. Der Stellplatzbedarf muss daher auf dem privaten Grundstück gedeckt werden.

## **5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Die im Osten des Plangebiets liegenden bebauten Grundstücke sind zum größten Teil versiegelt.

Die unbebauten Flächen im Westen des Plangebiets sind im nördlichen Teil (rückwärtiger Bereich Hauptstraße 50) mit einer ruderalen Wiesenfläche ausgestattet, die über eine biotoptypische Ausstattung mit Pflanzen verfügt. Teile der Flächen wurden früher auch als Gartenland genutzt. Es sind noch drei niederstämmige Obstbäume vorhanden. Weiterhin sind einige Fichten angepflanzt.

Die unbebauten Flächen im rückwärtigen Bereich des Anwesens Hauptstraße 52 stellen sich überwiegend als verdichtete Bodenflächen dar, die zum Abstellen landwirtschaftlicher Gerätschaften genutzt werden.

Die vorhandene Vegetation lässt in diesem Bereich keine Vorkommen bedrohlicher oder schützenswerter Arten erwarten. Der bestehende Vegetationsbestand stellt ohnehin keinen adäquaten Lebensraum für wildlebende Tierarten dar.

#### **Abgeleitete Planungsziele**

Der Versiegelungsgrad ist im Plangebiet auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen. Dabei sind Bereiche zu definieren, die von Bebauung freizuhalten sind. Damit kann einer weiteren örtlichen Aufheizung und Verminderung der Luft-Austauschbeziehungen entgegengewirkt werden und eine Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Niederschläge gewahrt bleiben.

### **5.4. Bodenschutz**

#### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Die Ortsgemeinde Fußgönheim muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dies gilt grundsätzlich auch gegenüber schädlichen Bodenveränderungen. Der Ortsgemeinde Fußgönheim liegen jedoch für den Bereich Hauptstraße 50 und 52 sowie der sich daran anschließenden Flächen im Westen keine Angaben zu möglichen schädlichen Bodenveränderungen vor. Die vorhandene Nutzung lässt keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden erwarten.

#### **Abgeleitete Planungsziele**

Nachdem im Planungsgebiet bereits ein Teil der Flächen überbaut ist, ergibt sich die Erkundungspflicht durch die Gemeinde nur für die Konflikte, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen kommt daher nur zum Tragen, wenn gegenüber den bisher ohnehin bestehenden Baurechten neue Baurechte für sensiblere Nutzungen geschaffen werden würden.

Für den bislang unbebauten Teil des Plangebiets, in dem die schützenswerte Wohnnutzung zugelassen werden soll, bestehen aufgrund der Vornutzung keine konkreten Anhaltspunkte für eine Vorbelastung des Bodens mit gefährdenden Stoffen.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

### **5.5. Immissionsschutz**

#### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Die Hauptstraße besitzt eine wichtige innerörtliche Verbindungsfunktion für die

Ortsgemeinde Fußgönheim. Hieraus resultiert ein Verkehrsaufkommen, das Schallimmissionen verursacht, die die angrenzende Bebauung betreffen.

Von der angrenzenden gewerblichen Nutzung (Metzgerei) sowie den landwirtschaftlichen Betriebsflächen gehen ebenfalls Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Die von der Metzgerei ausgehenden Emissionen sind für die Flächen des Plangebiets jedoch weniger relevant. Die an das Plangebiet angrenzenden Betriebsräume sind so ausgerichtet, dass sie sich auf den Hof im Inneren des Grundstücks öffnen. Die Schallabstrahlung erfolgt damit nicht in Richtung der geplanten Wohnanlage und lässt damit keine wesentliche Beeinträchtigung erwarten. Dennoch wird im Bebauungsplan vorbeugend auf diesen Betrieb sowie auf die Pflicht, betriebsbedingte Immissionen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere der TA Lärm und der Geruchsimmisionsrichtlinie, zu dulden, hingewiesen.

Die landwirtschaftliche Betriebsfläche im südlichen Teil des Plangebiets wird vorwiegend für die Lagerung von Geräten sowie dem Abstellen von Transportbehältern verwendet. Störende Lärmeinwirkungen sind von dieser Nutzung vorwiegend durch An- und Abfahrten landwirtschaftlicher Geräte nicht auszuschließen. Die zulässige Lärmemission dieses landwirtschaftlichen Betriebs ist bereits heute durch die angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt. Zudem hat der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebs gegenüber dem Vorhabenträger der geplanten Neubebauung im Bereich des Anwesens Hauptstraße 50 verbindlich erklärt, dass er seinen Betrieb aufgeben wird.

