

Vorhabenbezogener B E B A U U N G S P L A N

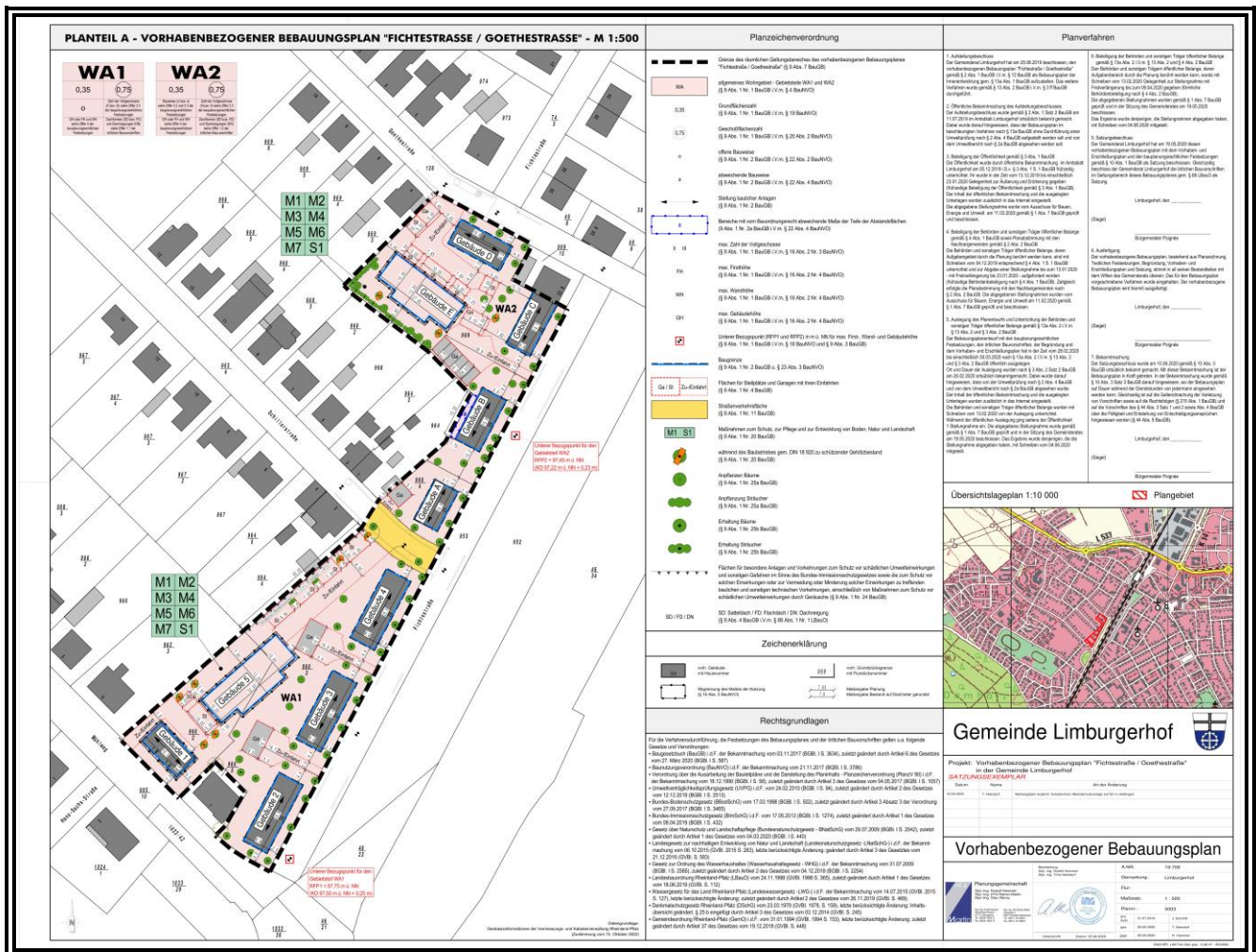
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Fichtestraße / Goethestraße“

in der

Gemeinde Limburgerhof

Stand: Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236 - 46267 5
Fax: 06236 - 46267 4
architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 613 688 4
Fax: 06371 - 613688 9
martin.planung@web.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- TEIL B: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- TEIL C: Örtliche Bauvorschriften _____ Seite 7
- TEIL D: Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 9
- TEIL E: Begründung _____ Seite 15

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fichtestraße / Goethestraße“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fichtestraße / Goethestraße“
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -



Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Gebietsteile WA1 und WA2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO) und Flächen für sozialen oder entsprechenden Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
 - 1.1** Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Gebietsteilen WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind Wohngebäude und ausnahmsweise zulässig Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Die Wohngebäude dürfen nur als Mietwohnungen errichtet, genutzt und betrieben werden. Dies gilt für die bestehenden und geplanten Wohngebäude.
 - 1.2** In den geplanten Wohngebäuden, Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2 (s. Einträge im Planteil A) sind alle Wohnungen im Erdgeschoss (jeweils 4 pro Gebäude) behindertengerecht und alle Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (jeweils 8 pro Gebäude) barrierefrei zu errichten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - 2.1** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) 0,35.
 - 2.2** Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) 0,75.
 - 2.3** Die Zahl der Vollgeschosse wird für die vorhandenen Wohngebäude 1, 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und für die vorhandenen Wohngebäude A, B, C und D im Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) mit maximal 2 und für die geplanten Wohngebäude, Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2 (s. Einträge im Planteil A) mit maximal 3 festgesetzt.
 - 2.4** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden.



- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO) und Ausnahmen von der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 3.1** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße), wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2** Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße), wird für die Bestandsgebäude A, B und D und für das geplante Wohngebäude E (siehe Eintrag Planteil A) offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.3** Für das Gebäude C (siehe Eintrag im Planteil A) wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einseitig seitlicher Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.
- 3.4** Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (Gebäude B) sind im Planteil A an den mit „#“ gekennzeichneten Stellen eingetragen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.
- 3.5** Gebäudeteile wie überdachte / nicht überdachte Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen in je einer Breite bis zu 5,50 m und in einer Tiefe bis zu 2,50 m überschreiten. Beim Gebäude 1 im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) dürfen die Balkone die hintere Baugrenze in je einer Breite bis 10,0 m und in einer Tiefe bis zu 2,0 m überschreiten.
- 3.6** Gebäudeteile mit technischen Einrichtungen / Aufzüge dürfen bei Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und Gebäude E im Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) die Baugrenzen der Eingangsfassaden in je einer Breite bis zu 2,1 m und einer Tiefe bis zu 1,3 m überschreiten.
- 4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
- 4.1** Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstabschlusses.
- 4.2** Wandhöhe (WH) ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- 4.3** Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Wand.



