

TECHLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten ein Dorfgebiet festgesetzt (MD).

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Nach § 3 Abs. 5 BauNVO sind die in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungstischen unzulässig. Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungstischen nach § 5 Abs. 3 BauNVO ebenfalls unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 3 BauGB)

(1) Grundflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Dorfgebiet (MD) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Dorfgebiet durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0,8 möglich.

(2) Geschöflchenzahl (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

Die Geschöflchenzahl (GFZ) im Dorfgebiet wird auf maximal 1,2 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschöflchenzahl sind die Flächen von Außenhöfen, Terrassen in anderen Geschossen, welche keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürmen mitzurechnen.

(3) Höhe der baulichen Anlagen

a) Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt 6,50 m. Abweichend hiervon dürfen die Traufhöhen der Gebäude im Bereich der Scheunestruktur, welche direkt an Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 (Flächen für die Landwirtschaft) oder an Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Private Grünflächen) angrenzen eine maximale Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.

b) Die max. Firsthöhe der Gebäude ergibt sich aus den festgesetzten Traufhöhen und zulässigen Dachneigungen, darf jedoch das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden ohne Dachneigung beträgt die maximale Gebäudehöhe 4,00 m.

Die festgesetzten Höhenmaße (Traufhöhen) ermitteln sich jeweils gemessen zwischen der bestehenden Straße und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.

(4) Zahl der Vollgeschosse

Im Dorfgebiet sind max. 2 Vollgeschosse pro Gebäude zulässig.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist innerhalb des MD-Gebiets eine Überschreitung der in den Absätzen 1-3 geregelten Maßfestsetzungen ausnahmsweise zulässig, wenn bauliche Maßnahmen zur Erneuerung (Sanierung, Modernisierung etc.) an bestehenden und rechtmäßig errichteten Gebäuden ansonsten unzulässig wären.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

(1) Bauweise - Abweichende Bauweise

Im gesamten Dorfgebiet wird entsprechend dem Bestand eine Haus-Hof-Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert:

a) alle Gebäude entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen müssen auf der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie in gebietstypischer Stellung errichtet werden. Dabei müssen alle Haupt- und Nebengebäude in einseitiger Grenzbebauung entweder links- oder rechtsbündig gem. den vorhandenen Gebäudebestand errichtet werden. Abweichend hiervon ist eine beidseitige Grenzbebauung nur zulässig, wenn zwischen diesen Gebäuden ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten wird, es sei denn, der Bestand erfordert hiervon eine Abweichung.

b) alle Gebäude im Bereich der Scheunestruktur, welche direkt an Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 (Flächen für die Landwirtschaft) oder an Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Private Grünflächen) angrenzen, müssen ohne seitlichen Grenzabstand in geschlossener Bauweise und in traufseitiger Stellung errichtet werden.

c) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist innerhalb des MD-Gebiets eine Abweichung von der festgesetzten Bauweise gem. den Punkten a und b ausnahmsweise zulässig, wenn bauliche Maßnahmen zur Erneuerung (Sanierung, Modernisierung etc.) an bestehenden und rechtmäßig errichteten Gebäuden ansonsten unzulässig wären.

d) Abweichend von der festgesetzten Haus-Hof-Bauweise gilt die offene Bauweise, wo der Bebauungsplan in seinen zeichnerischen Festsetzungen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien keine andere Bauweise zulässt.

(2) Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. An die Baulinien muss mit der zugehörigen Gebäudelänge eines Gebäudes angebaut werden.

Die in der Planzeichnung innerhalb der Baugrenzen weiß dargestellten Hofflächen (ohne Hauptfrischtragflächen) dürfen nicht bebaut werden. Ausnahmsweise ist eine Bebauung zulässig, wenn ein Mindestabstandmaß von 4,00 m, gemessen oberhalb von allen Gebäudeteilen eines Grundstücks, eingehalten wird, sofern der Höhenbereich zwischen zwei Gebäuden an der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße betroffen ist, gilt die Festsetzung Nr. 3 (1) a) vorrangig und unbeschadet dieser Festsetzung.

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB und gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO bauliche Maßnahmen zur Erneuerung (Sanierung, Modernisierung etc.) auch an bestehenden und rechtmäßig errichteten Gebäuden, welche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig.

(3) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Garageeinbauten sind nur über die Hofflächen zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus auch in den in der Planzeichnung weiß dargestellten Hofflächen (ohne Hauptfrischtragflächen) zulässig.

(4) Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfrischtragflächen sind einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Dorfgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden private Grünflächen zur Gartennutzung festgesetzt, die dem Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und der Freizeitgestaltung sowie der privaten Haus- und Nutztierhaltung und Kleintierzucht dienen. Die Grünflächen sind entsprechend anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

(2) Zulässig sind weiterhin betriebliche Nutzungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

(3) Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen, die den unter 5.1 und 5.2 genannten Nutzungszwecken entsprechen. Dabei sind folgende Maßgaben zu beachten:

a) Bauliche Anlagen, die den unter 5.1 genannten Nutzungszwecken dienen, wie z.B. Gartenhäuser und Lauben, sind auf einer maximalen Grundfläche von 50 m² je Grundstück einschließlich überdachter Freizeite zu begrenzen. Die baulichen Anlagen sind in einfacher, eingeschossiger Bauweise zu errichten und gestalterisch in die Grünfläche zu integrieren.

b) Bauliche Anlagen, die den unter 5.2 genannten Nutzungszwecken dienen, bleiben auf das im Bestand vorhandene Maß im Hinblick auf Gebäudehöhe und überbaute Grundfläche begrenzt.

6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

(1) In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB zulässig, sofern es sich um Betriebe des Wein- und Ackerbaus, der gartenbaulichen Erzeugung sowie des Erwerbsobstbaus handelt. Zulässig sind auch private Grünflächen zur Gartennutzung gem. Festsetzung Nr. 5.1.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

(1) Sicherung von Gehölzbeständen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen darf der vorh. Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zulässigen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bepflanzungen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes besonders hochwertiger Obstbaumstämme zu erhalten, sofern nicht Nutzungen gem. Festsetzung Nr. 6 zulässig sind.