### **Abgeleitete Planungsziele**

Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Betriebe genießen einen Bestandsschutz und dürfen in einem für Dorfgebiete im Sinne des § 5 BauNVO zulässigen Rahmen emittieren. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Grundstücke darf durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Lage des vorderen Teils des Plangebiets an der Hauptstraße besteht auch eine mit Verkehrslärm vorbelastete Situation. Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (§ 16 Abs. 2 LBauO) ohnehin alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

## **5.6. Denkmalschutz**

### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Rhein-Pfalz-Kreis“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, sind die bestehenden Anwesen Hauptstraße 50 und 52 Teil einer Denkmalzone im Ortskern von Fußgönheim. Dort ist folgendes aufgeführt:

*„Ortskern, Hauptstraße 1-79, Ruchheimer Straße 2, 4 (Denkmalzone)*

*historischer Ortskern im Bereich der bis 1750 bebauten Fläche entlang der Hauptstraße mit Pfarrkirche, Pfarrhof und ehem. Schloss, im Osten bis zum Holzgartenbach reichend, Bausubstanz überwiegend aus dem 19. Jh.“ (Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Rhein-Pfalz-Kreis, S. 8).*

Auch wenn eine förmliche Unterschutzstellung durch eine Rechtsverordnung bislang nicht erfolgt ist, werden gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz „Einstweiliger Schutz“ die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes maßgebend.

Demnach darf insbesondere ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung

1. zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
2. umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
3. in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder
4. von seinem Standort entfernt werden.

Demnach unterliegen alle Bauvorhaben im Bereich der bereits bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße einem denkmalpflegerischen Genehmigungsvorbehalt. Im Bebauungsplan ist ein diesbezüglicher Hinweis enthalten.

Auch für die Umgebung können sich aufgrund des im Denkmalschutzgesetz in § 13 Abs. 3 DSchG verankerten Umgebungsschutzes („In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden“) aus dem Status der Bebauung entlang der Hauptstraße als Kulturdenkmal weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben. Im Bebauungsplan ist auch diesbezüglich ein Hinweis aufgenommen.

## **6. Planung**

### **6.1. Städtebauliche und denkmalpflegerische Konzeption**

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine ergänzende Wohnbebauung auf rückwärtigen Grundstücksbereichen im Ortskern der Gemeinde Fußgönheim.

Die Bebauungsstruktur des Vorderliegergrundstücks, die in ortstypischer Bauweise errichtet wurde, soll zur Wahrung des Ortsbildes erhalten bleiben. Hierfür werden nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und gestalterische Festsetzungen getroffen. Kern der Regelungen ist, dass auch bei einer Neubebauung der bisherige Maßstab der Bebauung gewahrt bleiben muss und daher eine Neubebauung die Kubatur der bereits bestehenden Gebäude nicht in relevanter Weise überschreiten darf. Der bisherige Straßenraumcharakter mit seiner gestaltprägenden Fassadenabwicklung ist zu erhalten.

Für den rückwärtigen Bereich muss sich die Baustruktur vorrangig an der Eigenart der Bebauung entlang der Schillerstraße, der Speyerer Straße sowie der Straße „Im Kirchgarten“ orientieren.

## 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Mischgebiet

Das Mischgebiet umfasst den Bereich der bestehenden Gebäude entlang der Hauptstraße und nimmt die dortige Nutzungsstruktur auf. Ein Erfordernis für die Festsetzung eines Dorfgebietes wird nicht gesehen, da die bestehende Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben werden soll und eine landwirtschaftliche Nutzung im Ortskernbereich zugleich städtebauliche Spannungen insbesondere in Hinblick auf den Immissionsschutz aufwerfen kann.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden zum Schutz der angrenzend bestehenden Wohnbebauung ausgeschlossen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Im rückwärtigen Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Planung, die nur eine Wohnbebauung vorsieht, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ergibt sich zunächst entsprechend der TA Lärm ein höherer Schutzanspruch. Allerdings erlaubt die Gemenlageregelung der TA Lärm, deren Anwendbarkeit hier gegeben ist, eine Verringerung des Schutzanspruches bis zu dem eines Mischgebietes, so dass sich keine Veränderungen an den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten und somit auch keine nachteiligen Auswirkungen für angrenzende Betriebe ergeben.

Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen, da die vorgesehene Erschließung für Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ungeeignet ist. Zudem sollen mögliche Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung vorbeugend vermieden werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung für den Grundstücksteil entlang der Hauptstraße auf den für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,6 festgesetzt. Hierdurch stellt sich für diesen Grundstücksteil keine Veränderung gegenüber den bestehenden Bau-rechten nach § 34 BauGB ein, da in dem als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zu charakterisierenden Bereich des Plangebiets ebenfalls eine GRZ von 0,6 einzuhalten ist.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil wird hingegen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ausgeschöpft.

