

GEMEINDE MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SOHLSTRASSE II“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Maxdorf. Die zwischen der Sohlstraße im Norden und der Hauptstraße im Süden liegenden Grundstücke sind entlang der Sohlstraße bereits bebaut. Die an die Bebauung anschließenden rückwärtigen, i.M. bis zu 35 m tiefen Grundstücksteile, im Süden durch die Hauptstraße begrenzt, werden dagegen z.Zt. noch überwiegend als „Hausgärten“ genutzt.

Die Gemeinde will daher durch einen Bebauungsplan den Altbestand sichern und die Erschließung und Bebauung der noch freien Flächen regeln und damit in diesem entlang der Hauptstraße noch unbebauten Gebiet eine bauliche Verdichtung erreichen.

Die Bebauung dieses Gebietes ist eine Maßnahme der sogen. „Innenentwicklung“. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Daraus ergibt sich für die Gemeinde das Planungsziel, vorrangig die noch freien, möglichst schon erschlossenen Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu bebauen. Durch diesen Vorrang für eine innerörtliche Bebauung soll u.a. die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Bauzwecke am Rand der Ortslage zeitlich zurückgestellt werden. Ob und in welcher Größe die künftige Bebauung landwirtschaftlicher Flächen durch die jetzt geplante Innerortsentwicklung reduziert werden kann, hängt von der künftigen Baulandnachfrage in Maxdorf und von übergeordneten Zielsetzungen hinsichtlich der Bautätigkeit in der Region ab.

Um für die vorgesehene zusätzliche Bebauung entlang der Hauptstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Maxdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt etwa in Ortsmitte von Maxdorf. Es erstreckt sich auf eine Länge von rd. 190 m in Ostwestrichtung bei einer Breite von rd. 55 m, südlich der Sohlstraße und nördlich der Hauptstraße.

Es wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Sohlstraße (Flst. Nr. 591/1)
- Im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 573/1 (Kath. Kindergarten) sowie deren gradlinige Verlängerung nach Süden über das Grundstück Flst. Nr. 557 bis zur Hauptstraße (Flst. Nr. 503/1)
- Im Süden durch die Nordgrenze der Hauptstraße (Flst. Nr. 503/1)
- Im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Neugrabens (Flst. Nr. 561/1) sowie deren gradlinige Verlängerung nach Süden über das Grundstück Flst. Nr. 557 bis zur Hauptstraße (Flst. Nr. 503/1).

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 1,08 ha. Die Grundstücksteile entlang der Sohlstraße sind bereits bebaut. Hiervon ist annähernd die Hälfte der Gebietsfläche betroffen. Die Grundstücksteile entlang der Hauptstraße sind noch überwiegend unbebaut.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 18.07.1978 von der Kreisverwaltung Ludwigshafen genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf weist für diesen Teilbereich innerhalb der Ortsgemeinde Maxdorf eine Nutzung als Mischgebiet (südlich der Sohlstraße) sowie als öffentliche Grünfläche entlang der Hauptstraße aus. Damit besteht bisher noch keine Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da im Gebiet jedoch ausschließlich eine Wohnbebauung vorhanden ist und die neuen Gebäude überwiegend Wohnzwecken dienen sollen, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen. Die Verbandsgemeinde Maxdorf hat jedoch seit längerer Zeit die generelle Fortschreibung des genehmigten Flächennutzungsplans in Arbeit. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird in dieser Fortschreibung als „vorhandene“ und „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Ausweisung stimmt mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung im Gebiet besteht aus 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern in „besonderer Bauweise“ und aus 2 Einzelhäusern in „Offener Bauweise“. Bei der Bebauung nördlich der Hauptstraße wird diese Bauform im Grundsatz übernommen, da die geringen Grundstücksbreiten im östlichen Teilbereich lediglich eine einseitige Grenzbebauung zulassen. Da jedoch eine Verschmelzung benachbarter Grundstücke nicht ausgeschlossen ist, soll ausnahmsweise und bei Bedarf auch die „Offene Bauweise“ zulässig sein. Im Bereich der offenen Bauweise wird die Breite der Gebäude jedoch auf max. 25 m beschränkt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entlang der Hauptstraße in struktureller und gestalterischer Anpassung an die vorhandene Situation überwiegend mit II* festgesetzt, das sind 1-geschossige Gebäude mit größerer Wandhöhe (Kniestock), in denen ein Ausbau des Dachraums zu einem Vollgeschoß möglich ist. Da das Gelände gegenüber der Hauptstraße bis zu ½ Geschoßhöhe tiefer liegt, ergibt sich, falls die Gärten nicht aufgefüllt werden, im Gartenbereich eine 2-Geschossigkeit. Entlang der Sohlstraße wird dagegen die vorhandene Gebäudehöhe aufgenommen und die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß, gemessen ab OK Sohlstraße, festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der bereits vorhandenen Nutzung in der unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Um trotz der Zielsetzung nach einer angemessenen baulichen Verdichtung eine möglichst weitgehende Durchgrünung des Gebietes zu sichern, wird die Grundflächenzahl mit max. 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit max. 0,6, also unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Der „Versiegelungsgrad“ wird damit auf max. 45 % der Grundstücksfläche begrenzt.