(2) Anpflanzen von Gehölzen

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze und ortstypische Obstbaumstämme (z.B. verschult, mit durrstehendem Letzttrieb sowie einer Größe von STU 14-16 cm) zu verwenden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen so zu dimensionieren, dass das erforderliche resultierende Schallschallschutzmaß der Außenbauteile den folgenden Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht:

- (1) Nördliche Fassaden parallel zur Hauptstraße: a) Haus 3 bis Haus 47, Lärmpegelbereich IV b) Haus 49 bis Haus 93a, Lärmpegelbereich V

(2) Südliche Fassaden parallel zur Hauptstraße: Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Regel z. T. (DIN 4109), Lärmpegelbereich V

(3) Fassaden senkrecht zur Hauptstraße: a) in einem Abstand von bis zu 10 Metern zur Fahrbahnhälfte Festsetzung von Lärmpegelbereich IV, b) danach in einem Abstand ab 10 Metern bis zu 20 Metern zur Fahrbahnhälfte Festsetzung von Lärmpegelbereich III.

(4) Im restlichen Plangebiet an allen Außenfassaden: Lärmpegelbereich II (keine besonderen Anforderungen und Nachweise).

Lärmpegelbereich und erforderliche Schallschallschutzmaße der Außenwand. Tabelle mit Spalten für Lärmpegelbereich, möglicher Außenlärmpegel, erforderliche Schalldämmung, Mindestwerte für Schalldämmmaß Rsd / Fenster Fsd,01.

1) für Außenbauteile in Wohnungen, 2) für Außenbauteile in Erwerbsobjekten, 3) für Außenbauteile in öffentlichen Gebäuden und öffentlichen Räumen, 4) für Außenbauteile in öffentlichen Gebäuden und öffentlichen Räumen sowie in Außenanlagen.

9. Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 Abs. 1 u. 2 BauGB)

(1) Gem. § 172 Abs. 1 BauGB und § 173 BauGB bedürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde.

(2) Gem. § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

10. Teilungsbereiche

(1) Die Bereiche, die als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt sind, werden als Teilungsbereiche festgesetzt, die den Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB (einfache Bebauungspläne) entsprechen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den in der Festsetzung Nr. 6 getroffenen Regelungen und im Übrigen nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

(2) Alle anderen Bereiche des Bebauungsplans werden als Teilungsbereich festgesetzt, die den Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne) entsprechen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(1) Es sind im gesamten Plangebiet nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Krüppelwäldchern mit der Dachneigung zwischen 40° und 51° zulässig.

(2) Die Hauptgiebel von Gebäuden entlang der erschließenden Straßen sind in allen Teilgebieten nur giebelständig zur Straße zulässig. Gebäude im Bereich des Scheuneckenraums, welche direkt an Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB angrenzen, sind nur traufständig zulässig. Nebengebäude sind dem Hauptgiebel in der Höhe der Firste um mindestens 0,5m unterzuordnen und der jeweiligen Hauptdachform anzupassen. Die Gesamtlänge aller Nebengebäude darf die Hälfte der Trauflänge des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

(3) Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dachschneitte darf 1/3, die Summe aller Dachaufbauten und Dachschneitte die Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dachschneitte sind in Kombination auf einer Dachseite nicht zulässig. Darüber hinaus sind Dachschneitte nur auf den hofseitigen Dachflächen zulässig.

(4) Es sind nur Dachdeckungen in roten und rotbraunen Ziegeln bzw. kleinteilige Materialien zulässig. Dachflächen aus den umschriebenen Metallen Kupfer, Zink und Blei sowie aus Dachpappe, Bitumenschichten und großflächigen Baustoffen sind unzulässig. Vordächer können abweichend hiervon auch in Glas, Blech oder Kupfer ausgeführt werden.

(5) Fassaden, Anordnung der Fenster (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(1) Straßenseitig ausgerichtete Balkone, Loggien oder Laubengänge sind unzulässig. Ausnahmsweise besteht Zulässigkeit, wenn sich die Balkone, Loggien oder Laubengänge an untergeordneten und von der Grundstücksgrenze zurückversetzten Gebäudeteilen befinden.

(2) In den straßenseitigen Fassadenflächen sind Fenster im stehenden Rechteckformat in symmetrischer Anordnung auszuführen. Ausgenommen sind Dachaufbauten sowie Giebelfenster in runden, halbrunden oder dreieckigen Formaten. Die Fenster sind innerhalb einer Fassadenansicht in einheitlichem Format auszuführen, sodass ein über die Gesamtfassade abgestimmtes und homogenes Befensterungsmuster entsteht.

(3) Die Verwendung von Glasbausteinen ist in allen straßenseitigen Fassadenflächen unzulässig.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

4. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Grundstücke ohne Vorgärten (vor dem Hauptwohnhause) sind zur Straße mit geschlossenen Mauern oder geschlossenen Hofmuren an der Baulinie mit mindestens 1,70 m Höhe einzufrieden. Einfriedungen müssen eine Abdeckung haben und sind in Pflanzflächen, Ziegeln oder Naturstein herzustellen.

Tore aus Kunststoff, Edelstahl und glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

5. Farben (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Schwarze, dunkelgrüne, glänzende und grelle (Signal) Farben sind für Fassaden, Einfriedungen und Tore nicht zulässig. Bei schmiedeeisernen Toren ist die Farbe schwarz und dunkelgrün zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses erlaubt.

Werbeanlagen aus akkragende Tafeln (Sog. Nasenschilde) über 1,20 m sind unzulässig.

Werbeanlagen in grellen (Signal) Farben, mit Blinklichtern, laufenden Schriften und in Stufen schaltbare Lichter sind nicht erlaubt, ebenso akustische Werbeanlagen.

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll – soweit es angesichts der Untergrundverhältnisse möglich ist – sowie vorbehaltlich der Erteilung einer genehmigung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – breitflächig über die bebaute Bodenzone auf dem Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden. Möglich ist auch eine Nutzung als Brauchwasser.

Sollten die anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken konzentriert über Versickerungsanlagen (Rippen, Sickerschächte usw.) in das Grundwasser eingeleitet werden, ist hier jeweils durch die Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

2. Landschaftsbild

Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabrtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die aufzufordernden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landschaftsbild, Später, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zuzutragende, archaische Fund unerwünscht zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Vorgenannte Abträge verbinden Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GdKE.

Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landschaftsbild ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese unsere Rettungsgrabungen, in

Abprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archaischen Denkmalpflege nachzukommen und durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauvergebern zu rechnen, je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von seiten der Bauherren / Bauverträge finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landschaftsbild vertritt extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabrtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die vorgenannten Punkte sollen auch in die Baueingangsmaßnahmen als Auflagen übernommen werden.

3. Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet können sich unterirdische Stromversorgungsleitungen und Leitungen der Telekom sowie anderen Versorgungsträgern befinden, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich alleine aus der Ortskenntnis. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Hecken sind im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke, z.B. VDE-Richtlinien, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 2013) zu beachten.

Bei Nichterhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

4. Baden, Aufsuchungsgebiet für Kohlenwasserstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes und lokal über einzelnen Geschichtsebenen hohes Badepotenzial ermittelt wurde. Bademeasurements in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baulandes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Messungen sollten vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau durchgeführt werden. Eine entsprechende Aufnahme in neu zu erteilende Baugenehmigung wird empfohlen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Aufsuchungsgebietes für Kohlenwasserstoffe „Hochstadt“.

Verfahrensmerkmale

Table with columns for date and description of administrative actions: Aufstellungsvertrag, Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsvertrages, Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planwerkes, etc.

Beratung und Beschlussfassung über die bei der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) S. 4 BauGB

Mitteilung des Abwägungsergebnisses an Einwender gem. § 3 (2) S. 4 BauGB

Beschluss über erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Beratung und Beschlussfassung über die bei der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) S. 4 BauGB

Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Ausfertigungsmerkmal, Die Übereinstimmung der vorliegenden Planurkunde in der Fassung vom 27.10.2015 mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Aldorf, den ..... Lity (Ortsbürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am ..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Aldorf, den ..... Lity (Ortsbürgermeister)

Verwendete Rechtsgrundlagen

„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist“

„BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist“

„Planziellverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist“

„Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)“

„Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 10 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist“

„Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2018 (BGBl. I S. 274), das zuletzt durch Artikel 75 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist“

„Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist“

„Gesetz über die Umwelthaftungsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist“

„Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998(1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)“

„Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 05. Oktober 2015 (GVBl. S. 285)“

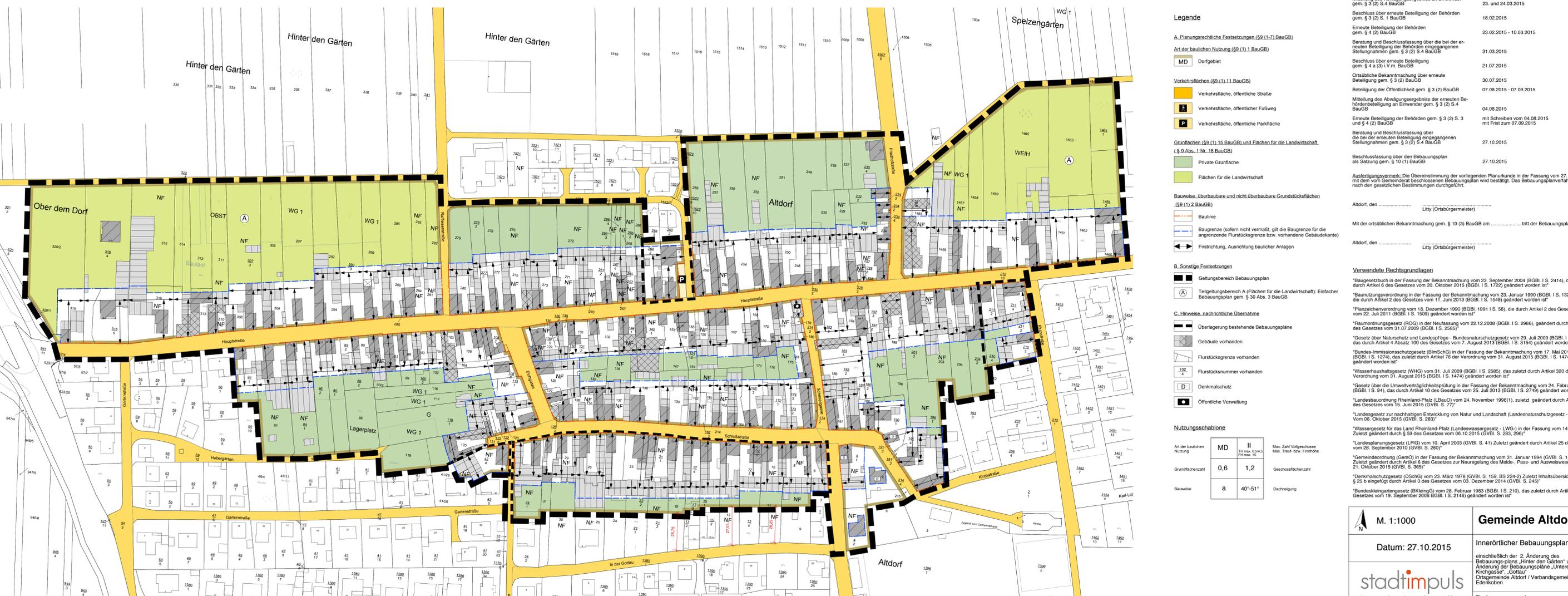
„Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist“

„Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41) Zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. September 2010 (GVBl. S. 290)“

„Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Melde-, Pass- und Ausweiswesens vom 21. Oktober 2015 (GVBl. S. 365)“

„Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2) Zuletzt Inhaltsübersicht geändert, § 25 B eingeleitet durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)“

„Bundeskleingartengesetz (BklG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2008 (BGBl. I S. 2148) geändert worden ist“