Mit der Regelung, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, soll ein Anreiz zur Unterbringung der Stellplätze in einer

Tiefgarage geschaffen werden.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird entlang der Hauptstraße entsprechend dem bisherigen Gebäudebestand – auch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerechtlichen Rahmenbedingungen - nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Im gesamten übrigen Planungsgebiet einschließlich der bisherigen Scheunenzonen werden demgegenüber entsprechend der Situation der Umgebungsbebauung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Ebenfalls entsprechend der Eigenart der Umgebungsbebauung werden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Sie betragen entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Hauptstraße 4,50 m bzw. 9,00 m. Im Bereich der bisherigen Scheunengebäude werden demgegenüber 7,50 m bzw. 12,50 m zugelassen.

Für den Bereich der rückwärtig geplanten Wohnbebauung erfolgt für den nördlichen Teil eine Orientierung der zulässigen Gebäudehöhen an den Maßen, wie sie auch für den Bereich der Scheunenzonen des Altbestandes gelten. Für den südlichen Teilbereich wird eine Abstufung erforderlich, um eine Anpassung an das südlich vorhandene Gebäude zu gewährleisten. Daher werden hier die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen auf 6,50 m bzw. 10,50 m reduziert.

Durch die Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Dachneigungen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

### **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Bauweise im Mischgebiet ergeben sich aus der Lage in einer Denkmalzone. Straßenseitig wird daher eine zur Straße giebelständige Bebauung mit einseitigem Grenzanbau an eine der seitlichen Grundstücksgrenze und Anbau an die Straßenkante entlang der Hauptstraße vorgegeben. An welche seitliche Grundstücksgrenze anzubauen ist, ergibt sich aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bereich der bisherigen Scheunenbebauung wird eine zur Hauptstraße traufständige Gebäudestellung verlangt. Zugleich ist sowohl an die nördliche als auch an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen. Grundsätzlich zulässig ist dabei, die Anbauverpflichtungen durch zwei getrennte Gebäude zu erfüllen. Um eine Möglichkeit der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile zu bieten, wird als Ausnahme geregelt, dass auf den Grenzanbau an einer seitlichen Grenze verzichtet werden kann, wenn der Verzicht auf den Grenzanbau der der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile dient.

Durch diese Festsetzungen wird die für Fußgönheim charakteristische Bebauungsstruktur gesichert und das Ortsbild gewahrt.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt an sich die offene Bauweise. Um jedoch überdimensionierte Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern, wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf 15 m – gemessen in West-Ost-Richtung - begrenzt. Die maximal mögliche Gebäudetiefe in Nord-Süd-Richtung

ergibt sich aus der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zugleich werden die zulässigen Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um über die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudetiefe und –länge hinaus überdimensionierte Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet werden straßenseitig die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an den bestehenden Gebäudebestand abgegrenzt. Damit wird jeweils ein Gebäude an der nördlichen und südlichen Grenze mit dazwischenliegendem Zufahrtsbereich ermöglicht.

Im Bereich der bisherigen Scheunenbebauung wird keine Erforderlichkeit für eine nähere Differenzierung der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen. Daher wird der vorhandene Gebäudebestand – soweit die Fläche nicht als Zufahrt benötigt wird - in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen und somit als Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet dient die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich einer Freihaltung ausreichender Abstandsflächen zu den umgebenden Baugrundstücken. Entlang der Plangebietsgrenzen wird ein von Überbauung freizuhaltenen Bereich von mindestens 6,00 m Tiefe (West- und Ostseite) bzw. 8 m (Nordseite) definiert. Damit soll über die bauordnungsrechtlich zwingend erforderlichen Mindestabstände hinaus ein weitergehender Abstand im Interesse der angrenzenden Grundstücke angesichts der beabsichtigten Baumasse sichergestellt werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,00 m durch untergeordnete Bauteile sowie Treppenhäuser wird als städtebaulich unproblematisch erachtet und daher zugelassen.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Tiefgaragen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen werden im Bereich der gesamten Grundstücke zugelassen, da keine Erforderlichkeit für einschränkende Regelungen erkennbar sind.

Da es Zielsetzung der Ortsgemeinde ist, dass der Stellplatzbedarf von Mehrfamilienhäusern möglichst überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht wird, werden oberirdische Garagen und Stellplätze vorrangig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nur ausnahmsweise können Garagen und oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn

- die zugehörigen Wohngebäude über nicht mehr als zwei Wohnungen verfügen
- oder wenn
- je Wohnung mindestens ein Stellplatz in einer Tiefgarage nachgewiesen ist.

### **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet wird vorrangig über die Hauptstraße erschlossen. Als Zu-

fahrt für den rückwärtigen Bereich des Anwesens Hauptstraße 50 wird daher zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine 5 m breite private Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Die Breite der Fläche von 5 m kann im Bereich von Gebäudedurchfahrten auf bis zu 3 m reduziert werden. Bei einer kurzen Gebäudedurchfahrt bleiben ausreichende Sichtverhältnisse gewahrt, so dass Autofahrer im Falle von Begegnungsverkehr reagieren können.

