

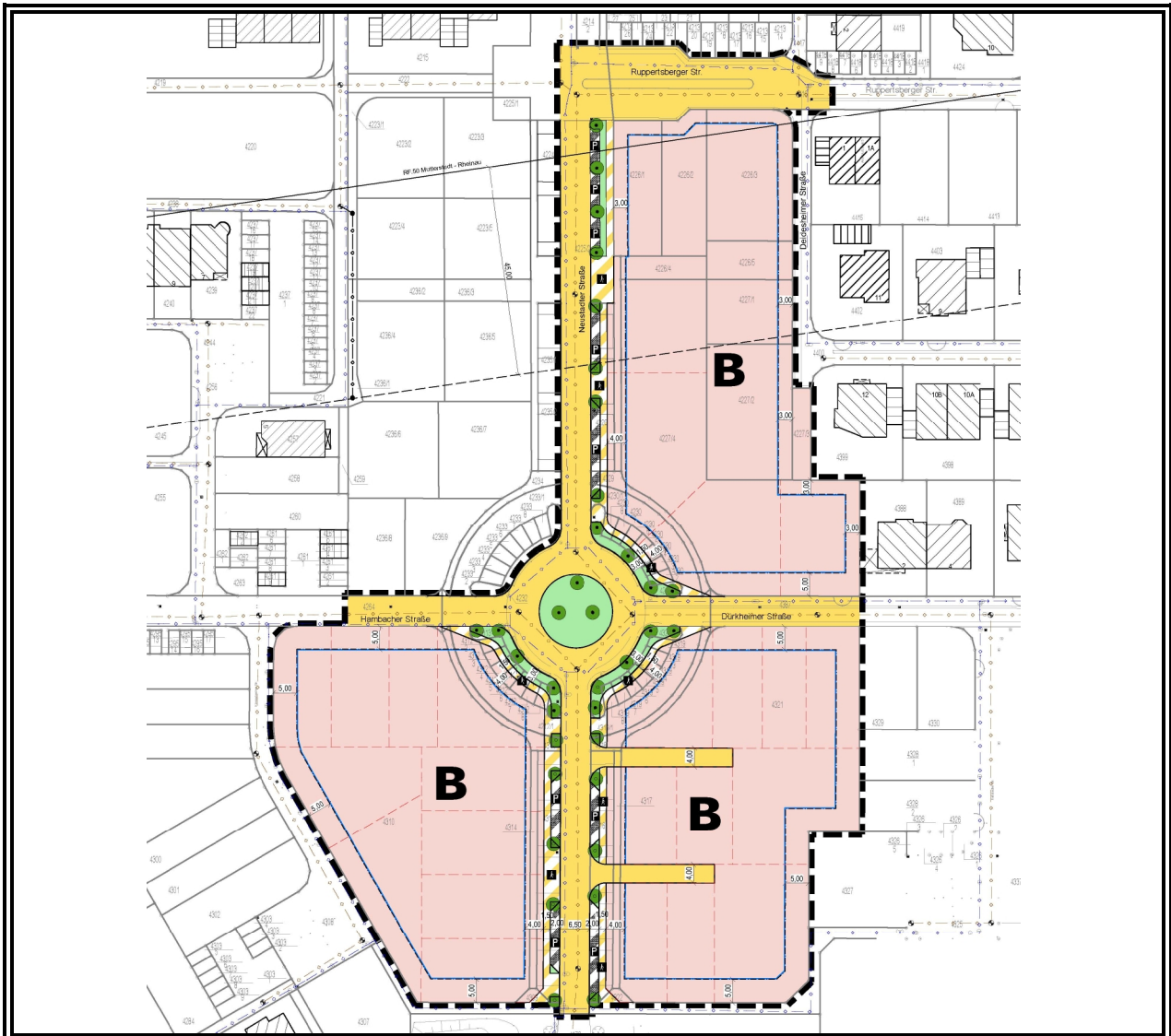
BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde Limburgerhof

Stand: 6.10.2010 - Satzungsexemplar



Auftraggeber:
Gemeinde Limburgerhof



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236-462675
Fax: 06236-462674
Architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-613 688 4
Fax: 06371-613 688 9
kirm321@aol.com

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
„Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

INHALTSVERZEICHNIS

Planteil A – Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“

Teil B -	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 1
Teil C -	Örtliche Bauvorschriften	Seite 5
Teil D -	Empfehlungen und Hinweise	Seite 7
Teil E -	Begründung	Seite 9

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB
„Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Nordost II - Änderung VIII“

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“ -

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Bereich B ist im Planteil A eingetragen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet, Bereich B, sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

§ zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO und

§ unzulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich B darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise (a) im Bereich B

Für den Bereich B wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der Hausformen gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO darf höchstens 30 m betragen.

Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss muss zumindest eine Außenwand des Staffelgeschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um wenigstens 2,0 m zurücktreten. Ein Zurücktreten weiterer Außenwände des Staffelgeschosses ist zulässig.

4. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

4.1 Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie (OK Straße = 0,0 m).

4.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (OKF EG) darf maximal 0,5 m über OK Straße liegen (OKF EG max. = 0,5 m).

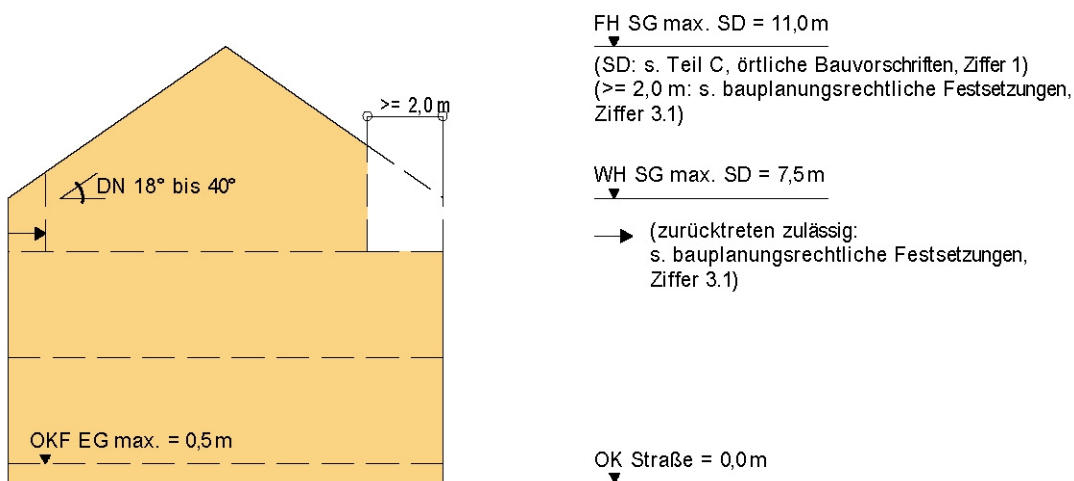
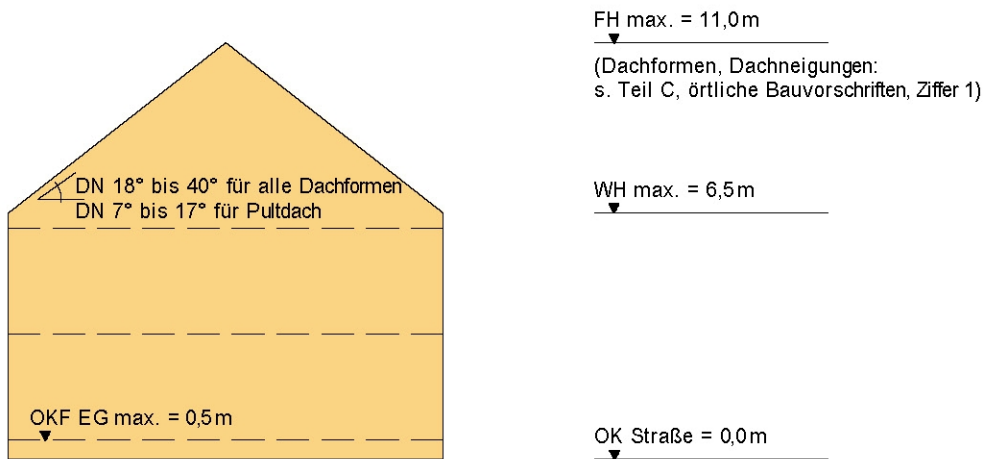
4.3 Wandhöhe (WH) ist das Maß von OK Straße

§ bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder

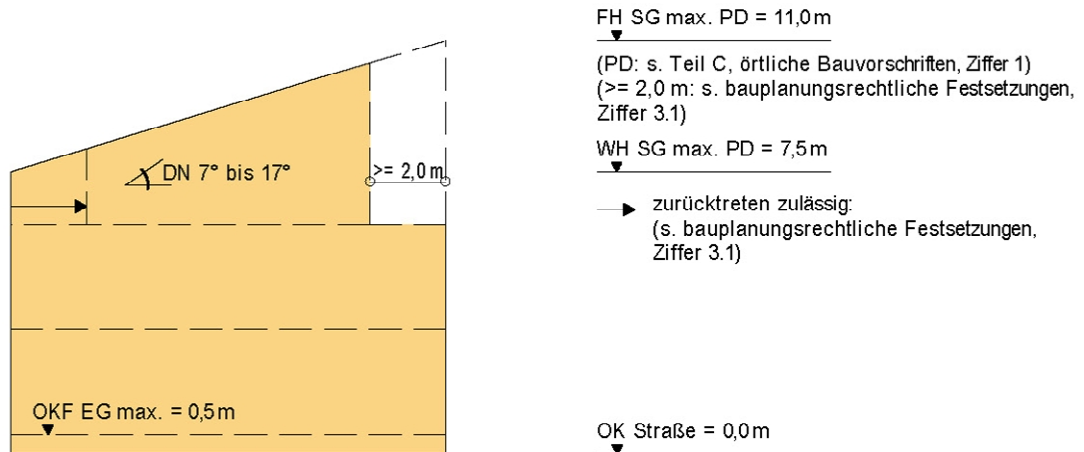
§ bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach) oder

§ bei einem Staffelgeschoss mit Satteldach (SD) bis zur Schnittlinie der linienhaft verlängerten aufgehenden Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit der linienhaft verlängerten Dachhaut des Staffelgeschosses.

- 4.4 Firsthöhe (FH) ist das Maß von OK Straße
 § bis zum höchsten Punkt der Dachhaut oder
 § bei einem Staffelgeschoss mit Pultdach (PD) bis zum Schnittpunkt der linienhaft senkrecht nach oben verlängerten Außenwand des darunterliegenden Geschosses mit der linienhaften Verlängerung der Dachhaut des Staffelgeschosses.
- 4.5 Folgende maximale Wandhöhen (WH max.) und maximale Firsthöhen (FH max.) sind zulässig.
- 4.5.1 Im Bereich B darf die Wandhöhe maximal 6,5 m betragen (WH max. = 6,5 m).
 Bei einem Staffelgeschoss (SG) darf die Wandhöhe maximal 7,5 m betragen (WH SG max. = 7,5 m).
 Die Firsthöhe darf maximal 11,0 m betragen (FH max. = 11,0 m).



- Schaubild 4.5.1a: Gebäudehöhen im Bereich B -



- Schaubild 4.5.1b: Gebäudehöhen im Bereich B -

4.6 Gebäudehöhen - Übersicht

	Oberkante EG-Fußboden (OKF EG max.)	Max. Firsthöhe (FH max.)	Max. Wandhöhe (WH max.)
Bereich B	0,5 m	FH max. = 11,0 m	WH max. = 6,5 m
Schaubild 4.5.1a und b			WH SG max. = 7,5 m

FH: Firsthöhe - WH: Wandhöhe - SG: Staffelgeschoss

5. Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung

Im Bereich B ist die Hauptfirstrichtung freigestellt.

6. Breite der Baugrundstücke

Die Breite der Baugrundstücke bei Hausgruppen und Doppelhäusern wird je Reiheneinheit und je Doppelhaushälfte auf mindestens 7,5 m festgesetzt.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 8. aufgeführt.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze und ihre Zufahrten sind auf den Grundstücksflächen im Bereich B zulässig. Dabei ist zwischen Garage / Carport und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von $\geq 5,0$ m und bei allseitig offen ausgeführten Carports ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von $\geq 1,0$ m einzuhalten.

Mülltonnenstandplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen im Plangebiet zulässig.

9. Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan festgelegten Bäume auf öffentlichen Flächen sind zu erhalten. Für neu anzupflanzende Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung, Laubbaum-Hochstämme, Mind.-Qualität STU 18/20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m zu verwenden. Die Baumart soll den sonstigen in Nordost II bereits angepflanzten Bäumen auf öffentlichen Flächen entsprechen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports und private Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Auf den Flachdächern oder flachgeneigten Dächern $\leq 3^\circ$ von Wohngebäuden, Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen, soweit diese Dächer nicht verglast sind oder als Dachterrassen oder für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solar- oder Fotovoltaikenergie genutzt werden.

