

ORTSGEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER RAIFFEISEN- STRASSE II“

BEGRÜNDUNG

JUNI 2022

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	7
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	8
7.4. Immissionsschutz	9
7.5. Denkmalschutz	10
7.6. Bodenschutz	10
8. Planung	10
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	11
8.1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	13
8.1.4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	13
8.1.5. Verkehrsflächen	14
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.2.1. Dachform und Dachneigung	14
8.2.2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	15
8.2.3. Anzahl der Stellplätze	15
8.3. Grünordnung.....	16
8.4. Ver- und Entsorgung.....	18
9. Bodenordnung	18

Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße II“

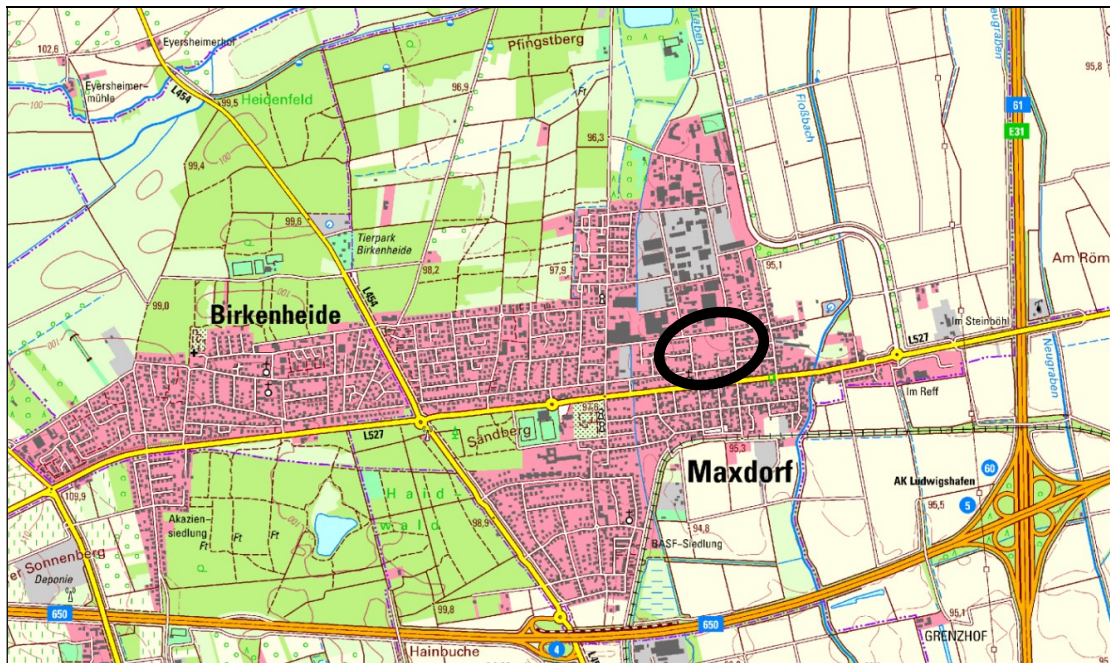
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Maxdorf zwischen der Sohlstraße im Süden und der Raiffeisenstraße im Norden bzw. der Bleichstraße im Osten und der Wiesenstraße im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 27.900 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 996/2 und 4134 (Raiffeisenstraße)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 998/1 (Bleichstraße)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 602/2, 594/2, 591/6, 608/4, 609/2 und 612/6 (Sohlstraße)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 615/1 (Wiesenstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 614/3, 611/3, 611/4, 614/4, 611/5, 614/5, 611/8, 614/6, 614/9, 614/7, 613/3, 611/6, 611/7, 612/4, 610/5, 609/4, 607/5, 607/6, 607/7, 605/2, 604/1, 601/5, 600/2, 599/3, 599/2, 598/2, 597/2, 597/1, 596/4, 596/3, 596/2, 596/1, 595, 593, 592, 594/1, 598/4, 599/4, 600/3, 601/3, 602/3, 603/2, 603/3, 603/8, 607/7, 603/6, 603/5, 606/4, 607/3, 608/3, 609/5, 610/3, 612/3, 612/7, 612/8, 613/4, 613/7 sowie 613/5 vollständig.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

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

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

Die Ortsgemeinde Maxdorf unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Die Ortsgemeinde möchte diesem Bedarf vorrangig durch die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven Rechnung tragen.

