

**GEMEINDE MAXDORF**

**BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE I“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Der vorliegende Bebauungsplan dient zum einen der Überplanung bereits bebauter Flächen am Ortsrand sowie der Arrondierung des Ortsrandes zur Schaffung neuer Wohnbauflächen, um dringend benötigten und nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Maxdorf am 15.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Hauptstraße I“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen im nördlichen Bereich als gemischte Bauflächen, im Süden als Ackerflächen dargestellt (siehe Abbildung 1).

Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grunde im erforderlichen Umfang nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Hierdurch wird der Flächennutzungsplan nachträglich an den Bebauungsplan angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

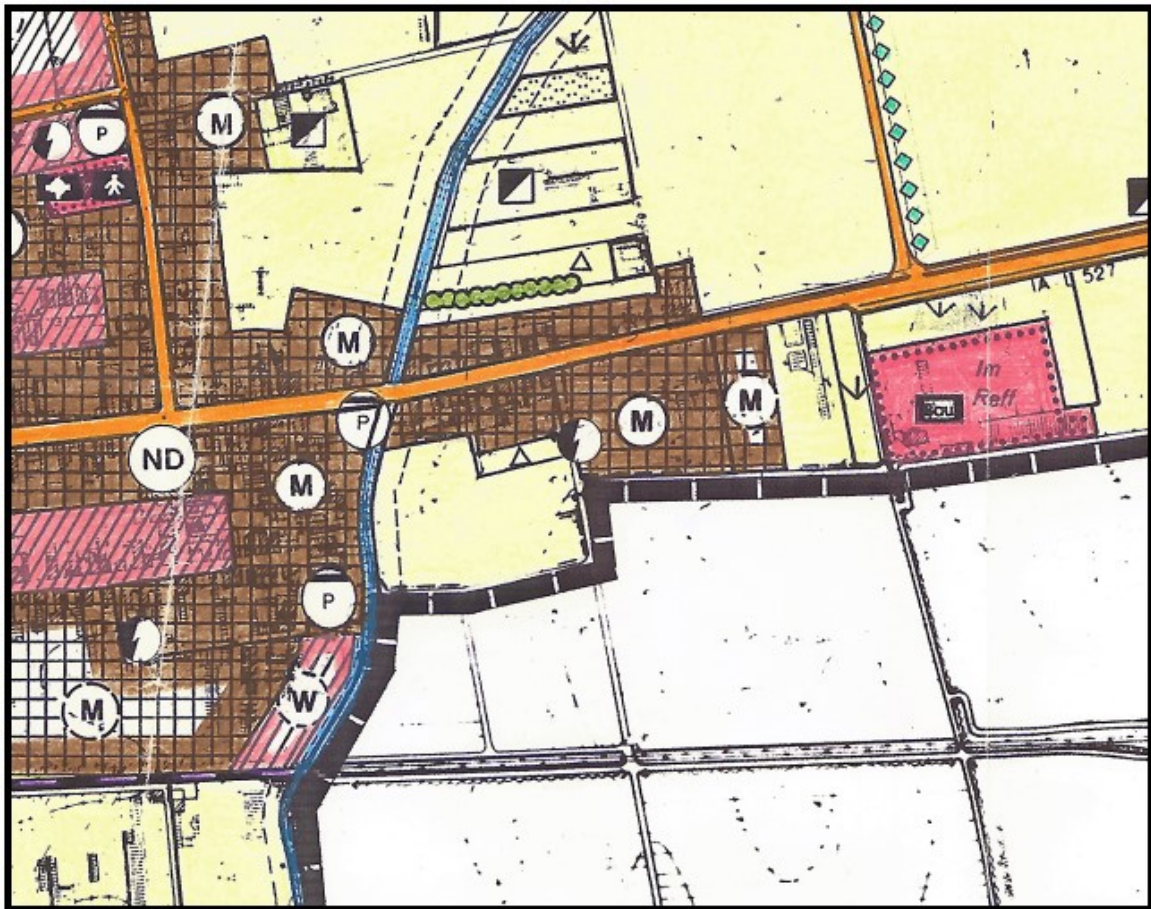


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Südosten der Gemeinde Maxdorf am südlichen Ortsrand, südlich der Hauptstraße gelegen und umfasst die Flurstücke 1146/2 und 1681 sowie eine Fläche von etwa 0,33 ha.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 4. Bestandsituation