4.4 Unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhen sind die in der Planurkunde (Planteil A) eingetragenen Referenzpunkte RFP1 für den Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) mit 97,75 m ü. NN (KD 97,50 m ü. NN + 0,25 m) und RFP2 für den Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) mit 97,45 m ü. NN (KD 97,22 m ü. NN + 0,23 m). Der jeweils so vorgegebene untere Bezugspunkt (RFP1 für WA1 und RFP2 für WA2) hat die Gebäudehöhe 0,00 m, auf die sich die Höhenangaben Firsthöhe (FH), Wandhöhe (WH) bei geneigtem Dach und Gebäudehöhe (GH) bei Flachdach beziehen.

4.5 Im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) beträgt

- für das Gebäude 1 die max. Firsthöhe (FH max.) 11,10 m und die max. Wandhöhe (WH max.) 6,00 m,
- für die Gebäude 2, 3 und 4 die max. Firsthöhe (FH max.) 11,80 m und die max. Wandhöhe (WH max.) 6,70 m und
- für das Gebäude 5 die max. Gebäudehöhe (GH max.) 9,00 m.

Im Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) beträgt

- für die Gebäude A, B, C und D die max. Firsthöhe (FH max.) 11,60 m und die max. Wandhöhe (WH max.) 6,70 m und
- für das Gebäude E die max. Gebäudehöhe (GH max.) 9,00 m.

Bereich	WA1			WA2	
Gebäude	1	2, 3, 4	5	A, B, C, D	E
Max. Gebäudehöhe (GH max.)	-	-	9,00 m	-	9,00 m
Max. Firsthöhe (FH max.)	11,10 m	11,80 m	-	11,60 m	-
Max. Wandhöhe (WH max.)	6,00 m	6,70 m	-	6,70 m	-
Unterer Bezugspunkt (m ü. NN)	RFP1 = 97,75 m ü. NN (KD 97,50 m ü. NN + 0,25 m)			RFP2 = 97,45 m ü. NN (KD 97,22 m ü. NN + 0,23 m)	

4.6 In den Gebietsteilen WA1 und WA2 sind untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, die die maximalen Gebäudehöhen (GH max.), Firsthöhen (FH max.) und Wandhöhen (WH max.) überschreiten, zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Eintrag Planteil A).



5.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Müll- und Wertstoffstandorte und Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße), ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Fl.-Nr. 964/4 und den erforderlichen Stellplätzen (s. Eintrag Planteil A) eine Schallschutz-/Blendschutzanlage in einer Höhe von mindestens 1,50 m über Oberkante (OK) Stellplatz und einer Länge von 50,0 m zu errichten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Maßnahme M1: Werden Stellplätze, Garagen-/Stellplatzzufahrten sowie Hauszugänge und Terrassen neu angelegt, sind sie ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7.2 Maßnahme M2: Das auf den neu hergestellten befestigten Flächen der allgemeinen Wohngebietsflächen (Gebietsteile WA1 und WA2) anfallende Regenwasser ist im Zuge einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem selbigen ohne Schädigung Dritter zu nutzen und/oder zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung zu bringen. Die Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitgestellt werden kann. Notüberläufe können an den Mischwasserkanal im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen angeschlossen werden.

7.3 Maßnahme M3: Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu hergestellten Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Diese Rückhaltmöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (s. Maßnahme M2, Teil B, Ziffer 7.2) angerechnet werden.

7.4 Maßnahme M4: Der im Planteil A gekennzeichnete erhaltenswerte Gehölzbestand ist vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzung heimischer Arten gleichwertig zu ersetzen. Bezüglich geeigneter Gehölzarten wird auf die Gehölzliste in Teil D, Ziffer 7.1, verwiesen.



- 7.5** Maßnahme M5: Der innerhalb des Plangebietes durch Neubaumaßnahmen wegfallende Baum- und Gehölzbestand ist an anderer Stelle im Plangebiet wieder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; im Gebietsteil WA1 insgesamt 7 Stk. Laubbäume bzw. klein-/schmalkronige Bäume, im Gebietsteil WA2 insgesamt 13 Stk. und ca. 25 lfd. m Strauchhecken. Die in der Planurkunde zum Bebauungsplan eingetragenen Standorte für die Bäume und Strauchhecken sind nicht bindend. Es sind vorzugsweise Bäume II. Ordnung aus der Gehölzliste und deren Artenauswahl für Strauchpflanzungen auszuwählen (siehe Teil D, Ziffer 7.1 „Gehölzliste“).
- 7.6** Maßnahme M6: Bei der Neu- oder Umgestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind diese als naturnahe Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Zur Förderung der urbanen Artenvielfalt sind die Grünflächen zu mind. 50 % mit gebietsheimischem blüten- und kräuterreichem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Anlage von Beeten mit rein mineralischem Substrat (z.B. Kiesbeete) ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig.
- 7.7** Maßnahme S1: Für die im Planteil A als gemäß DIN 18 920 zu schützenden gekennzeichneten Gehölzbestände sind im Fall von Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Bestandes Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich
 - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
 - bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
 - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes
 - Abgrenzung des Baufelds
 - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes
 - entfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen
- Abgehende Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffern 3.5, 3.6 und 5 aufgeführt.
- 9. Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für die Ausrichtung der Gebäude 1, 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und für die Ausrichtung der Gebäude A, B, C, D im Gebietsteil WA 2 (Fichtestraße / Goethestraße) die im Planteil A vorgeschriebene Hauptfirstrichtung maßgebend.



10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutzrechtliche Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

Maßnahme M7: Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -



Teil C Örtliche Bauvorschriften

Die Gebietsteile WA1 und WA2 sind jeweils im Planteil A eingetragen.

1. Dachformen und Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße), sind für die Gebäude 1,2,3 und 4 nur Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von $50^\circ \pm 3^\circ$ zulässig.