Im Blockbereich zwischen der Raiffeisenstraße im Norden und der Sohlstraße im Süden bzw. der Bleichstraße im Osten und der Wiesenstraße im Westen hat sich die in Maxdorf bestehende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf in den vergangenen Jahren bereits in mehreren Erweiterungs- und Neubauvorhaben, die zum Teil in den Blockinnenbereich hineinragen, gezeigt. Weitere bauliche Veränderungen sind absehbar.

Planungsrechtlich befindet sich der Bereich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur sind rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude grundsätzlich denkbar. Bebauungen in zweiter Reihe fügen sich demgegenüber zumindest in wesentlichen Teilen des Planungsgebiets nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die derzeit noch vorhandenen, weitgehend un bebauten Innenflächen bieten ein weitergehendes innerörtliches Nachverdichtungspotenzial. Dort ist – analog zu dem westlich angrenzenden Blockbereich - eine Nachverdichtung durch eine zusätzliche Erschließung des Innenbereiches grundsätzlich denkbar. Erschließungsansätze von der Bleichstraße und der Wiesenstraße aus sind bereits grundstücksrechtlich gebildet, jedoch noch nicht hergestellt.

Um eine mögliche Innenentwicklung zu forcieren, hat die Ortsgemeinde im Jahr 2017 Planungsvarianten für eine innere Erschließung ausarbeiten lassen und diese mit den Eigentümern der Grundstücke abgestimmt. Dabei hat sich gezeigt, dass seitens der Eigentümer unterschiedliche Interessen hinsichtlich einer Bebauung der bislang un bebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche bestehen. Im Ergebnis war keine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Eigentümer gegeben, so dass die Planungen zu einer öffentlichen Erschließung des Blockinnenbereiches daher gegenwärtig nicht weiterverfolgt werden können.

Die Ortsgemeinde sieht allerdings die Gefahr, dass durch unkoordinierte ergänzende Bebauungen im Blockinnenbereich, die zumindest bedingt auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig sein können, eine spätere koordinierte Erschließung des Blockinnenbereiches sowohl in Hinblick auf die Bereitstellung der erforderlichen öffentlichen Flächen als auch in Hinblick auf die Verteilung der anfallenden Erschließungskosten erheblich erschwert werden könnte. Daher ist es Ziel der Ortsgemeinde, durch den Bebauungsplan eine weitere unkoordinierte Innenentwicklung zu verhindern und gleichzeitig die Erschließungsansätze für eine öffentliche Straße in den Blockinnenbereich hinein zu sichern.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung entlang der randlichen Straßen
- die Sicherung der Optionen für eine spätere geordnete öffentliche Erschließung des Blockinnenbereiches.

3. Verfahren

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem bislang als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