Legende
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 11-17 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
MD Dorfgebiet
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsfläche, öffentliche Straße
Verkehrsfläche, öffentlicher Fußweg
Verkehrsfläche, öffentliche Parkfläche
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Private Grünfläche
Flächen für die Landwirtschaft
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baulinie
Baugrenze (sofern nicht vermaßt, gilt die Baugrenze für die angrenzende Flurstücksgrenze bzw. vorhandene Gebäudelinie)
Fristrichtung, Ausrichtung baulicher Anlagen
B. Sonstige Festsetzungen
Geltungsbereich Bebauungsplan
Teilungsbereich A (Flächen für die Landwirtschaft): Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
Überlagerung bestehende Bebauungspläne
Gebäude vorhanden
Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücknummer vorhanden
Denkmalschutz
Öffentliche Verwaltung
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung: MD II (bis max. 4,5/4,5 m Firsthöhe)
Grundflächenzahl: 0,6 1,2
Bauweise: a 40°-51°
Dachneigung

M. 1:1000
Gemeinde Aldorf
Datum: 27.10.2015
Innerörtlicher Bebauungsplan Aldorf
einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ und der Änderung der Bebauungspläne „Untere Kirchgasse“/„Gottard“
Ortsgemeinde Aldorf / Verbandsgemeinde Edenkoben
Bebauungsplan -Satzungsfassung-
kommunal- und projektentwicklung
stadt impuls | integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Bauressor: Dipl.-Ing. Michael Heilmann
Industrieallee 7b | 76829 Landau in der Pfalz
info@stadt-impuls.com | www.stadt-impuls.com

# Bebauungsplan

## „Innerörtlicher Bebauungsplan Altdorf“

einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“  
und der Änderung der Bebauungspläne „Untere Kirchgasse“, „Gottau“

Ortsgemeinde Altdorf / Verbandsgemeinde Edenkoben

Satzungsfassung vom 27.10.2015

### **BEGRÜNDUNG**

stadtimpuls

kommunal- und projektentwicklung

stadtimpuls, integrierte kommunal- und projektentwicklung

Dipl.-Ing. Bauassessor Michael Kleemann

76829 Landau in der Pfalz | Industriestraße 7b

info@stadtimpuls.com | www.stadtimpuls.com

## Inhalt

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>03</b>
1.1 Angaben zur Gemeinde .....	03
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	03
1.3 Angrenzende Nutzungen .....	04
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ...</b>	<b>04</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>04</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>05</b>
<b>5. Ursprüngliches Baurecht .....</b>	<b>05</b>
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele .....</b>	<b>06</b>
6.1 Baustruktur und Nutzungen .....	06
6.2 Erschließung und technische Infrastruktur .....	07
6.3 Zustand von Natur und Landschaft .....	07
6.4 Denkmalschutz .....	08
6.5 Immissionsschutz.....	08
<b>7. Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Altdorf liegt in der südpfälzischen Rheinebene zwischen Haardtrand und Rhein und ist Teil der Verbandsgemeinde Edenkoben. Die Kreisstraße K6 bildet die Hauptstraße und verläuft von West nach Ost (Edenkoben-Gommersheim). Die Landstraße 540 verläuft in Nord-Süd-Richtung von Hochstadt/Freimersheim nach Duttweiler/Lachen-Speyerdorf und tangiert die Ortslage am westlichen Rand.

Die Gemeinde hat 827 Einwohner, die Gemarkungsfläche beträgt 636 ha.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Geltungsbereich und Teilgeltungsbereiche

Das Plangebiet umfasst den historischen Kern des Dorfes (Bebauung bis vor ca. 50 Jahren). Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch einen Wirtschaftsweg ohne das Neubaugebiet B-Plan „Hinter den Gärten“ (Brunnenweg)
- Im Osten: Durch einen Teil der Kirchstraße, das Neubaugebiet „Untere Kirchgasse“ und das Gewerbegebiet „Links der Speyerer Straße“
- Im Süden: Durch die Neubaugebiete „Ober den Habergärten“ und „Gottau“
- im Westen durch die L 540 und dem Neubaugebiet „An der alten Freimersheimer Straße“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,65 ha.

Die betroffenen Grundstücke sind in der amtlichen Bekanntmachung zum Planaufstellungsbeschluss vom 19.03.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB enthalten.



Abb.: Lage des Plangebiets im Ort

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines Geltungsbereichs fest. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Ausweisung von Teilgeltungsbereichen. Zur Wahrung orts- und landschaftsbildbezogenen Anforderungen und der Einhaltung sonstiger öffentlicher Belange werden die Bereiche, für die eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt wurden und im Bebauungsplan mit A gekennzeichnet sind, als Teilgeltungsbereiche ausgewiesen, die den Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplanbereich) entsprechen. Dies bedeutet, dass bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB neben den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzend die Vorschriften des § 35 BauGB zur Anwendung gelangen. Alle übrigen Flächen werden dem Teilgeltungsbereich zugeordnet, die den Vorschriften des § 30 Abs. 1 BauGB entsprechen (qualifizierter Bebauungsplanbereich).

### **1.3 Angrenzende Nutzungen**

Rund um das Plangebiet grenzen hauptsächlich Grundstücke mit Wohnbebauung, bzw. Straßen, jenseits dieser sich die Wohnbebauung fortsetzt, an. Ausschließlich auf östlicher Seite befindet sich benachbart zum Plangebiet ein Gewerbegebiet.

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

Die Gemeinde Altdorf wird durch den Charakter eines typisch historisch gewachsenen Straßendorfes in der Rheinebene geprägt. Die Grundlage dieser gewachsenen Baustruktur bildet die Landwirtschaft. Die Bebauung des Altortes weist dementsprechend überwiegend Hofanlagen, bestehend aus Hauptwohnungsgebäude an der Straßenlinie in Haus-Hof-Bauweise sowie rückwärtig geschlossener Scheunenzeile, auf.

Die beabsichtigte Bauleitplanung verfolgt das Ziel, diese historische Grundstruktur und das daraus entstandene Ortsbild zu wahren sowie gleichzeitig die weitere Entwicklung der Gemeinde Altdorf nach heutigen, modernen Erfordernissen zu gewährleisten. Fehlentwicklungen, welche die bestehenden Strukturen beeinträchtigen, soll damit vorgebeugt werden. In jüngerer Vergangenheit zeigte sich, dass eine Entwicklung nach §34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile – diesem Vorhaben nicht genügend gerecht wurde.