Das Gebäude 5 ist mit einem Flachdach (FD) bzw. flachgeneigten Dach (0° bis 3° Dachneigung) auszuführen.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) sind für die Gebäude A, B, C und D nur Satteldächer mit Dachneigungen von $48^\circ \pm 3^\circ$ zulässig.

Das Gebäude E ist mit einem Flachdach (FD) bzw. flachgeneigten Dach (0° bis 3° Dachneigung) auszuführen.

2. Dachgauben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Dachgauben sind ab einer Dachneigung $\geq 45^\circ$ zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**in der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -



Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Maßnahmen und Untersuchungen vor bzw. mit Baubeginn

1.1 Rückstauenebene ist OK Straße.

1.2 Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Aufgrund der den Fachbehörden vorliegenden Informationen kann bei extremen Grundwasserverhältnissen das Grundwasser durchaus höher ansteigen, so dass empfohlen wird auf eine Unterkellerung ggf. zu verzichten bzw. bei vorgesehener Unterkellerung diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen zu beachten.

1.3 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Die Regelwerke sind im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR M 20 (erhältlich unter www.laga-online.de) und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.

1.4 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (s. Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Radonpotenzial 40 bis 100 kBq/m³).

Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen.

Es wird auf die Veröffentlichungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz verwiesen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist eine Entwässerungsplanung (Niederschlagswasserbewirtschaftung) unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und dieses mit der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).



Bei Neubaumaßnahmen soll das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigter Hofflächen bei geeignetem Untergrund vor Ort durch eine breitflächige Versickerung verwertet werden. Es wird angeregt, unbelastetes Niederschlagswasser für Gartenbewässerung, Bewässerung der Grünanlagen zu verwenden.

3. Denkmalschutz

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen der aktuellen Fassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zuletzt geändert am 03.12.2014, hinzuweisen.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE).

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Absätze 1 bis 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich weist die Direktion Landesarchäologie darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4. Bodenschutz

Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwenden. Das Regelwerk ist im Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich.

Innerhalb des Planungsgebiets sowie direkt angrenzend sind keine umweltrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst. Im südlichen Umfeld des Planungsgebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Mühlweg“, befindet sich eine registrierte Altablagerung (Reg.-Nr.: 338 00 017-0203/000-00). Die Abgrenzung dieser Ablagerung ist unsicher, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese in das Plangebiet hineinreicht.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund, im Rahmen des geplanten Vorhabens, Auffälligkeiten festgestellt werden, empfiehlt es sich daher einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen hinzuzuziehen und die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen.



Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

5. Schallschutz

Für Neubauten oder entsprechenden Erneuerungsmaßnahmen von Wohngebäuden soll zur Ermittlung der Geräuschbelastung und Ausarbeitung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 die Ausarbeitung eines Schallgutachtens erfolgen.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, erhältlich. Bei der Tabelle 8 der DIN 4109 handelt es sich um Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Räumen in Bezug auf den eindringenden Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

- Thüga Energienetze GmbH; Erdgasnetz: Frühzeitige Abstimmung bei geplanten Änderungen ihrer Leitungen
- Zweckverband Wasserversorgung „Pfälzische Mittelrheinengruppe“: Die Versorgung der geplanten Gebäude 5 und E erfordert einen sogenannten Wasserzählerschacht
- Pfalzwerke Netz AG: Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und den Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude 5 und E wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.
- Letzteres dürfte auch für Vodafone Kabel Deutschland gelten.



7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Gehölzliste

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

Artenauswahl für Baumarten II. Ordnung

Laubbäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Prunus mahaleb	-	Felsenkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	-	Traubenkirsche
Pyrus communis	-	Wildbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Cydonia oblonga	-	Quitte
Prunus spec.	-	Birne
Malus spec.	-	Apfel, Zierapfel

Klein-/Schmalkronige Bäume

Acer campestre i. v. Sorten	-	Feld-Feldahorn
Acer platanoides. 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	-	Hänge-Birke

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, mit Ballen

Artenauswahl für Strauchpflanzungen

Standortheimische Straucharten

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Auffällig blühende Sträucher (Auswahl)

Buddleja davidii i. V. Sorten	-	Sommerflieder
Forsythia i. V. Arten und Sorten	-	Forsythie
Ribes i. V. Arten und Sorten	-	Johannisbeere
Spiraea i. V. Arten und Sorten	-	Spierstrauch



Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus i. V. Sorten	-	Gewöhnlicher Schneeball
Weigela i. V. Arten und Sorten	-	Weigela

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm Höhe

Artenauswahl für Bodendecker

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida 'Maigrün'	-	Heckenmyrte
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	-	Niedrige Purpurbeere
Vinca spec.	-	Immergrün

Artenauswahl für Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Campsis radicans	-	Trompetenblume
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'	-	Jungfernebe
Parth. quincefolia 'Engelmanii'	-	Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen:

Actinidia arguta	-	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Lonicera i. V. Arten und Sorten	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

- 7.2** Bei der vorgeschriebenen extensiven Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer der neu hergestellten Hauptgebäude (s. Teil B, Ziffer 7.3) sollte die Substratdicke mindestens 10 cm betragen. Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dabei sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden.
- 7.3** Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können diese Abstände in Abstimmung mit den Gemeinden unterschritten werden.
- 7.4** Empfehlungen zum Artenschutz
An den neuen Gebäuden 5 und E sollten insgesamt 6 Nistkästen/Niststeine/Niströhren für Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling, Mauersegler angebracht werden.
Gleiches gilt für mind. 6-8 Fledermauskästen bzw. -steinen zur Herstellung von Fledermausquartieren.



Vgl. Tabelle "Bezugsquellen für Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vogelarten und Quartiere für Fledermäuse" (http://rotenburg.bund.net/fileadmin/bundgruppen/bcmskgrotenburg/Projekte/liste_mit_bezugsquellen.pdf).