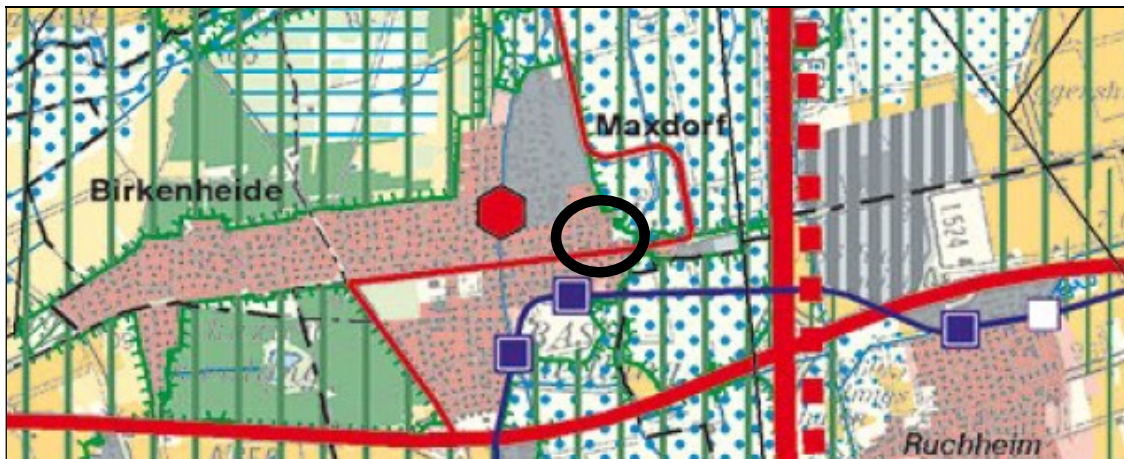
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Um mögliche Konflikte möglichst frühzeitig im Verfahren bearbeiten zu können, wird eine frühzeitige Beteiligung trotzdem durchgeführt. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

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

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Des Weiteren ist Maxdorf als Siedlungsbereich Wohnen dargestellt.

Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße II“
Satzungsfassung 02.06.2022

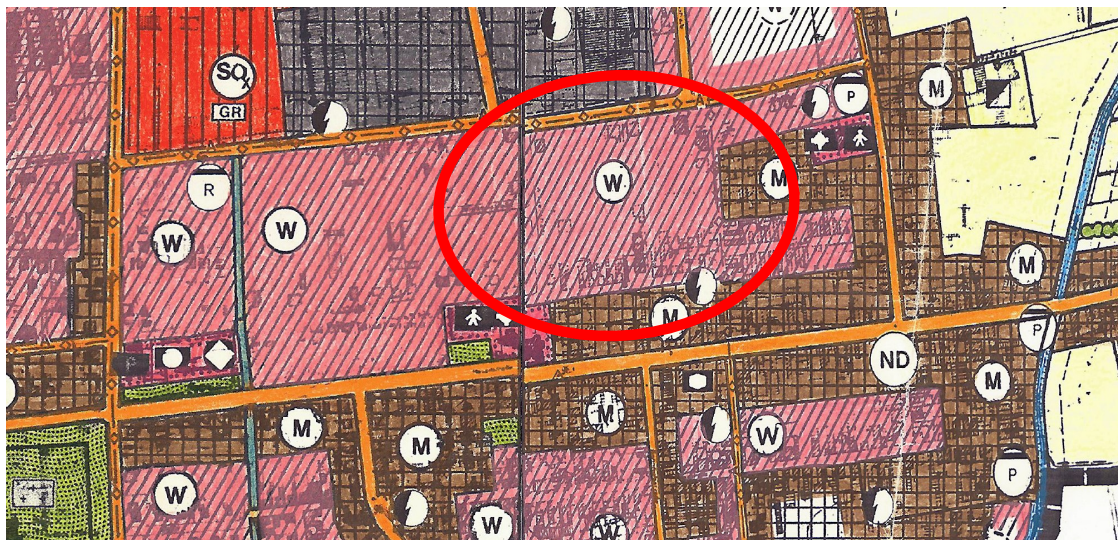


Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Der Bebauungsplan passt sich somit an die Ziele der Raumordnung an.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 1994 ist das Plangebiet als bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1994

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben 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.