Gleichzeitig ist es der Gemeinde ein Anliegen, sich in ihrer baulichen Entwicklung vorrangig auf eine Innenentwicklung zu konzentrieren, die dem weiteren Grundstücksflächenverbrauch entgegensteuert. Vor diesem Hintergrund sollen bestehende Freiflächen bauleitplanerisch gesichert werden.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung bzw. Sicherung einer Fläche im innerörtlichen Bereich der Gemeinde. Für das Plangebiet besteht derzeit kein durchgängiger rechtskräftiger Bebauungsplan. Teilweise überdeckt sich das Plangebiet jedoch mit den bestehenden Bebauungsplänen „Hinter den Gärten – 1. Änderung“ (nördlich des Plangebiets), „Untere Kirchgasse“ (östlich des Plangebiets) und „Gottau“ (südlich des Plangebiets). Da die bestehenden Bebauungspläne inhaltlich aufgegriffen und durch die Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes in dem Gebiet nach §34 BauGB der sich durch die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB anwenden. Dies betrifft auch die Teilbereiche des Bebauungsplans, die als einfache Bebauungsplanbereiche im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB ausgewiesen sind (Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§13 Abs.1 S.1 BauGB).
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b genannten Schutzgüter bestehen (§13 Abs.1 S.2 BauGB).

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 BauGB wird von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 abgesehen (§13 Abs.2 S.1 BauGB). Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (§13 Abs.2 S.2+3 BauGB).

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

##### Regionalplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 sowie der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar weisen die Flächen des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Wohnen aus. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist für den betroffenen Bereich eine gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Für einen kleinen Teilbereich, derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen, setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft mit der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe fest. Der Flächennutzungsplan stellt dort ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Dorfgebietes nach §5 BauNVO und dem genannten Bereich für Flächen für die Landwirtschaft wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. Ursprüngliches Baurecht**

Derzeit besteht für das Plangebiet kein vollständiger, rechtskräftiger Bebauungsplan. Ausschließlich Teile des Gebiets sind durch die Bebauungspläne „Hinter den Gärten- 1. Änderung“, „Untere Kirchgasse“ und „Gottau“ überplant.

Da es sich bei dem Gebiet – mit Ausnahme der als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche - um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Bereich nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

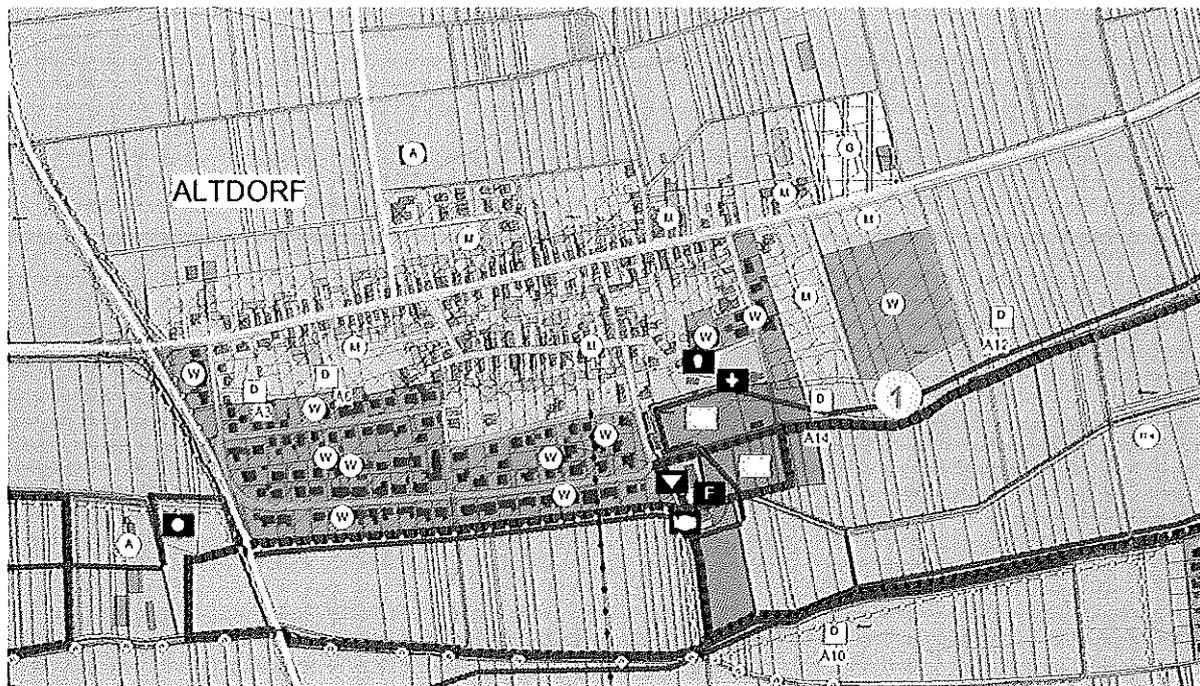


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altdorf

## 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

### 6.1 Baustruktur und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend in typisch südpfälzischer Haus-Hof-Bauweise bebaut. Die Gebäude sind winkelförmig ausgerichtet, das heißt, die Hauptgebäude sind straßenseitig (meist giebelständig) orientiert und werden durch querstehende Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich verlängert. Die Scheunen ergeben eine von der Straßenseite abgewandte geschlossene Bauweise, während zur Straße hin geöffnete Hofformen entstehen. Die Grundstücke verfügen darüber hinaus über einen hohen Anteil an Hausgärten und Grünbereichen hinter den Scheunen.

Die Nutzungsstruktur des Plangebiets ist geprägt von Wohnhäusern entlang der Straße sowie Nebengebäude im rückwärtigen Bereich. Teilweise befinden sich in den Nebengebäuden landwirtschaftliche oder gewerbliche (handwerkliche) Nutzungsstrukturen, welche sich in der Vergangenheit punktuell sehr stark in die Gartenbereiche hinein entwickelten.

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch die typische städtebauliche Situation eines dörflichen Wohngebietes aus jüngerer Zeit, das heißt durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, aus.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden städtebauliche Gestaltungspläne erarbeitet und deren Auswirkungen auf ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen erörtert. Dies führte zur Erhaltung der ortstypischen Bebauung in Form einer abweichenden Bebauung, nämlich der Haus-Hof- und Winkelbebauung. Weiteres Ergebnis war darüber hinaus die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf jeweils 2 Wohnungen.