1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist durch die voll ausgebaute Hauptstraße für die Neubebauung im südlichen Teil der Grundstücke und die für die Sohlstraße vorhandene Bebauung im nördlichen Teil der Grundstücke gegeben. Entlang der südlichen Seite der Grundstücke wird der gemeindeeigene Böschungstreifen in den Gehwegbereich einbezogen und punktiertig bepflanzt. Die Höhendifferenz zwischen der Wegfläche und den Grundstücken soll im Zuge der Neubebauung entsprechend den Vorstellungen der Bauherren beibehalten oder ausgeglichen werden. Die Kosten hierfür und für evtl. notwendige Schutzmauern gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Das Parken soll grundsätzlich auf den Privatgrundstücken erfolgen.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die in beiden Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Versickerung und/oder Nutzung des anfallenden Dachflächenwassers wird bei den vorliegenden Grundstücksgrößen jeweils als durchführbar angenommen.

1.7 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung entlang der L 527 beträgt etwa 19.000 Kraftfahrzeuge pro Tag. Nach überschlägiger Schätzung ergibt sich daraus eine Lärmbelastung in der Bauzeile entlang der L 527 von ca. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (zw. 22.00 und 6.00 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), welche für Allgemeine Wohngebiete nachts 45 und tags 55 dB(A) betragen, werden somit um ca. 15 dB(A) überschritten.

Dennoch soll eine Bebauung erfolgen um im Rahmen der Innenentwicklung auch auf vorbelasteten Flächen Wohnraum zu schaffen. Die Lärmbelastung ist vertretbar, da es städtebaulich nicht sinnvoll wäre, die geplante Bebauung mit einem Lärmschutzwall oder einer -wand gegen die Straße abzuschirmen. Damit wäre das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Ortes nicht zu erreichen. Eine zumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe kann durch adäquate Grundrißorganisation und durch bautechnische Vorkehrungen vermieden werden. Dies wird auch in der DIN-Schallschutz im Städtebau so vorgegeben.

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume -) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.“ *)

Als Schutz der Wohnnutzung wird der Einbau von Schallschutzfenstern für alle der L 527 zugewandten Aufenthaltsräume vorgeschrieben. Das erforderliche Schalldämmmaß ist nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ zu ermitteln. Dabei ist von einem Innenschallpegel von 40 dB(A) für Wohn-, 30 dB(A) für Schlaf- und 45 dB(A) für Büro- und Arbeitsräume auszugehen.

Angesichts der Vorbelastung von ca. 70 dB(A) ergibt sich die Notwendigkeit Fenster mit einem Schalldämmmaß von rd. 40 dB(A) einzubauen; dies entspricht der Schallschutzklasse 3.

1.8 Grünordnung

1.8.1 Die naturräumlichen Grundlagen

Das Plangebiet gehört zur Frankenthaler Terrasse. Ihren Untergrund bilden Sande und Schotter, die durch eiszeitliche Schmelzwässer über dem in der Vorzeit abgesunkenen Schollenmosaik (tertiärer Grabenbruch) abgelagert wurden.

Böden und Relief: Es herrschen leichte feinkörnig-sandige Böden vor. Das Bodenprofil entspricht einem grundwasserbeeinflussten Boden. Das Relief ist zwar eben, liegt aber ca. 1-1,5 m unter dem Straßenniveau der Hauptstraße. Eine Aufhöhung des Geländes auf Straßenniveau ist nicht zweckmäßig, da bei einer Auffüllung um diese Höhendifferenz die Bäume im Auffüllungsbereich nicht erhalten werden könnten. Vor allem auf Grundstück 562 müßten wertvolle Bäume beseitigt werden (zwei mehrstämmige Birkengruppen, eine Hänge-Rotbuche).

*) DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Nr. 1.2 des Beiblattes 1

Vegetation: Entsprechend der gärtnerischen Bewirtschaftung, insbesondere der Nutzgartenareale, sind nur sehr wenige Wildkräuter vorhanden. Insgesamt ist die ökologische Bedeutung des vorgesehenen Areals als „gering“ einzustufen.

Klima: Klimatisch ist das Bebauungsgebiet dem Klimabezirk des Nördlichen Oberrheintieflandes zuzuordnen. Kennzeichen dieses Klimabezirks ist eine betont sommerwarme, wintermilde Witterung.

Als Windströmung herrscht eine deutliche Bevorzugung der Südwest- und Nordostströmung vor.

Landschaftsbild und Erholung: Die vorgesehene Bebauung im Innenbereich hat stadtlandschaftlichen Bezug; Raumbildung und Erscheinungsbild werden baulich bestimmt. Die Erholungsnutzung der „Landschaft“ wird von der Maßnahme nicht betroffen.

1.8.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

An erster Stelle steht die Aufgabe, die Freiräume vor Immissionen - insbesondere vor Lärm - zu schützen.

Neben dem Immissionsschutz ist die möglichst ungestörte private Nutzung der Freiräume (Nichteinsehbarkeit) zu sichern. Das Mikroklima in den Gartenräumen kann über Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen günstig beeinflusst werden. Durch Hecken als Abgrenzung der Gartenbereiche ist zusätzlich ein wirksamer Windschutz zu erreichen.

1.8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Boden: Zum Schutz des Bodens soll die oberste belebte Bodenschicht (Oberboden, Mutterboden) vor der Bebauung in einer Stärke von 25-30 cm abgetragen, in Mieten gelagert und innerhalb der Gartenparzellen nach Beendigung der Hochbauarbeiten aufgetragen werden. Die zu befestigenden Flächen werden dabei auf ein Minimum begrenzt. Zur Befestigung von Sitzterrassen und Gehwegen sollen in Sand verlegte, mit Fugen versehene Beläge verwendet werden.

Vegetation: Der Bestand der vorhandenen Vegetation, vor allem der Laubbäume, soll weitgehend erhalten werden.

Klima: Im Plangebiet, mit der Straße auf der Süd- und dem Gartenraum auf der Nordseite der Wohnbauten, ist vorgesehen ganzjährig verschattende Nadelgehölze sowie dichte Baumstellungen mit Kronenschluß zu vermeiden.

1.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenbilanz und Bewertung v o r und n a c h der Bebauung

In der Tab. 1 sind die im Gelände erfaßten Biotoptypen nach ihrem Flächenanteil tabelliert und ihr Biotopwert nach zwei parallelen Verfahren abgeschätzt.

Durch Vergleich der Biotopwertigkeit v o r und n a c h der Bebauung kann aus der Differenz der Biotopwerte die erforderliche Ausgleichs- oder/und Ersatzfläche ermittelt werden.

Tab. 1 Zustand und ökologische Bewertung v o r der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe in qm (F)	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S) in qm
Durch Überbauung versiegelte Flächen	1.367	12,72	0,0	nicht vorhanden	0,0
Durch Pflasterung teilversiegelte Flächen	1.203	11,19	0,1	niedrig	120,3
Geschlossene Vegetation	4.294	39,95	0,4	mittel	1.717,6
Überwiegend brachgefallene Flächen	1.372	12,76	0,5	mittel	686,0
Flächen mit abgeräumter Vegetationsdecke	1.439	13,39	0,3	niedrig	431,7
Geschnittene Hecke	121	1,13	0,8	hoch	96,8
Böschung	67	0,62	0,4	mittel	26,8
Gewässer mit Uferrandstreifen	504	4,69	0,5	mittel	252,0
Gehweg	382	3,55	0,0	nicht vorhanden	0,0
insgesamt	10.749	100,00			3.331,2

Tab. 2 Zustand und ökologische Bewertung n a c h der Bebauung

Art der Flächennutzung	Flächen- größe in qm (F)	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunkte (F x S) in qm
Überbaute bzw. befestigte Grundfläche (GRZ 0,3 + 50 % = 45; 45 % der Grundstücksfläche)	4.435	41,26	0,0	nicht vorhanden	0,0
Privates Grün, Hausgärten (55 % der Grundstücksfläche)	5.420	50,42	0,5	mittel	2.710,0
Geschnittene Hecke	8	0,08	0,8	hoch	6,4
Gewässer mit Uferrandstreifen	504	4,69	0,5	mittel	252,0
Gehweg	382	3,55	0,0	nicht vorhanden	0,0
insgesamt	10.749	100,00			2.968,4