Entlang der Sohlstraße sind einige rückwärtige Scheunen bzw. Nebengebäude in Wohngebäude umgenutzt worden. Weiterhin wurde entlang der Sohlstraße an zwei Stellen eine Doppelhausbebauung umgesetzt, die in den Blockinnenbereich hineinragt. Die Gebäude Sohlstraße 29a und 29b sind, auch wenn sie näher an der Wiesenstraße liegen, von der Sohlstraße aus erschlossen. Die Gebäude können daher in Bezug auf die Wiesenstraße nicht als bestehende Bebauung in zweiter Reihe betrachtet werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist somit nur entlang der Sohlstraße, nicht jedoch entlang der Wiesenstraße, der Raiffeisenstraße und der Bleichstraße gegeben.

Weiterhin steht ein von der Sohlstraße aus erschlossenes Einzelhaus im Blockinnenbereich. Angesichts der isolierten Lage und der zwischen Sohlstraße und diesem Einzelhaus liegenden zwei Doppelhäusern kommt diesem Gebäude keine prägende Wirkung auf die Umgebungsbebauung zu und kann daher nicht als Maßstab für die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung herangezogen werden.

Gegenüber dem bisherigen Zustand erlaubt das Baurecht nach § 34 BauGB eine ergänzende rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe entlang der Sohlstraße, eine Bebauung der Baulücken entlang der Wiesenstraße und der Raiffeisenstraße sowie eine Erweiterung der bestehenden Gebäude entlang der Raiffeisenstraße in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein bis zu einer Gebäudetiefe von ca. 25 m.

Eine weitere ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich ist nach Einschätzung der Ortsgemeinde nur nach planungsrechtlicher Absicherung durch einen Bebauungsplan möglich.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit entlang der Erschließungsstraßen durchschnittlich bis zu einer Tiefe von 25-30 m ab der jeweiligen Straße bebaut. Die restliche Plangebietsfläche wird als Garten genutzt oder zeigt sich als Wiesenfläche.

Die Bebauung entlang der Sohlstraße stellt sich dabei als Teil des historischen Siedlungskerns von Maxdorf mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinförmigen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, dar. Die sonstige Bebauung im Planungsgebiet ist deutlich jünger und erst in den vergangenen 50 Jahren entstanden.

Rings um das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung der Gemeinde Maxdorf an. Im weiteren Umfeld finden sich nördlich und nordwestlich des Plangebietes gewerbliche Nutzungen. Im Süden befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit die Maxdorfer Hauptstraße mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



Plangebiet

7.2. **Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird aktuell über die südlich angrenzende Sohlstraße, die westlich angrenzende Wiesenstraße, die nördlich angrenzende Raiffeisenstraße und die östlich angrenzende Bleichstraße erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht derzeit kein öffentlicher Zugang. Im östlichen und westlichen Bereich befinden sich jedoch bereits Teilflächen, welche für eine mögliche neue Erschließungsstraße herausgemessen sind, sich aber noch nicht im Gemeindeeigentum befinden (Flurstücke 613/3, 612/4 und 596/3). Faktisch ist der brachliegende Blockinnenbereich jedoch auch über die bislang unbebauten Grundstücke an der Wiesen- und Raiffeisenstraße zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

7.3. **Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Der zentrale, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als Wiesenfläche bzw. Nutz- und Ziergarten, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei einer Bebauung entlang der Erschließungsstraßen einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets sowie der Freihaltung des Blockinnenbereiches von einer Bebauung gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen (Raiffeisenstraße, Bleichstraße, Sohlstraße und Wiesenstraße), wobei die Raiffeisenstraße sich als am stärksten befahrene Straße zeigt. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt bzw. keine über das bislang bereits zulässige Maß hinausgehende weitere bauliche Nutzung zugelassen wird, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