7.5 Empfehlungen zur Grünflächengestaltung

Naturnahe Gestaltung der Grünflächen zur Schaffung von neuen Lebensräumen und zur Minimierung der Auswirkung des Verlustes von Grünflächen im städtischen Bereich. Folgende Leitsätze sind bei der Gestaltung der geplanten Grünflächen zu berücksichtigen:

- Verwendung von naturnahen Materialien (Holz, Steine, Schotter),
- Anlage von Saumstrukturen aus gebietsheimischen Wildstauden,
- Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzenarten,
- Herstellung von Bereichen ohne intensive Nutzung mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Anpflanzung fruchttragender Bäume und Sträucher sowie Kräuter im Plangebiet
- Wiederverwendung von Bodenaushub zum Modellieren des Geländes zur Vergrößerung der Oberfläche
- Begrünung von kleinen Gebäuden (Garagen, Carports) mit Spalierobst und Rankpflanzen

7.6 Empfehlungen zu Einfriedungen und Stützelementen

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarbene eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Eine Bepflanzung der Terrassierungselemente ist mit standortgerechten Sträuchern, Stauden oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Betonbauteile oder sonstige Materialien sind nur zulässig, wenn sie durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen eingegrünt werden. Als Einfriedungselemente sind im urbanen Gebiet, auch in Kombination, Natursteinmauern, Sichtmauerwerke, Holzzäune und frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune oder Ähnliches sowie Gabionenzäune sind nur in Verbindung mit einer Bepflanzung aufzustellen. Durchgehende Hecken aus Thuja, Fichten und/oder ähnlichen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

8. Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz (<https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst-kmrd/>) abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung Limburgerhof) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

Begründung

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -
- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -



Teil E Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am 19.05.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Limburgerhof, den ____ . ____ . ____

(Siegel)

Bürgermeister



1. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erstmals aufgestellt. Geplant ist auf den innerörtlichen Grundstücken zusätzlich zu den bestehenden 8 Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen zwei weitere dreigeschossige Wohngebäude und Stellplätze im Zuge der Nachverdichtung zu errichten. Das weitere Verfahren soll gemäß § 3 ff BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB. Ansonsten erfolgt die Abwicklung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren. Das heißt:

- keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- kein Monitoring nach § 4c BauGB
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung
- Umweltbelange werden nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB berücksichtigt (eine artenschutzfachliche Betrachtung liegt vor)
- eine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben wird nicht begründet
- FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt
- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²

1.2 Flächenermittlung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

WA-Gebiet (Gebietsteile WA1 und WA2 insgesamt) $7.545 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ (GRZ)} = 2.641 \text{ m}^2$

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben, da $2.641 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$ (s. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.3 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) am	25.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof Mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, am	11.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	05.12.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	13.12.2019 bis einschließlich 23.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	04.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Fristverlängerung bis einschließlich	23.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	20.02.2020



Verfahrensschritt	Datum
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	28.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	13.02.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Fristverlängerung bis einschließlich	09.04.2020
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	19.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung als Satzung (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	10.06.2020

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB „Fichtestraße / Goethestraße“ hat eine Größe von ca. 0,78 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche der Goethestraße mit den Fl.-Nrn. 136, 969/15,
- im Osten durch Teilbereich der Fichtestraße Fl.-Nr. 953,
- im Süden durch Teilbereiche des Mühlweg Fl.-Nr. 985/10, 960/5, der Schillerstraße mit den Fl.-Nrn. 964, 964/3, 968, 968/2, 968/3
- im Westen durch Teilbereiche des Mühlweg mit den Fl.-Nrn. 960/2, 965/3, der Schillerstraße mit den Fl.-Nrn. 964/4, 963/4, 964 und Goethestraße mit der Fl.-Nr. 969/3.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fichtestraße / Goethestraße“





3. Beschaffenheit des Plangebietes / Umgebungssituation

Das in innerörtlicher Lage in Bahnnähe liegende Plangebiet ist insgesamt mit 8 Wohngebäuden jeweils mit 2 Vollgeschossen), Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (Müll- und Wertstoffbehälter) bebaut. Die vorhandenen Freiflächen werden gärtnerisch genutzt bzw. sind begrünt.

Das ebene Plangebiet besteht aus 2 Teilbereichen. Teilbereich 1 schließt im Südwesten an den Mühlweg, im Südosten an die Fichtestraße, im Nordosten an die Schillerstraße und im Nordwesten an benachbarte Grundstücke, die am Mühlweg und an der Schillerstraße mit Wohngebäuden (jeweils mit 2 Vollgeschossen) bebaut sind.

Der L-förmige Teilbereich 2 schließt im Südosten an die Fichtestraße, im Nordosten an die Goethestraße an. Seine unbebauten Flächen bzw. Garagengebäude schließen an Grundstücke die an der Schillerstraße und Goethestraße jeweils mit 1½-geschossiger Wohnbebauung bebaut sind.

Parallel zur Wohnbebauung an der Fichtestraße, die Richtung Bahnhof als Einbahnstraße festgesetzt ist, erstreckt sich unmittelbar angrenzend ein ca. 5.000 m² großer öffentlicher Spielplatz.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 400 m, zum Rathaus und den dortigen Läden sowie zu denen im Kalmitweg und Mühlweg ca. 600 m. Die Bushaltestellen an der Unterführung Pommernring und im Mühlweg sind zu Fuß gut zu erreichen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Verhältnis zum Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält für den Planbereich keine Ziele und Grundsätze. Gemäß den Darstellungen im LEP IV wird die westlich angrenzende Bahntrasse als großräumige Schienenverbindung eingestuft.

4.2 Verhältnis zum Einheitlichen Regionalplan Rheinland-Pfalz (VRRN)

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche (Wohnen) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ steht somit im Einklang mit dem derzeit gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.

4.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Limburgerhof

Der Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zusätzlich weist er hier auf ein „Innenentwicklungspotenzial“ hin, das für den Bereich zwischen Mühlweg und Schillerstraße als „Nachverdichtung“ und für den Bereich zwischen Schillerstraße und Goethestraße als „Baulücken und Bebauung in 2. Reihe“ dargestellt ist.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich Bestandsbebauung und geplanter Bebauung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5. Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung für den sogenannten kleinräumigen Typ 1 – Bebauungsplan mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (im vorliegenden Bebauungsplan sind es 2.641 m² bei einer GRZ von max. 0,35 für die gesamte Baufläche) – Eingriffe als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht kein Ausgleichserfordernis. Unabhängig davon sind Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

6. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Wohnbauvorhaben auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen dazu beigetragen insbesondere einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung sowie behinderte und körperlich beeinträchtigte Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf. Wie die bestehenden sollen auch die geplanten Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Sämtliche Wohngebäude sollen nur als Mietwohnungen errichtet, genutzt und betrieben werden.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sollen genutzt werden.

7. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Weiterhin wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

8. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan lässt ausschließlich Wohnbebauung für den sozialen Wohnungsbau zu. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den beiden Gebietsteilen WA1 und WA2. Gebietsteil WA1 umfasst das rd. 4.262 m² große trichterförmige Grundstück an der Fichtestraße zwischen Mühlweg und Schillerstraße, das auch von diesen Straßen erschlossen wird. Gebietsteil WA2 umfasst das rd. 3.283 m² große L-förmige Grundstück an der Fichtestraße zwischen Schillerstraße und Goethestraße, das ebenfalls von diesen Straßen erschlossen wird. Die insgesamt 8 vorhandenen Wohngebäude bleiben unverändert. Das Gebäude am Mühlweg wird von diesem an den Giebelseiten erschlossen, die 6 Gebäude an der Fichtestraße werden unmittelbar von dieser erschlossen; ebenso das Gebäude an der Goethestraße.

Entsprechend der Bestandsbebauung (Gebäude 1, 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1 und Gebäude A, B, C und D im Gebietsteil WA2) werden die Festsetzungen hinsichtlich der First- und Traufhöhen, der Zahl der Vollgeschosse mit 2, der Dachform mit Satteldach und der Dachneigung getroffen. Ebenso wird die Hauptfirstrichtung festge-



setzt. Zusätzlicher Wohnraum befindet sich in den Dachgeschossen, die mittels Gauben bzw. Dachflächenfenster belichtet werden, aber keine Vollgeschosse darstellen. Die Gebäude stehen traufständig zu den angrenzenden Straßen. Zugänge zu den bestehenden Gebäuden und Zufahrten zu den vorhandenen Stellplätzen und Garagen bleiben bestehen.

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA1, zwischen Mühlweg, Fichtestraße und Schillerstraße befinden sich 2 Garagenanlagen mit jeweils 4 Garagen und 3 Stellplätzen gartenseitig hinter dem Gebäude am Mühlweg.

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA2, zwischen Schillerstraße, Fichtestraße und Goethestraße befindet sich eine Doppelgarage an der Schillerstraße und ein Garagenhof mit 11 Garagen mit Zufahrt von der Fichtestraße. Zufahrt und 6 Garagen bleiben unverändert an ihrem Standort. Die anderen Garagen werden so angeordnet, dass die vorhandene Zufahrtsfläche sparsamer genutzt werden kann und das Grundstück mit einem neuen Wohngebäude bebaut werden kann.

Das neue Wohngebäude (Gebäude E) im Gebietsteil WA2 ist parallel zur hinteren südwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Es hat 3 Vollgeschosse, ist maximal 9 m hoch und mit einem Flachdach versehen, das extensiv begrünt werden soll. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe und das Flachdach bleibt das Gebäude um ca. 2,5 m unter den Firsthöhen der Bestandsbauten. Erschlossen werden die insgesamt 12 Wohnungen des Neubaus (4 pro Geschoss) über einen in das Gebäude eingezogenen Laubengang auf der Nordost-Seite. Nach Nordwesten und Südwesten zu den Nachbargrundstücken hin, ist das neue Gebäude durch Vor- und Rücksprünge gegliedert, die eine zusammenhängende, ca. 230 m² große Gartenfläche ermöglichen.

Die 12 neuen Stellplätze sind dem Gebäude hofseitig vorgelagert. Zwei Garagen sind in Höhe des Nebengebäudes der Nachbarbebauung angeordnet. Die vorhandene Begrünung vor und zwischen den Bestandsbauten wird nicht verändert. Vorhandene Bäume wurden kartiert. Sie sollen soweit wie möglich erhalten werden. Auch die rückwärtigen Verbindungswege zwischen den vorhandenen Gebäuden bleiben erhalten und werden ergänzt um einen neuen Weg, der auch das neue Gebäude anbindet.

Im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA1, ist ebenfalls ein neues Wohngebäude (Gebäude 5) geplant, und zwar parallel zur hinteren nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Kubatur des etwas größeren Gebäudes und die Anzahl der Wohneinheiten entsprechen i.W. dem neuen Gebäude E im Gebietsteil WA2. Auch hier bleibt das neue Gebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 9 m zwischen 2,10 m und 2,80 m unter den Firsthöhen der Bestandsbauten. Erschlossen wird das Gebäude über eine neue Zufahrt von der Schillerstraße aus an der 13 Stellplätze angeordnet sind. Zwei weitere werden neben den vorhandenen Stellplätzen angelegt, die vom Mühlweg aus angefahren werden. Auch ihre Anzahl entspricht der Stellplatzverordnung der Gemeinde Limburgerhof. Die neue Zufahrt geht in einen Wohnweg über, der das neue Gebäude 5 erschließt und bis zum Mühlweg weitergeführt wird. Zwischen Wohnweg und nordwestlicher Grundstücksgrenze ist parallel zum neuen Wohngebäude eine ca. 5 m breite Begrünung angeordnet. Die Stellplätze werden zum Nachbargrundstück durch eine Schallschutz-/Blendschutzanlage abgeschirmt. Pflanzbeete gliedern die Stellplätze. Die vorhandenen Bäume werden dabei soweit wie möglich einbezogen. Die Wohnbereiche des neuen Gebäudes sind nach Südosten angeordnet. Das neue Gebäude und die Bestandsbauten umfassen einen begrünteren Innenbereich. Die vorhandenen inneren Ver-



bindungswege zwischen den Bestandsbauten bleiben auch hier erhalten und werden ergänzt durch einen neuen Wohnweg.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ veranschaulicht die städtebauliche Konzeption sowie die Grundzüge der Planung (s. Anlage 1).