## 6.2 Erschließung und technische Infrastruktur

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebiets ist die Hauptstraße, welche einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr bewältigen muss. Weitere Straßen im Plangebiet (Raiffeisenstraße, Friedhofstraße, Eichgasse, Schlossstraße und Schmiedgasse) haben überwiegend reine Erschließungsfunktion und sind – bis auf die Schlossstraße, welche parallel zur Hauptstraße verläuft – direkt an die Hauptstraße angeschlossen. Die Straßen sind Bestand und werden durch die Bebauungsplanung nicht direkt berührt. Ein Problem der vorhandenen Erschließung sind, vor allem in der Hauptstraße, zum Teil dichter Verkehr und parkende Fahrzeuge.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet und tangiert diese Planung nicht.

Durch die Sicherung von innerörtlichen Grünflächen als private Grünflächen wird die Wohnqualität erhöht. Dem gegenüber steht jedoch der Bedarf an PKW-Stellplätzen und somit versiegelter Fläche auf den eigenen Grundstücken, um die Straßen zu entlasten. Um sowohl die Wohnqualität zu erhalten, aber auch die Stellplätze unterzubringen, wird die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Auch wird eine Verkehrsberuhigung in den Flächen beabsichtigt, in dem verkehrsberuhigte Zonen sowie Gestaltungselemente auf den Verkehrsflächen ergänzt werden. Diesbezüglich sollen auch Fußwege als Verbindung zwischen den Straßen angelegt werden. Diese sind jedoch in der Planzeichnung nicht enthalten, da sich derzeit ein Eigentumserwerb durch die Gemeinde und damit eine absehbare Realisierung nicht absehen lässt.

## 6.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Ausgleich

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange.

Grundsätzlich gilt auch bei der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens wie im vorliegenden Fall (vgl. Kap. 3) die Ausgleichspflicht von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese ist jedoch gem. § 1a Abs. 3 BauGB dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, waren auf Grund der bisherigen Zuordnung der Innerortslage von Altdorf zum Innenbereich gem. § 34 BauGB bereits vor der Rechtskraft dieses Plans zulässig und sind somit nicht ausgleichspflichtig. Da die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft als Teilgeltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans festgesetzt wurden, richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen neben den in der entsprechenden Festsetzung getroffenen Einschränkungen im Übrigen nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Somit werden auch durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe hervorgerufen.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus Wohngebäuden sowie Nebengebäuden. Die Gemeinde Altdorf ist durch ihre Struktur als Straßendorf geprägt von vielen innerörtlichen Grünflächen in den Innenbereichen wie auch von Grünflächen, die in den Außenbereich münden. Beide Formen von Grünflächen sind für die Wohnqualität eines Ortes von hoher Wichtigkeit. Bei den Innenbereichen handelt es sich überwiegend um Zier- und Hausgärten mit zum Teil hohem ökologischen Wert. Die Außengrünbereiche sind meist gärtnerisch genutzt, bilden aber auch ein wichtiges Bindeglied hinaus in die freie Landschaft. Historisch gesehen, befinden sich dort Streuobstwiesen, die einen ökologisch wie auch gestalterisch hohen Wert für die Lage des Dorfes in der Landschaft darstellen.

Da die Freiflächen für die Qualität der Wohnfunktionen einen hohen Stellenwert einnehmen, sollten diese erhalten und weiterentwickelt werden, das heißt, es sollen keine weiteren Flächenversiegelungen in erheblichem Umfang erfolgen. Ihre Flächen sollten nicht reduziert und ihre Erlebbarkeit durch die Planung von Fußwegen erhöht werden. Die Anlegung von Streuobstwiesen sollten in dem Außenbereich angeregt werden.

Zur Verbesserung des Klimas ist es wichtig, unnötige Flächenversiegelungen zurückzubauen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen im Ortsbereich ist zu empfehlen.

Dass die bestehenden Freiflächen Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bilden und in den Bäumen gehölsbrütende Vogelarten vorkommen, ist nicht auszuschließen. Damit besteht die Möglichkeit, dass im Planungsgebiet besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorkommen. Entsprechend § 44 Abs.5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie).

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### **6.4 Denkmalschutz**

Im Bebauungsplangebiet stehen gemäß Denkmalschutzgesetz nach der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz folgende Gebäude unter Schutz:

- Hauptstraße 58, Rathaus
- Hauptstraße 59, Fachwerkhaus
- Schloßstraße 34, Fachwerkhaus
- Schloßstraße 37, Fachwerkhaus
- Schloßstraße 38, Pfarrhaus

Dies wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Anhaltspunkte für archäologische Funde haben sich nicht ergeben bzw. sind nicht bekannt.

#### **6.5 Immissionsschutz**

##### **Verkehrslärm**

Bei der Ausweisung von Baugebieten auch im Rahmen einer Beplanung des gewachsenen historischen Gebäudebestands sind die heutigen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese manifestieren sich insbesondere auch in der Situation des Lärmschutzes. Planrelevant sind die von den Straßen, insbesondere von der Hauptstraße ausgehende möglichen Belastungen für Wohn- und Büronutzungen.

Es wurde deshalb mit Gutachten vom 11.06.2015, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, aus schalltechnischer Sicht untersucht und bewertet, ob innerhalb des Plangebietes die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. die geltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV ohne zusätzliche Schallschutz-

maßnahmen unterschritten werden bzw. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Das Gutachten samt deren Anlagen ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der SOW ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Plangebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Eine eventuell erforderliche Schallpegelminderung soll entsprechend der heranzuziehenden Lärmschutzsystematik des Bundesimmissionsschutzgesetzes in erster Linie durch aktive Schallschutzmaßnahmen herbeigeführt werden, da nur diese in der Lage sind auch den Außenwohnbereich angemessen zu schützen.

Geräusche, die auf die Verkehrswege zurückzuführen sind, können die nach Beiblatt 1 der DIN 18005 geltenden SOW überschreiten. Überschreitungen der geltenden SOW durch Verkehrslärm von öffentlichen Straßen und Schienenwegen ohne aktive Schallschutzmaßnahmen erschließen sich i.S.d. Tenors der Rechtsprechung bis zu den geltenden IGW der 16. BImSchV einer angemessenen Abwägung.