Die Flächen auf den Baugrundstücken zwischen festen Einfriedungen und Straßenverkehrsflächen sind so zu bepflanzen, dass die Einfriedungen dauerhaft verdeckt werden. Der Abstand zwischen Straßenverkehrsfläche und fester Einfriedung muss mindestens 1m betragen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mind. zu 15 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche / Nutzungseinheitsfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 14/16, zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die vorgeschriebenen Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

10. Nachrichtliche Übernahme - Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet „Nordost II“ verläuft die Richtfunkstrecke Mutterstadt - Rheinau der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund. Richtfunkstrecke und Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Für den ungestörten Betrieb dieser Richtfunkstrecke ist es zwingend erforderlich, dass die sogenannte Fresnelzone frei von Hindernissen bleibt. Dieses wird erreicht durch einen beiderseitigen Schutzstreifen von 45 m längs der Achse des Richtfunkstrahls. Innerhalb dieses Schutzstreifens ergibt sich eine maximal zulässige Bauhöhe von 40 m über EOK, die nicht überschritten werden darf.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

Örtliche Bauvorschriften

Teil D

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil E

- Begründung -

Teil C Örtliche Bauvorschriften
--

Der Bereich B ist im Planteil A eingetragen

1. Dachformen, Dachneigungen von Wohngebäuden

Folgende Dachformen, Dachneigungen von Wohngebäuden sind im Bereich B zulässig:

	Gebäude- und Dachform	Dachneigung
Bereich B Schaubild Teil B 4.5.1a und 4.5.1b	Gebäude mit allen Arten von geneigten Dächern	18° bis 40°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Satteldach	
	Gebäude mit Pultdach bzw. Pultdächern	7° bis 17°
	Gebäude mit Staffelgeschoss und Pultdach	
	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer i.V.m. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B, Ziffer 3., zur Herstellung von Dachterrassen, als oberer -auch verglaste- Abschluss von Wintergärten und überdachten Terrassen und bei untergeordneten Gebäudeteilen	0° bis 3°

2. Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Dachvorbauten und Dacheinschnitte sind zulässig ab einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$.

Dachgauben und Dachvorbauten sind bei Staffelgeschossen unzulässig.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

Empfehlungen und Hinweise

Teil E

- Begründung -

Teil D Empfehlungen und Hinweise

1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.
2. Es wird empfohlen bei Wohngebäuden ein Gesamtschalldämm-Maß $\tilde{w}_{res} > 35\text{dB}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten.
3. Um einen hohen Schallschutz in den Schlaf- und Kinderzimmern zu erreichen, werden fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.
4. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, ist im Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 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.
5. Es wird empfohlen, möglichst durchgehende Hecken auf den Privatgrundstücken beidseits der Neustadter Straße (Mittelbereich) zu pflanzen, um gemeinsam mit dem alleeförmigen Straßenraum leitbildhaft das Ortsviertel im Grünen zu prägen und zu betonen.
6. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
7. Rückstauenebene ist OK Straße.
8. Das Niederschlagswasserkonzept für das Baugebiet Nordost II gilt unverändert auch für den Bereich der VIII. Änderung des Bebauungsplans Nordost II; insofern bedarf es keiner erneuten Abstimmung. Maximal 20 % des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken dürfen in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Mindestens 80 % des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken ist dort mit entsprechenden Einrichtungen flächenhaft zu versickern. Die Gemeindewerke Limburgerhof prüfen im Rahmen der Freistellungsverfahren die Entwässerungspläne.
9. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Werden Keller vorgesehen, wird eine wasserdichte Ausführung empfohlen.

10. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

11. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikations- und Kabelfernsehanlagen (Deutsche Telekom, PrimaCom), die bei Baumaßnahmen gemäß den Anweisungen der Unternehmen zu schützen bzw. zu sichern sind. Bestandspläne sind bei den Unternehmen erhältlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“

in der
Gemeinde
Limburgerhof

Planteil A

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“ -

Teil B

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil C

- Örtliche Bauvorschriften -

Teil D

- Hinweise und Empfehlungen -

Teil E
Begründung

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 das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am 05.10.2010 den Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Nordost II - Änderung VIII“ als Satzung beschlossen.