9. Begründung und Erläuterung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für sozialen oder entsprechenden Wohnungsbau

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Gebietsteilen WA1 und WA2, was den mit der Planung verbundenen Zielen, der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Umgebungsnutzung entspricht. Neben Wohngebäuden, die dauerhaft als Mietwohnungen dem sozialen Wohnungsbau dienen sollen, sind ausnahmsweise nur zulässig Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die geplanten Wohngebäude (Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2) werden ausschließlich barrierefrei (jeweils 8 Wohnungen im 1. und 2. OG) und behindertengerecht ausgestattet (jeweils 4 Wohnungen im EG), damit vor allem Menschen mit körperlichen Einschränkungen bzw. Gehbehinderungen dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Zeitgleich mit der Errichtung des neuen Gebäudes 5 soll ein Aufzug errichtet werden. Damit können alle 12 Wohnungen behindertengerecht ausgestattet werden. Auch für das neue Gebäude E soll es ermöglicht werden, einen Aufzug hofseitig zu einem späteren Zeitpunkt errichten zu können.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit den Gebietsteilen WA1 und WA2 bleibt sowohl die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 als auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,75 unter den Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Bestimmung, dass die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden darf, liegen präzise Flächenermittlungen zugrunde. In diese sind auch die Flächen der Hauszugänge und der gartenseitig angelegten und entsprechend der neuen Situation ergänzten Verbindungswege eingeflossen.

Die Bestandsgebäude (Gebäude 1, 2, 3, 4 im Gebietsteil WA1 und Gebäude A, B, C, D im Gebietsteil WA2) haben jeweils 2 Vollgeschosse. Die Wohnungen im Dachraum der Bestandsgebäude, die mittels Gauben oder Dachflächenfenster belichtet werden, erfüllen nicht die Kriterien eines Vollgeschosses.

Die angrenzende Bebauung Dritter am Mühlweg und an der Schillerstraße hat 2 Vollgeschosse und teilweise ein ausgebautes Dachgeschoss, die an der Goethestraße ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, das gegenüberliegende Wohnhaus hat 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss.



Für die geplanten Wohngebäude (Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2) wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Gebäude mit 3 Vollgeschosse gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft nicht, wohl aber in der weiteren Nachbarschaft, die eine vergleichbare Baustruktur aufweisen (Entfernung ca. 200 m bis 220 m), wie im Bereich Goethestraße / Herderstraße (3 und 4 Vollgeschosse), Goethestraße / Kantstraße (3 Vollgeschosse), Hans-Sachs-Straße, Herrman-Löns-Weg (jeweils 3 Vollgeschosse).

Neben der Einhaltung der festgelegten Grundflächenzahl und der festgelegten Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sind auch die Gebäudehöhen maßgebend für das Ortsbild. Für die Gebäudehöhen der Bestandsbauten wurden die maximalen First- und Wandhöhen vermessungstechnisch ermittelt. Die Firsthöhen betragen zwischen ca. 11,10 m (Gebäude 1 im Gebietsteil WA1), ca. 11,60 m (Gebäude A, B, C und D im Gebietsteil WA2) und rd. 11,80 m (Gebäude 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1) und die Wandhöhen betragen zwischen ca. 6,0 m (Gebäude 1 im Gebietsteil WA1) und rd. 6,70 m (Gebäude 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1 und Gebäude A, B, C und D im Gebietsteil WA2). Für die geplanten Wohngebäude (Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2) sind Flachdächer vorgeschrieben. Ihre max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m und bleibt zwischen ca. 2,10 m und 2,80 m unter den Firsthöhen der Bestandsbauten.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Anlage von Kleinkinderspielplätzen

Zulässig ist im allgemeinen Wohngebiet, Gebietsteil WA1, ausschließlich offene Bauweise (Bestandsgebäude 1, 2, 3 und 4 und geplantes Wohngebäude 5), ebenso im Gebietsteil WA2 (Bestandsgebäude A, B und D und geplantes Wohngebäude E) mit Ausnahme des Bestandsgebäudes C, für das abweichende Bauweise festgesetzt wird, da es auf seiner Nordseite an das benachbarte Gebäude angebaut ist. Ferner wird darauf verwiesen, dass der Abstand des vorhandenen Gebäudes B zur hinteren Grundstücksgrenze nur 1,70 m beträgt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Diese umgrenzen die Grundflächen der vorhandenen Gebäude und der beiden geplanten Gebäude. Gebäudeteile wie überdachte / nicht überdachte Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen in je einer Breite bis 5,5 m und in einer Tiefe bis zu 2,5 m überschreiten, beim Bestandsbau 1 dürfen die Balkone die hintere Baugrenze in je einer Breite bis 10,0 m und in einer Tiefe bis zu 2,0 m überschreiten. Auch Gebäudeteile mit technischen Einrichtungen / Aufzüge dürfen bei Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2 die Baugrenzen der Eingangsfassaden in je einer Breite bis zu 2,1 m und einer Tiefe bis zu 1,3 m überschreiten (s. Anlage 3 - hier: Ergänzung Lageplan mit Aufzug).

Die neuen Gebäude sind soweit wie möglich hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bebauung von den Nachbargrenzen entfernt angeordnet.

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt sowohl für die vorhandenen Garagen und Stellplätze als auch für die geplanten. Im Gebietsteil WA1 bleiben die Standorte der vorhandenen Garagen und ihrer Zufahrten unverändert. Im Gebietsteil WA2 wird der nördliche Garagenhof durch das Umsetzen von 5 Garagen so angeordnet, dass einerseits das geplante Wohngebäude E dadurch ermöglicht wird und die vorhandene Zufahrtsfläche sparsamer genutzt werden kann.



Die geplanten 27 Stellplätze im Gebietsteil WA1 (15 St) und Gebietsteil WA2 (12 St) sind so angelegt, dass sie sparsam mit Grund und Boden umgehen und vorhandene Baumstandorte so weit wie möglich erhalten bleiben. Für die geplanten Wohnungen erfüllen die ausgewiesenen Stellplätze die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof. Den vorhandenen Wohngebäuden sind 24 Garagen und Stellplätze einschließlich Fahrradgarage zugeordnet. Auf die bestandsgeschützten Wohnungen ist die Stellplatzsatzung gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung (§ 47 LBauO) nicht anwendbar.

Weiterhin sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA), Gebietsteile WA1 und WA2, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei Müll- und Wertstoffstandorte und Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Der festgesetzte Abstand von 3 m dient einer möglichst durchgehenden Begrünung der Vorgartenfläche bzw. deren Erhalt.