Diese Vorgehensweise ist begründet in der Tatsache, dass bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, die betroffenen Anwohner bei Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte vorrangig Anspruch auf aktiven Lärmschutz und wenn dieser z.B. nicht ausreicht bzw. unverhältnismäßig teuer ist, Anspruch auf passiven Lärmschutz haben.

Wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind, sind für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109, abhängig von der Nutzung der Räume, festzusetzen.

Die der Prognoserechnung zu Grunde liegenden Emissionen wurden in ein digitales Geländemodell eingegeben. Die in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes angrenzend bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes, welche abschirmend bzw. reflektierend wirkt, wurde in das digitale Geländemodell eingearbeitet.

Den im Gutachten dargestellten Berechnungsergebnissen kann entnommen werden, dass entlang der Hauptstraße innerhalb des Plangebietes der geltende SOW der DIN 18005 in im Tag- und Nachtzeitraum in der Regel überschritten wird. Entlang der Eichstraße, Schlosstraße und Schmiedegasse wird der SOW der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Der geltende IGW der 16. BImSchV wird an den der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße je nach Standort des Gebäudes knapp unterschritten oder knapp überschritten. Dies hängt auch mit der Reflektion bzw. Abschirmung der Verkehrsgeräusche an benachbarten Gebäuden zusammen.

Entlang der Eichstraße, Schlosstraße und Schmiedegasse wird der IGW der 16. BImSchV im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Zur Kompensation bzw. Lärmvorsorge werden auch nach Abwägung anderer Belange, insbesondere der Kostentragung durch die privaten Gebäudeeigentümer, im Bebauungsplan entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt, die aus den jeweils ermittelten Außenlärmpegeln an den Gebäudefassaden im Plangebiet resultieren. Hierbei werden die seitens des Gutachters vorgeschlagenen Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan übernommen.

## **Sonstige Immissionen**

Weitere Immissionsbelastungen sind meist im rückwärtigen Grundstücksbereich punktuell durch Gewerbe und Landwirtschaft (Weinbaubetriebe) vorhanden, die jedoch im Rahmen eines Dorfgebiets zu nicht unzulässigen Beeinträchtigungen führen dürfen. Im Einzelfall muss auf Genehmigungs- und Vollzugsebene im Falle störender Beeinträchtigungen eine entsprechende Überprüfung stattfinden.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche) die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) nach §5 BauNVO. Hiermit werden die Ziele zur Ortsentwicklung der Gemeinde Altdorf umgesetzt. Die bestehende Nutzungs- und Gestaltungsstruktur dadurch soll gesichert und der Dorfcharakter der Gemeinde erhalten bleiben.

Eine Einschränkung hinsichtlich der ansonsten im Gebietstyp MD zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund städtebaulicher Aspekte. Tankstellen führen in der Regel zu einem erhöhten Besucher- und Verkehrsaufkommen und werden daher ausgeschlossen. Ebenso sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig, da sich diese aus städtebaulicher Sicht nicht in das Ortsbild der kleinen Gemeinde einfügen.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten und die Baugestaltung des innerörtlichen Bereiches werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke zониert. Demnach werden für die einzelnen Grundstücksteile das Maß der baulichen Nutzung (gemäß §16 Abs.5 BauNVO) und die Bauweise (§22 BauNVO) festgesetzt. Dies stellt sich baustrukturell in den folgenden Zonen dar:

- Zone: Scheunenkranz
- Zone: Hof, Nebengebäude zwischen Wohnhaus und Scheune
- Zone: Haupt- und Nebengebäude direkt an der Straße.

Die oben dargestellte Zonierung geht planzeichnerisch in einheitlichen Baufenstern, bestehend aus Baulinien entlang der erschließenden Straßen und einer jeweiligen rückwärtigen Baugrenze, auf. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte und auch der vorhandenen Baustrukturen würden starre, durchgehende zeichnerisch ausgewiesene Zonierungen zu ungewollten, tlw. nicht konkret zuordenbaren und letztlich unflexiblen Festsetzungen führen und den Bebauungsplanvollzug erheblich erschweren. Deshalb wurden die noch im Rahmen der ersten Planoffenlage zeichnerisch enthaltenen drei Zonierungen aufgegeben.

Die zulässige Grundflächenzahl wird im gesamten Dorfgebiet mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der GRZ für ein Dorfgebiet voll ausgenutzt. Die Erforderlichkeit, das Maß der baulichen Nutzung stärker einzuschränken, besteht nicht. Deshalb wird zusätzlich festgesetzt, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ=0,6 durch die Anrechnung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf eine GRZ=0,8 zulässig ist. Diese Überschreitungsmöglichkeit wirkt sich nicht negativ auf den Bodenhaushalt aus und wird der innerörtlichen Lage Altdorfs gerecht.

Die zulässigen Traufhöhen, welche im jetzigen Gebäudebestand vorzufinden und daraus abgeleitet sind, liegen mit 4,50 m im Bereich des Scheunenkranzes bei einem Maß, das sich an dem für die Dörfer der Rheinebene typischen traufständigen Scheunenkranz orientiert. Die zulässigen Traufhöhen der giebelständigen Gebäude entlang der erschließenden Straßen liegen bei 6,50m. Die entsprechenden Firsthöhen ergeben sich dann in Kombination mit den zulässigen Dachneigungen. Es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig.

Die Firsthöhe ergibt sich aus der jeweils festgesetzten Dachneigung (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen), darf jedoch die Maximalhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen der GRZ, der Traufhöhen, der Zahl der Vollgeschoße sowie der Dachneigungen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Eine gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2 in allen Zonen ergänzt diese Festsetzungen zusätzlich.

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der typischen Haus-Hof-Bebauung wird als Bauweise im gesamten Dorfgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich am Bestand und gewährleistet ein optimales Einfügen der Baukörper in das Ortsbild von Altdorf und entsprechen den regionaltypischen Siedlungsstrukturen.