Zwischen dem Planungsgebiet und den nördlich und nordwestlich des Planungsgebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen befinden sich jedoch weitere Wohngebäude; das Planungsgebiet schließt nicht unmittelbar an in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht relevante gewerbliche Nutzungen an.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt und die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt bzw. keine über das bislang be-

reits zulässige Maß hinausgehende weitere bauliche Nutzung zugelassen wird, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Es kommt zu keinen Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die seitens der bestehenden Gewerbebetriebe zu beachten sind. Mit Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den den Gewerbebetriebebenen nächstgelegenen Wohnnutzungen ist angesichts des gegebenen Abstands selbst dann, wenn für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung eine Gemengelage unterstellt wird, gewährleistet, dass im Planungsgebiet die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Im Übrigen ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

7.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

7.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraßen überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Zentrum des Plangebiets im Bereich der zugehörigen Gärten. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der städtebaulichen Eigenart der Fläche als Teil des historischen Siedlungskerns von Maxdorf mit der für die Pfalz typischen, aus einer kleinbäuerlichen Nutzung entstandenen Haus-Hof-Bebauung, wird für die straßenseitigen Teile des Plangebiets entlang der Sohlstraße ein besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets soll nicht nur die bestehende Wohnnutzung gesichert, sondern auch den ergänzenden gewerblichen und sonstigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen und eine Weiterentwicklung dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden Kundenverkehrs dieser Nutzung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind aufgrund der befürchteten Trading-Down-Effekte, die oft mit dieser Nutzung einhergehen, im gesamten Plangebiet unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der neueren Wohngebietsnutzung entlang der übrigen Erschließungsstraßen werden diese Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund des durch diese Nutzungen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit möglichen Mehrbelastung der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der Bestandsbebauung ab. Auf eine Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet, um bislang bereits nach § 34 BauGB gegebene Baurechte nicht einzuschränken.

Zur Sicherung einer lockeren und durchgrünteren Bebauung, wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 der zulässige Rahmen des § 17 BauNVO im Besonderen Wohngebiet nicht vollständig ausgenutzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Liste um Balkone, Loggien, Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge ergänzt, da diese Anlagen – auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten - in der Regel nicht wesentlich auf das Orts- und Siedlungsbild einwirken.

Im besonderen Wohngebiet wird der aktuelle Bestand an Hauptgebäuden und Nebenanlagen für einen Teil der Baugrundstücke in Zukunft nicht mehr herstellbar sein. Da bereits vorhandene bauliche Anlagen grundsätzlich Bestandsschutz genießen, ist dies zunächst nicht als schädlich zu bewerten. Erst bei wesentlichen baulichen Änderungen oder einer Neuordnung der betreffen-

den Baugrundstücke ist die Bebauung auf das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß zurückzuführen.

Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den jüngeren baulich genutzten Teil des Plangebietes entlang der Wiesen- Raiffeisen- und Bleichstraße eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Allerdings wird aufgrund der zum Teil großen Grundstücksflächen bei einigen Baugrundstücke die festgesetzte GRZ aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche möglicherweise nicht vollständig ausgenutzt werden können. Dies wird städtebaulich jedoch akzeptiert, um im Verhältnis zur sonstigen Bebauung übergroße Gebäude zu vermeiden.

Für das bestehende Wohngebäude im Blockinnenbereich (Flurstück 603/2) wird eine reduzierte GRZ von 0,25 festgesetzt, da dort eine wesentlich über den Bestand hinausgehende Bebauung nicht ermöglicht werden soll. .

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur einfügt, werden zudem die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Es werden dabei eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,8 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Liste um Balkone, Loggien, Terrassen Lichthöfe und Kellerabgänge ergänzt, da diese Anlagen – auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten - in der Regel nicht wesentlich auf das Orts- und Siedlungsbild einwirken.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

8.1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Regelungen

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenzen – wie entlang der Sohlstraße bereits in Teilen vorhanden – planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen auf einer Breite von je maximal 5 m um bis zu 2,0 m durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge und Treppenhäuser überschreiten werden dürfen.