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

Limburgerhof, den ____ . ____ . ____

Dienstsiegel

Bürgermeister Dr. Peter Kern

Vorbemerkung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nordost II, Änderung VII“ vom 28.05.2009 soll im Mittelbereich der Neustadter Straße geändert werden. Wesentliches Ziel ist, die Flächen des ruhenden Verkehrs an der Neustadter Straße der sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklung anzupassen und den Bereich möglichst nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten.

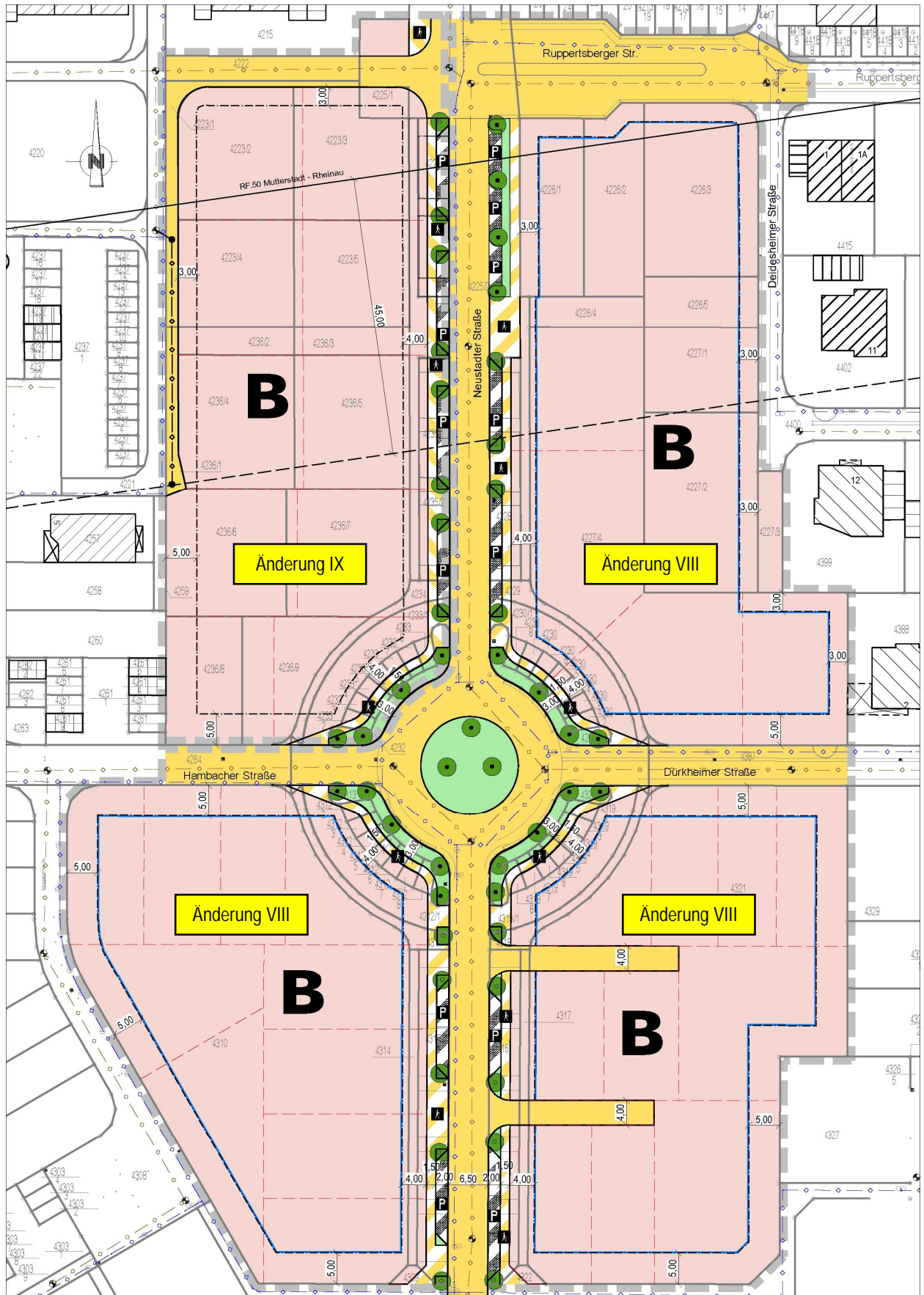
Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und des Realisierungsfortschritts werden 2 Änderungspläne erforderlich. Die Pläne können auch unabhängig voneinander in Kraft treten und realisiert werden. Die Grundsätze der städtebaulichen Planung, insbesondere das städtebauliche Bild, bleiben auch in diesem Fall gewahrt.