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit im nördlichen Teil bereits eine Bebauung (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) südlich der Hauptstraße vorhanden. Südlich hiervon schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Direkt im östlichen Anschluss des Plangebiets befindet sich der Standort einer landwirtschaftlichen Hauptbetriebsstätte.

### 5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig festgesetzt:

Es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich im Wesentlichen in der gegebenen Erschließungssituation, weshalb diese Nutzungen, welche eine erhöhte Frequentierung der verkehrlichen Erschließungsinfrastruktur erwarten lassen, im Einzelfall in diesem Zusammenhang zu prüfen und zu beurteilen sind.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und der vorgesehenen inneren Erschließung des Baugebiets sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen am betreffenden Standort städtebaulich nicht sinnvoll, unter anderem ist auch für diese Nutzungen die Erschließungssituation nicht ausreichend für die zu erwartende verkehrliche Frequentierung. Auch in Bezug auf die das Plangebiet umgebenden Bereiche fügen sich insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in das städtebauliche Gefüge ein und sind daher nicht zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,8), die maximale Zahl der Vollgeschosse (II) sowie die zulässigen Traufhöhen (7,50 m) eingegrenzt. Zu den getroffenen Höhenfestsetzungen wird zur klaren Anwendbarkeit die Bezugshöhe definiert.

Durch diese Rahmenbedingungen kann die Höhenentwicklung und städtebauliche Wirkung der Gebäude auf ein städtebaulich proportionales Maß eingegrenzt werden. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine zu starke Verdichtung verhindert werden.

### Bauweise:

Die Bauweise wird für das Teilgebiet A als abweichende Bauweise festgelegt. Diese entspricht der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Bebauung passt sich hiermit der angrenzenden Bebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird. Die Bauweise für das im rückwärtigen Bereich zum Floßbach hin gelegene Teilgebiet B wird als offene Bauweise festgelegt.

## 5.3 Gestalt

### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese werden getroffen, um einen harmonischen und städtebaulich verträglichen Gesamteindruck des Plangebietes mit dessen Umgebung zu gewährleisten.

Die Vorgaben zu zulässigen Dachneigungen von 20 bis 38 Grad sollen eine ortstypische Dachgestaltung gewährleisten.

Durch GRZ/GFZ, maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung wird auch die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt, womit die Festsetzungen dazu beitragen, dass sich die entstehenden Gebäude städtebaulich in die unmittelbare Umgebung einfügen.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die relevanten Umweltbelange werden in angemessenem und ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute und versiegelte Flächen im vorderen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen im hinteren Bereich. Die vorgenannten Flächen sind aufgrund der Versiegelung bzw. der intensiven Bewirtschaftung für die Fauna von untergeordneter Bedeutung.

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden auf diesen Flächen z.T. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu einem überwiegenden Anteil private Baugrundstücke entstehen, welche wiederum auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4) zuzüglich der möglichen Überschreitung in Höhe von 50% zu einem Flächenanteil von mindestens 40% unbebaut und gärtnerisch angelegt sein werden, sodass hier durch die Anlage strukturreicher Hausgärten gegenüber dem derzeit vorherrschenden Bestand ökologisch wertigere Freiflächen entstehen werden.

#### 5.5 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, vorbehaltlich einem noch zu erstellenden Bodengutachten, vorrangig im Plangebiet versickert/verdunstet werden. Falls dies auf Grundlage späterer Aussagen des Bodengutachtens nicht möglich sein sollte, soll ein Stauraumkanal vorgesehen werden.