Besonderes Wohngebiet

Ausgehend von der bestehenden Bebauung wird für den überwiegenden Teil der straßenseitigen Bestandsbebauung entlang der Sohlstraße eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die Ausgestaltung der abweichenden Bauweise soll die in diesem Teil des Plangebietes noch bestehende regionstypische Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit an der vorderen und einer seitlichen Grundstücksgrenze angebautem Haupthaus erhalten werden. Die abweichenden Bauweisen a1 und a2 sind entsprechend dem nahezu durchgängig an der straßenseitigen und einer seitlichen Grundstücksseite angebauten Bestand ausformuliert. Einziger Unterschied zwischen der Bauweise a1 und a2 ist die Festsetzung der jeweils betreffenden seitlichen Grundstücksgrenze des Anbaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der bestehenden Bebauung folgend entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so abgegrenzt, dass die im amtlichen Kataster dargestellte Bebauung gefasst ist.

Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünter dörflichen Wohngebiets wird im übrigen Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2) die offene Bauweise festgesetzt. Für den weit überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

Für das bestehende Wohngebäude im Blockinnenbereich (WA 2) werden lediglich Einzelhäuser zugelassen, um eine weitere Verdichtung dieses Bereiches zu verhindern.

Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng an der bestehenden Bebauung, berücksichtigt aber bestehende Baurechte nach § 34 BauGB.

8.1.4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sollen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflä-

chen zulässig sein, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

8.1.5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im straßenseitigen Grundstücksbereich bereits vollständig erschlossen.

Entlang der Wiesenstraße und der Bleichstraße sind bereits zwei Erschließungsansätze für eine Erschließung des Blockinnenbereichs grundstücksmäßig gebildet. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

Diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, damit die langfristige Option auf eine koordinierte Innenentwicklung des gesamten Bereiches offengehalten werden kann.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit dieser Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ein Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB entstehen kann.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

8.2.1. Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sollen für den straßenseitigen Bereich der Sohlstraße (WB 1 und WB 2) aufgrund der Lage im Ortskern und der ortstypischen Bebauung Flachdächer und flach geneigte Dächer ausgeschlossen werden. Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 35°- 45° Neigung. Diese Dachformen sind zum weit überwiegenden Teil im Bestand vorhanden.

Im übrigen Plangebietsteil (WA 1 und WA 2) sollen auch moderne Dachformen zulässig sein. Aufgrund dessen werden für diese Teilbereiche zusätzlich auch Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°- 45° und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° zugelassen. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden.

Flachdächer und normale Pultdächer sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pultdächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pultdächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pultdach gleichkommen. Zur Absicherung des Bestands wird festgesetzt, dass bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden darf.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer und Dächer geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.2.2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

8.2.3. Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung soll sichergestellt werden, dass bei einer möglichen Neubebauung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur

Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

8.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 27.900 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche und brachliegende Wiesenfläche bzw. Gartenfläche. Die Fläche ist im rückwärtigen Bereich zum überwiegenden Teil unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Da durch den Bebauungsplan keine weitere Bebauung des Blockinnenbereiches zugelassen wird, bleiben die Gärten im rückwärtigen Bereich mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Ortsgemeinde Maxdorf, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Raiffeisenstraße II“
Satzungsfassung 02.06.2022

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Versiegelte Fläche	11.650	--	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		450	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		7.450	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		3.750	
private Verkehrsfläche	230	230	
Öffentliche Verkehrsfläche	410	680	
Summe versiegelte Fläche	12.290	12.560	+ 270
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenflächen	15.630	8.380	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		760	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		4.970	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.250	
Summe unversiegelte Flächen	15.630	15.360	- 270
Gesamtsumme	27.920	27.920	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen ist, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 270 m² zulässig. Diese war jedoch bereits bislang auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Durch die Planung werden daher keine über das bereits bislang zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken.

Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen können.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da durch den Bebauungsplan keine ergänzende Bebauung zugelassen wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

8.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege im Allgemeinen Wohngebiet versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Maxdorf, den

.....
 (Werner Baumann)
 Ortsbürgermeister