Eine Führung der Erschließungsstraße für die hinter der zweiten Baureihe liegende Flächen über die vorderen Grundstücksteile ist mit baulichen Restriktionen für die Vorderlieger verbunden und schränkt deren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Diese Einschränkungen werden jedoch hinsichtlich einer wirtschaftlichen Erschließbarkeit des rückwärtigen Bereichs hingenommen. Durch den Anschluss der rückwärtigen Flächen an die Hauptstraße über das Vorderliegergrundstück kann für den rückwärtigen Bereich des Anwesens Hauptstraße 50 auf eine zusätzliche öffentliche Erschließungsanlage verzichtet werden. Der an das Anwesen Hauptstraße 50 im rückwärtigen Bereich angrenzende Teil des Wegegrundstücks 322/8 wird daher nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sondern in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Zur Klarstellung, dass eine rückwärtige Erschließung nicht möglich ist, ist gegenüber dem als Verkehrsfläche verbleibenden Teil des Wegegrundstück 322/8 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, bei dem allerdings ausnahmsweise die Anlage einer Rettungswegezufahrt zulässig bleibt.

Für den rückwärtigen Bereich des Anwesens Hauptstraße 52 ist sowohl eine Zufahrt von der Hauptstraße aus als auch über den bestehenden Fahrweg auf Flurstück 322/8 möglich. Eine Erschließung über das Vorderliegergrundstück würde hier einen Abbruch eines Teils der vorhandenen Bebauung bedingen. Dies soll nicht erzwungen werden. Eine Nutzung des Wohnweges erscheint städtebaulich vertretbar, da angesichts der Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Vorgaben zur Bauweise keine bauliche Dichte zu erwarten ist, für die die Erschließung über den Wohnweg nicht mehr ausreichend wäre.

### **6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Äußere Gestaltung der Baukörper**

Mit der Festlegung zu Dachform und Dachneigung soll eine Integration der geplanten baulichen Nutzungen in die bestehende Bebauungsstruktur gewährleistet werden. Damit lässt sich das charakteristische Ortsbild der Gemeinde Fußgönheim wahren.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet nicht übermäßig zergliedert werden können. Damit wird ein Mindestmaß eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sichergestellt. Im Mischgebiet wird über die Dachform und Dachneigung sowie die straßenseitige Einfriedung (siehe unten) hinaus kein Regelungsbedarf gesehen, da über den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt eine differenziertere Steuerung der äußeren Gestaltung der Baukörper möglich ist. Zudem wird mit dem weitgehenden Verzicht auf bauordnungsrecht-

liche Regelungen ein möglicher Widerspruch zwischen den Örtlichen Bauvorschriften und den denkmalpflegerischen Vorgaben vermieden.

### **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Flächen**

Mit der Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege in Bereichen, in denen das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickern kann, soll eine hydraulische Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen erreicht werden. Zudem trägt ein Mehranteil an Versickerung zur Grundwasserneubildung bei.

### **Einfriedungen**

Zur Wahrung der für Fußgönheim typischen Bebauungsformen ist festgesetzt, dass das Grundstück entlang der Hauptstraße - soweit keine Gebäude an die Straßenkante angebaut sind – durch eine mindestens 4 m hohe Mauer einzufrieden ist und dass Zufahrten durch Tordurchfahrten herzustellen sind.

## **6.4. Grünordnung**

Bei dem Teil des Plangebiets entlang der Hauptstraße handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der bislang gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird der planungsrechtlich zulässige Rahmen hinsichtlich der möglichen Versiegelung gemäß § 34 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht verändert. Der Bebauungsplan bereitet insofern keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Der rückwärtige Grundstücksteil des Anwesens besitzt ebenfalls eine Prägung durch die angrenzenden baulichen Anlagen, die insoweit einen Bebauungszusammenhang definieren. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen besteht auf der Grundlage von § 34 BauGB jedoch keine Bebauungsmöglichkeit für die geplanten Vorhaben.

Betroffen ist dabei eine Fläche von ca. 4.630 m<sup>2</sup>, bei der gemäß den Festsetzungen auf bis zu 2.780 m<sup>2</sup> (entspricht GRZ 0,4 + Überschreitung um weitere 0,2 für Nebenanlagen) eine Versiegelung und damit ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion zu erwarten ist. 1.850 m<sup>2</sup> werden in private Ziergrünflächen umgewandelt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft können jedoch im Interesse einer Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Fußgönheim hingenommen werden.

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 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht mehr erforderlich.

Detaillierte Festsetzungen zu Bepflanzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Um jedoch eine Mindestbegrünung sicher zu stellen, wird im Allgemeinen Wohngebiet geregelt, dass je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksflächen mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu

erhalten ist.

#### **6.5. Ver- und Entsorgung**

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Strukturen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten.

#### **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.