Nach dem Ergebnis der Bewertung der Nutzungs- bzw. Biotoptypen v o r und n a c h der Bebauung sind Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen erforderlich. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen wurde nach dem Differenzverfahren (Wertpunkte v o r der Bebauung 3.331,2 qm abzüglich Wertpunkte n a c h der Bebauung 2.968,4 qm = 362,8 qm) ermittelt. Die Differenz der Wertpunkte ist zur Ermittlung der Ausgleichsfläche durch 0,4 zu dividieren, da - ausgehend von einer Ackerfläche mit dem Biotopwert 0,3 und der Realisierung einer Streuobstwiese oder von Feldgehölzpflanzungen mit dem Biotopwert 0,7 - sich als tatsächliche Aufwertung 0,4 Wertpunkte ergeben (0,7 minus 0,3 = 0,4). Es wären folglich Ersatzflächen in einer Größenordnung von rund 907 qm erforderlich.

Diese vergleichsweise geringe Fläche kann als Ausgleichsfläche vernachlässigt werden, zumal das angewandte Differenzverfahren als Näherungsverfahren zu definieren ist. Hinzu kommt, daß die in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Vorschriften

- zur Wandberankung und
- zur Pflanzung von Alleebäumen

im angewandten Verfahren nicht berücksichtigt ist. Es ist davon auszugehen, daß die Eingriffsfolgen durch die oben genannten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden können.

2. **Kosten für die Gemeinde**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde voraussichtlich lediglich Erschließungskosten durch die geplanten von der Gemeinde zu tragenden, nicht umlagefähigen Baumpflanzungen im Gehwegbereich, da die Sohlstraße und die Hauptstraße bereits ausgebaut sind. Evtl. notwendige Ergänzungen der Erschließung und die Kosten für evtl. notwendige Schutzmauern gehen zu Lasten der privaten Grundstückseigentümer.

3. **Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

4. **Beginn der Baumaßnahmen**

Die Hauptstraße und die Sohlstraße sind bereits vorhanden, so daß die Wohngebäude nördlich der Hauptstraße sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes errichtet werden können. Der tatsächliche Zeitpunkt für die Errichtung der Bauten richtet sich nach den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer.

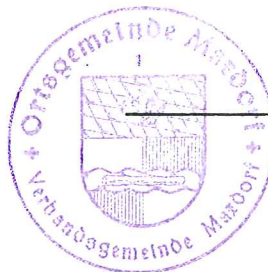
Maxdorf, den 15.01.1999



Hauck
Ortsbürgermeister

Die Begründung wurde in der Textziffer 1.7 Immissionsschutz gem. Hinweis im Genehmigungsschreiben der Kreisverwaltung Ludwigshafen am Rhein vom 26.03.1999, Az.: Bü/db ergänzt; die Beschlußfassung hierzu erfolgte im Ortsgemeinderat Maxdorf am 27.05.1999

Maxdorf, den 10.06.1999



Hauck
(Hauck)
Ortsbürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 04.05.1995 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 12.05.1995.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 05.02. - 01.03.1996.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 23.01.1996 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 06.09.96 / 12.09.97 / 24.07.98.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 20.06.96 / 24.07.97 / 12.03.98

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 06.09.96 / 12.09.97 / 24.07.98

Dieser Planentwurf mit Begründung lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.09. - 16.10.96 und gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 22.09. - 22.10.97 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die 2. erneute Planauslage gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte vom 03. - 14.08.98.

Während der Auslegung gingen -1- / -1- / -1- Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 24.07.97 / 13.03.98 / 26.11.1998 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 24.07.97 / 13.03.98 / 12.04.99.

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 26.11.1998.

Maxdorf, den 15.01. 1999



Hain
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung
erfolgte am: 07.05. 1999

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Maxdorf, den 03.05. 1999



Hain
Ortsbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
am 07.05. 1999 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maxdorf, den 10.05. 1999



Hain
Ortsbürgermeister

GEMEINDE

MAXDORF

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SOHLSTRASSE II“ gem. (§ 8-10 BauGB '97)
mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. (§ 86 Abs. 1 u. 6 LBauO) M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS. KARLSRUHE
22.11.1995 / 12.07.1996 / 30.07.1997 / 25.03.1998 / 08.07.1998

Fischer