Die Bauweise wird dabei so definiert, dass die an den Erschließungsstraßen angrenzenden Gebäude giebelständig auf den im Plan festgesetzten Baulinien mit der jeweiligen gesamten Gebäudebreite zu errichten bzw. zu erhalten sind. Dabei sind alle Haupt- und Nebengebäude des jeweiligen Grundstücks entweder links- oder rechtsbündig an den Grundstücksgrenzen zu errichten. In einigen Fällen ist auch eine beidseitige Grenzbebauung denkbar bzw. vorhanden, wenn die Grundstücksbreiten entsprechend ausreichend sind und ein Abstand der beiden giebelständigen Gebäude von mindestens 5,00 m eingehalten wird - es sei denn, der vorhandene Gebäudebestand erfordert hiervon eine Abweichung. Die Bebauung des Scheunenkranzes, welcher an die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen oder die Flächen für die Landwirtschaft angrenzt, muss in geschlossener Bauweise, also ohne seitliche Abstandsflächen erfolgen.

Zudem wird durch die ergänzenden textlichen Regelungen, dass eine Bebauung der Hofflächen nur zulässig ist, wenn hofseitig zwischen den jeweiligen Gebäudeseiten auf einem Grundstück ein Mindestabstand von 4,00m eingehalten wird, die Charakteristik der Haus-Hof-Bauweise mit entsprechenden von Bebauung freizuhaltenden Bereichen geschützt. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf die eigentlichen Hofflächen in der sogenannten Zwischenzone, betrifft also nicht die Hofbereiche, welche sich zwischen Haupt- oder Nebengebäuden ausbilden, die direkt an der Erschließungsstraße stehen. Für deren Abstände untereinander gilt die separate Festsetzung mit einem Gebäudeabstand von mind. 5,0 m untereinander (vgl. Abbildung auf der folgenden Seite).

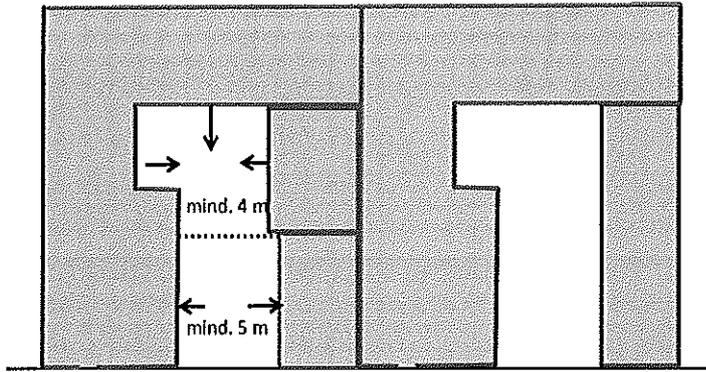


Abb.: Mindestabstand zwischen Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen ( 5 m) und innerhalb der freizuhaltenen Hofflächen dahinter

#### 7.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird unter Beachtung der Bebauungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld die maximal zulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt. Im Plangebiet sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

U.a. um die Höfe in ihrer offenen Form zu erhalten und nicht durch Gebäude zu verstellen, sind bauliche Nebenanlagen und Garagen zwar in den überbaubaren Flächen zulässig, jedoch auch diese nur grenztändig (vgl. oben, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Zufahrten zu Garagen sind aus funktionalen und ortsgestalterischen Gründen nur über die Höfe der Privatgrundstücke zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich im kompletten Baufenster zulässig. Dies dient in erster Linie der Entlastung angrenzender Straßen von abgestellten Fahrzeugen.

#### 7.1.6 Pflanzfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind zu erhalten und von einer Bebauung frei zu halten. Eine Weiterentwicklung durch die Anpflanzung von Bäumen ist erwünscht. Die außerhalb dieser Innenbereiche sich befindenden Grünflächen sollten als Gärten und Streuobstwiesen angelegt werden.

### **7.1.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Teilbereichen des Plangebiets aufgrund von Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ist an diesen Gebäuden ohne entsprechende Maßnahmen nicht möglich. Die ermittelten Außenlärmpegel erfordern nach DIN 4109 die Festsetzung zonierter Lärmpegelbereiche (V-II) in Abhängigkeit der Lage und Zuordnung der Fassaden zu den Straßen.

### **7.1.8 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten**

Aufgrund der typischen und historisch gewachsenen Baustruktur im innerörtlichen Bereich (vgl. Ausführungen unter Kap. 6.1) werden gem. den Vorschriften des § 172 BauGB Regelungen zum Genehmigungsvorbehalt bei der Errichtung, dem Rückbau, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderlich. Diese Festsetzungen sichern zum einen die Wahrung des historischen Bestands in dessen grundlegenden Strukturen, zum anderen können in Ergänzung zu den gestalterischen Festsetzungen auch bei Neubauten die Planungsziele vorsorgend gewahrt werden.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Im Bebauungsplan gelten Regelungen der Gestaltung von Baukörpern, Dach- und Fassadenmaterialien sowie Farben, Fassadenöffnungen und Einfriedungen. Diese Regelungen unterstützen das noch historisch geprägte Erscheinungsbild des Straßendorfes. Es ist das Ziel, diese regional-typische Siedlungsstruktur zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Gründen, aber auch aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Langlebigkeit von Gebäuden sowie zum Erhalt der touristischen Attraktivität der Gemeinde sind diese Zielformulierungen geboten.

Durch die Regelungen zur Dachform und Dachneigung sollen das Einfügen der Bebauung in die umgebende Baustruktur und die ansprechende Gestaltung des Baugebietes sichergestellt werden. Festgelegt ist hierbei die Zulässigkeit von Satteldächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 40° bis 51°.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachaufbauten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Um die Hauptfirstrichtung der Gebäude hervorzuheben, sind Nebengiebel dem Hauptgiebel grundsätzlich um mindestens 0,5m untergeordnet.

### **7.2.2 Stellplätze**

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen von 2 pro Einheit werden klare rechtliche Regelungen geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

Um die zusätzliche Versiegelung des Geländes durch die Neuplanung zumindest teilweise zu kompensieren, sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege (mit Ausnahme des Parkdecks) generell mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert wird.

## **8. Bodenordnung**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB vorgesehen, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die bestehende Bebauung beziehen.

Das Anlegen von Fußwegen in Blockinnenbereichen soll auf freiwilliger Basis mit den Grundstückseigentümern geregelt werden. Dasselbe gilt für ausgewiesene Quartiersparkplätze.