#### 5.6 Schall-/Immissionsschutz

Direkt im östlichen Anschluss des Plangebiets befindet sich der Standort einer landwirtschaftlichen Hauptbetriebsstätte (Bioland-Gärtnerei Blattlaus), von welcher auch unter größtmöglicher Rücksichtnahme betriebsbedingt unvermeidbare Emissionen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Summe der von der Bioland-Gärtnerei Blattlaus im Rahmen der üblichen Feld- und Erntearbeit ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche unterschreiten den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für die Einstufung der Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet im Tag- und Nachtzeitraum an allen Fassaden. Dies gilt ebenfalls für den geltenden Immissionsrichtwert der TALärm.

Die Summe der im Rahmen der Herstellung von Brennholz ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche überschreiten jedoch den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für die Einstufung der Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet im Tagzeitraum in Teilen des Plangebiets um bis zu 4 dB. Dies gilt ebenfalls für den geltenden Immissionsrichtwert der TALärm.

Aus diesem Grunde sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Mit der Errichtung einer 14 Meter langen und 4 Meter hohen Lärmschutzwand kann auch im Lastfall Brennholzherstellung der geltende

Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die Schallschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch die Lärmschutzwand werden zudem auch die übrigen von der Bioland-Gärtnerei Blattlaus im Rahmen der unterschiedlichen Arbeiten ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche gemindert.

Auch die von der öffentlichen Straße ausgehenden Schalleinwirkungen wurden im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Summe der von der öffentlichen Straße ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche überschreiten den geltenden Schalltechnischen Orientierungswert (SOW) für die Einstufung der Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet im Tagzeitraum in Teilen des Plangebiets sowie im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet.

Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Einstufung der Schutzwürdigkeit vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet wird im Tag- und Nachtzeitraum in Teilen des Plangebiets überschritten.

Die grundsätzliche Vorgabe des Gesundheitsschutzes wird innerhalb des gesamten Plangebietes in Bezug auf den Verkehrslärm auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen erfüllt.

Die Errichtung von Schallschutzwänden oder Schallschutzwällen entlang der Hauptstraße ist nach Ansicht des Schallgutachters nicht möglich. Daher ist auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen.

Im Sinne der ruhigen Nachtruhe ist an allen Fassaden, an denen ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von größer gleich 45 dB(A) vorliegt, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Be- und Entlüftung der vorwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Beherbergungszimmer, etc.) vorzusehen.

In den Lärmpegelbereichen III und höher gem. Schalltechnischer Untersuchung ist der Schallschutz gegen Außenlärm im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN 4109-2, 2018 für Wohngebäude nachzuweisen.

In Teilbereichen des Plangebiets (siehe Schalltechnische Untersuchung) wird der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) überschritten. Daher sind dort Balkone oder Freisitze ohne weitere Schallschutzmaßnahmen (z.B. vergleichbar einem Wintergarten) nicht zulässig.

Die erforderlichen schalltechnischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.7 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes soll durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet werden.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird festgesetzt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

### Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Hauptstraße.

Innerhalb des Plangebiets sind die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung so gestaltet, dass neben der inneren Erschließung des Baugebiets ebenso eine zukünftige Anschlussmöglichkeit in

Richtung Osten gegeben ist, um etwaige Arrondierungspotenziale in der Zukunft und ggf. in diesem Zuge einen Anschluss an den Ruchheimer Weg zu ermöglichen.

Im Bereich der Einmündung in die Hauptstraße (L 527) ist das in der Planzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck oberhalb einer Höhe von 0,8 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse an der Einmündung zu sichern. Der Geltungsbereich umfasst in diesem Bereich ebenso die freizuhaltenden Flächen auf der Hauptstraße.

## 6. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Maxdorf  
Frankenthal, im Mai 2022/S353/BG 220808**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)