Von der Verpflichtung einen Spielplatz für Kleinkinder im Plangebiet anzulegen wird mit Zustimmung der Gemeinde abgesehen, da ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer Nähe an der Fichtestraße vorhanden ist.

9.4 Hauptfirstrichtung, Dachform, Dachneigung und Gauben

Die Bestandsgebäude (1, 2, 3 und 4 im Gebietsteil WA1 und A, B, C und D im Gebietsteil WA2) stehen traufständig zu den sie erschließenden Straßen. Entsprechend wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Auch die vorgeschriebenen Satteldächer und Dachneigungen entsprechen der vorhandenen Bauart; ebenso die Gauben.

Auch aus Gründen der Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung und Nutzung der Umgebung erhalten die geplanten Wohngebäude (Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2) Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer, die begrünt werden sollen.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zu ihrer Vermeidung und Verminderung

Bei den Stellplätzen für das geplante Wohngebäude 5 im Gebietsteil WA1 handelt es sich um notwendige Stellplätze i.S. von § 12 BauNVO. Der Grundstücksnachbar hat die Errichtung der Stellplätze einschließlich Zufahrt und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen grundsätzlich hinzunehmen. Um eine Beeinträchtigung des Nachbarn zu vermindern, wird die Errichtung einer 50 m langen und mindestens 1,50 m hohen Schallschutz- und Blendschutzanlage entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Grundstück Fl.-Nr. 964/4 festgesetzt.

Für die Errichtung der beiden geplanten Wohngebäude bzw. bei entsprechenden (späteren) Erneuerungsmaßnahmen der Bestandsbauten soll zur Ermittlung der Geräuschbelastung und Ausarbeitung der erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 die Ausarbeitung eines Schallgutachtens erfolgen.

Hinsichtlich der Bahnanlagen, Abschnitt Limburgerhof, liegt eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung nach § 16 BImSchV vor.



11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und artenschutzfachliche Betrachtung

Den hierzu getroffenen Festsetzungen in Teil B, Ziffer 7 mit entsprechender Verortung im Planteil A der nachrichtlichen Übernahme, Ziffer 10 und den Empfehlungen und Hinweisen in Teil D, Ziffer 7, liegt der „Fachbeitrag Naturschutz“ mit Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nach § 44 BNatSchG zugrunde.

Das Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung (LF-Plan), Rodenbach, hat den Fachbeitrag erstellt (s. Anlage 2) der zu folgendem Fazit bzw. folgender Zusammenfassung kommt:

„Die Gemeinde Limburgerhof plant auf den innerstädtischen Grundstücken des Geltungsbereiches zusätzlich zu den bestehenden 8 Wohngebäuden zwei weitere Wohngebäude und Stellplätze im Zuge der Nachverdichtung zu errichten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 7.789 m² und besteht aus den Gebietsteilen WA1 (Teilbereich südlich der Schillerstraße) und WA2 (nördlich Schillerstraße).

Die Aufstellung der Änderungsplanung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen.

Durch die geplante Bebauung mit Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ergibt sich eine Neuversiegelung von Fläche, was grundsätzlich mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist.

Es gehen Gehölzbestände in eher geringem Umfang sowie Gartenflächen verloren, was mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im städtischen Bereich einhergeht.

Für die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauungen entstehen Beeinträchtigungen infolge der weiteren anthropogenen Überprägung einer offenen Fläche, des Verlustes von Gartenflächen sowie durch die Störungen (Lärm, Staub, optische Reize, usw.) für die Dauer der Baumaßnahmen.

Für alle betroffenen Schutzgüter können Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden, damit die Auswirkungen deutlich minimiert werden können.

Eine Untersuchung des Plangebietes auf Vorkommen von Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten Arten ergab keine Anzeichen auf eine Nutzung.

Hinweise für Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Vögeln im Bereich der Gebäude konnten nicht gesichtet werden. Nester von Vögeln in Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. dessen nahem Umfeld können bestätigt werden, im von der Planung unmittelbar betroffenen Gehölzbestand konnten bei der Bestandskartierung keine Niststrukturen festgestellt werden.

Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Vogelarten kann durch die Festsetzung einer Bauzeitenbeschränkung für die Rodung des Gehölzbestandes vermieden werden.

Unter Einhaltung dieser sind für das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange zu verzeichnen. Ein Eintritt der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann somit verhindert werden.“¹

¹ Fachbeitrag Naturschutz (Stand: Februar 2020), LF-Plan, S. 17



Die in Teil B, Ziffer 7 getroffenen Festsetzungen dienen einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Vorgeschrieben wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien. Die Flachdächer der neuen Wohngebäude erhalten eine extensive Begrünung. Mit entsprechendem fachgerechten Aufbau kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Neben den baulichen Anlagen wurde auch der Baumbestand kartiert. Auf den vorhandenen Baumbestand wurde bei der Planung so weit wie möglich Rücksicht genommen. In den Bereich der Neubaumaßnahmen fallende Bäume sind an anderer Stelle im Plangebiet wieder anzupflanzen. Die in der Nähe der Baumaßnahmen stehenden Bäume sind während der Bauzeit wirksam zu schützen.

Weiterhin sind bei der Neu- und Umgestaltung unbebauter Grundstücksflächen diese als naturnahe Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Nachrichtlich wird in Ziffer 10 darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. In den Empfehlungen und Hinweisen, Ziffer 7, enthält die Gehölzliste Vorschläge für zu verwendete Baumarten, Strauchpflanzungen, Bodendecker und Kletterpflanzen.

12. Energetisches Konzept

Für die bestehenden und geplanten Wohngebäude erstellte das beauftragte Fachbüro a-energen GmbH, Mannheim, ein Energiekonzept. Verschiedene Varianten (zentral, dezentral, unterschiedliche Energieträger) wurden geprüft und bewertet.

Das Fachbüro stellte das Konzept, inklusive der kostentechnischen Bewertung der Varianten in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt am 11.02.2020 vor. Dabei wurde festgelegt, eine weitere Variante (Hauszentrale Gasbrennwerttherme + Solarthermie) in die Betrachtung aufzunehmen und das Konzept entsprechend zu überarbeiten.

Der Gemeinderat nahm in der Sitzung am 19.05.2020 das überarbeitete Konzept zur Kenntnis. Die Variante A1 – hauszentrale Gasbrennwertthermen mit zusätzlicher solarthermischer Unterstützung in den Bestandsgebäuden und Wärmepumpen für die beiden Neubauten – sollte zur Ausführung kommen. Im weiteren Planungsverlauf wird auch die technische Möglichkeit und Wirtschaftlichkeit alternativer Wärmepumpentechnologie (z.B. Erdwärme) untersucht und das Ergebnis dem Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt vorgestellt.

Geplant ist, die entsprechenden technischen Anlagen so unterzubringen, dass sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Bebauung gesichert und auf seiner Grundlage werden neue Sozialwohnungen geschaffen. Hierfür besteht in Limburgerhof dringender Bedarf. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden genutzt. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, keine zusätzlichen Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Wesentliche



Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten; der Bebauungsplan nimmt mit seinen Festsetzungen Rücksicht auf die angrenzenden Bebauung und Nutzung. Die Flächen zwischen den Wohngebäuden und den Nachbargrenzen werden gärtnerisch gestaltet. Die notwendigen Stellplätze sind so angeordnet und abgeschirmt, dass sie keine wesentlichen Beeinträchtigungen in der Umgebung hervorrufen. Die geplanten Wohngebäude verursachen nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen; Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz sind nicht ersichtlich.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann zurückgehalten und zur Versickerung gebracht bzw. überschüssiges Niederschlagswasser über einen Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise und Empfehlungen tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind bzw. denen gefolgt werden sollte.

14. Planverwirklichung

14.1 Maßnahmen zur Umsetzung

Für folgende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan die Grundlage:

- Erhalt der vorhandenen Wohngebäude und Errichtung zweier neuer Wohngebäude (Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und Gebäude E im Gebietsteil WA2) als Miet- und Sozialwohnungen.
- Anlage neuer Stellplätze einschließlich Zufahrten mit einer Schallschutz- / Blendschutzanlage im Gebietsteil WA1 sowie Umsetzen von 5 Garagen im Gebietsteil WA2.
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen einschließlich Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Schutzmaßnahmen von Bäumen während der Baumaßnahme.

14.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, Gebietsteile WA1 und WA2	ca. 7.545 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksflächen [GRZ 0,35]</i>	<i>ca. 2.641 m²</i>
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>ca. 4.904 m²</i>
Straßenverkehrsfläche	ca. 245 m ²
Fläche Geltungsbereich	ca. 7.790 m ²

15. Abwägungsbedeutsame Belange

- Möglichkeiten zur Innenentwicklung der Gemeinde werden genutzt; mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen.
- Es wird dazu beigetragen einkommensschwächere und weniger begüterte Personen sowie behinderte und körperlich eingeschränkte Menschen mit dringend benötigten Wohnraum zu versorgen.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird das Orts- und Landschaftsbild gestaltet.
- Auf die umgebende Bebauung und Nutzung wird Rücksicht genommen.



- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.
- Mit Festsetzungen / Maßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes (Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Dachbegrünung, Schallschutzmaßnahmen) Rechnung getragen.
- Energetisches Bauen wird ermöglicht; ein energetisches Konzept wurde erstellt.
- Maßnahmen zu einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung werden vorgesehen.

16. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Zuge seiner Aufstellung im Gemeinderat, im Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt, mit der Gemeindeverwaltung, dem Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF-Plan, dem Kreiswohnungsverband Rhein-Pfalz als Bauherr und Vermieter und dem Architekturbüro Horlacher eingehend erörtert.

Dabei lagen neben dem Bebauungsplanentwurf als Unterlagen vor:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“,
- der Fachbeitrag Naturschutz – Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und
- die Entwurfsplanung – Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße.

Diese Unterlagen lagen auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt.

Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 11.02.2020 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

17. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt am 11.02.2020 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dar. Sie wurden in die Bebauungsplanunterlagen für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Es handelt sich um redaktionelle Ergänzungen / Änderungen, vor allem in Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ des Bebauungsplans aufgrund der Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In Teil E „Begründung“, Ziffer 12 des Bebauungsplans wurde auf das geplante Energetische Konzept eingegangen.



18. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Neben dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung (Stand 12.02.2020) lagen

- der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ (Stand 12.02.2020),
- der Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Stand Februar 2020) und
- die Entwurfsplanung (Stand Juli 2019) mit Lageplan (Stand 12.02.2020)

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für ihre Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein. Diese wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und Beschlussvorschläge erstellt. Der Gemeinderat Limburgerhof hat am 19.05.2020 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Ebenfalls wurde der Antrag geprüft, die Errichtung eines Aufzugs am geplanten Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 und eines Aufzugs am geplanten Gebäude E im Gebietsteil WA2 bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Die Aufzüge überschreiten die Baugrenzen der Eingangsfassaden in je einer Breite bis zu 2,1 m und einer Tiefe bis 1,3 m. Der Gemeinderat Limburgerhof hat hierzu einen zustimmenden Beschluss gefasst.

19. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die vom Gemeinderat Limburgerhof am 19.05.2020 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB dar. Beschlossen wurde auch, dass Gebäudeteile mit technischen Einrichtungen / Aufzüge bei Gebäude 5 im Gebietsteil WA1 (Mühlweg / Fichtestraße) und Gebäude E im Gebietsteil WA2 (Fichtestraße / Goethestraße) die Baugrenzen der Eingangsfassaden in je einer Breite bis zu 2,1 m und einer Tiefe bis 1,3 m überschreiten dürfen. Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden, wurde dies mit Ziffer 3.6 in Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Beschluss wurde entsprechend in die Planendfassung des Bebauungsplans redaktionell eingearbeitet. Die Begründung wurde ergänzt.

20. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Limburgerhof hat am 19.05.2020 diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat Limburgerhof die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 88 LBauO als Satzung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -
- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -

Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in der Gemeinde Limburgerhof

Planteil A

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Anlagen

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fichtestraße / Goethestraße“ -

- Anlage 2: Fachbeitrag Naturschutz - Zusammenstellung der abwägungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB -

Anlage 3: Entwurfsplanung - Errichtung von Wohneinheiten in der Fichtestraße und Goethestraße