Der Bebauungsplan „Nordost II, Änderung VIII“ umfasst die Flächen östlich der Neustadter Straße und südlich der Hambacher Straße. Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die im Bebauungsplan Nordost II aus 1993 ausgewiesenen Stellplätze an der Neustadter Straße wurden nicht gebaut. Zwischen Ruppertsberger Straße und Dürkheimer Straße ist zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Zwischen Dürkheimer Straße und Lärmschutzanlage an der L 533 ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässig. Die Flächen gehören einem Eigentümer. Eigentümer und Bauwillige wünschen -entsprechend der Nachfrage- maximal zweigeschossige Bebauung mit Stellplätzen unmittelbar auf den Baugrundstücken. Dadurch reduziert sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Mit der Festsetzung einer durchgehenden zweigeschossigen Bebauung wird es möglich, auf die Stellplätze zwischen Fahrbahn und Gehweg der Neustadter Straße und im Bereich der Kreisverkehrsanlage zu verzichten. Stattdessen werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Parkplätze vorgesehen, die bisher im Baugebiet weitgehend fehlen. An die Parkplätze schließt der zu verlegende Gehweg an und daran schließen die Bauflächen an. Die Baugrenze wird mit 4 m Abstand von der Gehweghinterkante festgesetzt, so dass der Straßenraum seine optische Großzügigkeit behält. Die wünschenswerte Herstellung von Parkplätzen kommt den Besuchern des Wohngebietes zugute.

Der Bebauungsplan „Nordost II, Änderung IX“ umfasst die Flächen westlich der Neustadter Straße zwischen Ruppertsberger Straße und Hambacher Straße. Hier ist zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die westliche Straßenseite soll, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erhalten, wie die gegenüberliegende Straßenseite gestaltet werden, d.h. öffentliche Parkplätze entlang der Fahrbahn anschließender Gehweg und daran anschließend die Bauflächen. Die privaten Stellplätze zwischen Gehweg und Fahrbahn entfallen, ebenso die im Bereich der Kreisverkehrsanlage. Die Baugrenze wird ebenfalls mit 4 m Abstand von der Gehweghinterkante festgesetzt.

Allerdings sind hier die Stellplätze an der Neustadter Straße und im Bereich der Kreisverkehrsanlage bereits weitgehend hergestellt. Ihr Rückbau erfordert einen höheren Aufwand. Die Grundstücke und die Stellplätze gehören mehreren Eigentümern, die sich auf die Planänderung zu verständigen haben. Insofern ist die Situation hier offener – auch in zeitlicher Hinsicht.

Bei der Umplanung wird den berechtigten Interessen der Eigentümer und der Gemeinde durch das Aufteilen in 2 Bebauungspläne „Nordost II - Änderung VIII“ und „Nordost II - Änderung IX“ Rechnung getragen (s. nachfolgendes Schaubild).



- Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Nordost II - Änderung VIII“ und „Nordost II - Änderung IX“ -

1. Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nordost II, Änderung VII“ vom 28.05.2009 wird in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) „Nordost II - Änderung VIII“ geändert. Mit dem Bebauungsplan „Nordost II - Änderung VIII“ sollen brachliegende Bauflächen einer Bebauung zugeführt und dabei die Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Neustadter Straße (Mittelbereich) der baulichen Entwicklung angepasst werden.

Ursprünglich sollte die Änderung VIII des Bebauungsplans „Nordost II“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Normalverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) äußerte die Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises, Ludwigshafen, Zweifel am gewählten Verfahren und empfahl das Verfahren nach § 13a BauGB oder im „Normalverfahren“ fortzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Normalverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB. Der Gemeinderat beschloss am 05.10.2010 das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB fortzusetzen (Satzungsbeschluss, Inkraftsetzen durch öffentliche Bekanntmachung), da hierfür die Voraussetzungen vorliegen (Bebauung von brachliegenden Bauflächen, Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum).

1.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

- § Absehen von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- § Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- § Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- § Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- § Kein Umweltbericht nach § 2a BauGB
- § Kein Hinweis auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 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 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 (Grundstücksfläche) 11.765 m² x 0,4 (GRZ) = 4.706 m²

Anwendbarkeit von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben, da 4.706 m² < 20.000 m².



1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche (W) dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

1.4 Verfahrensschritte

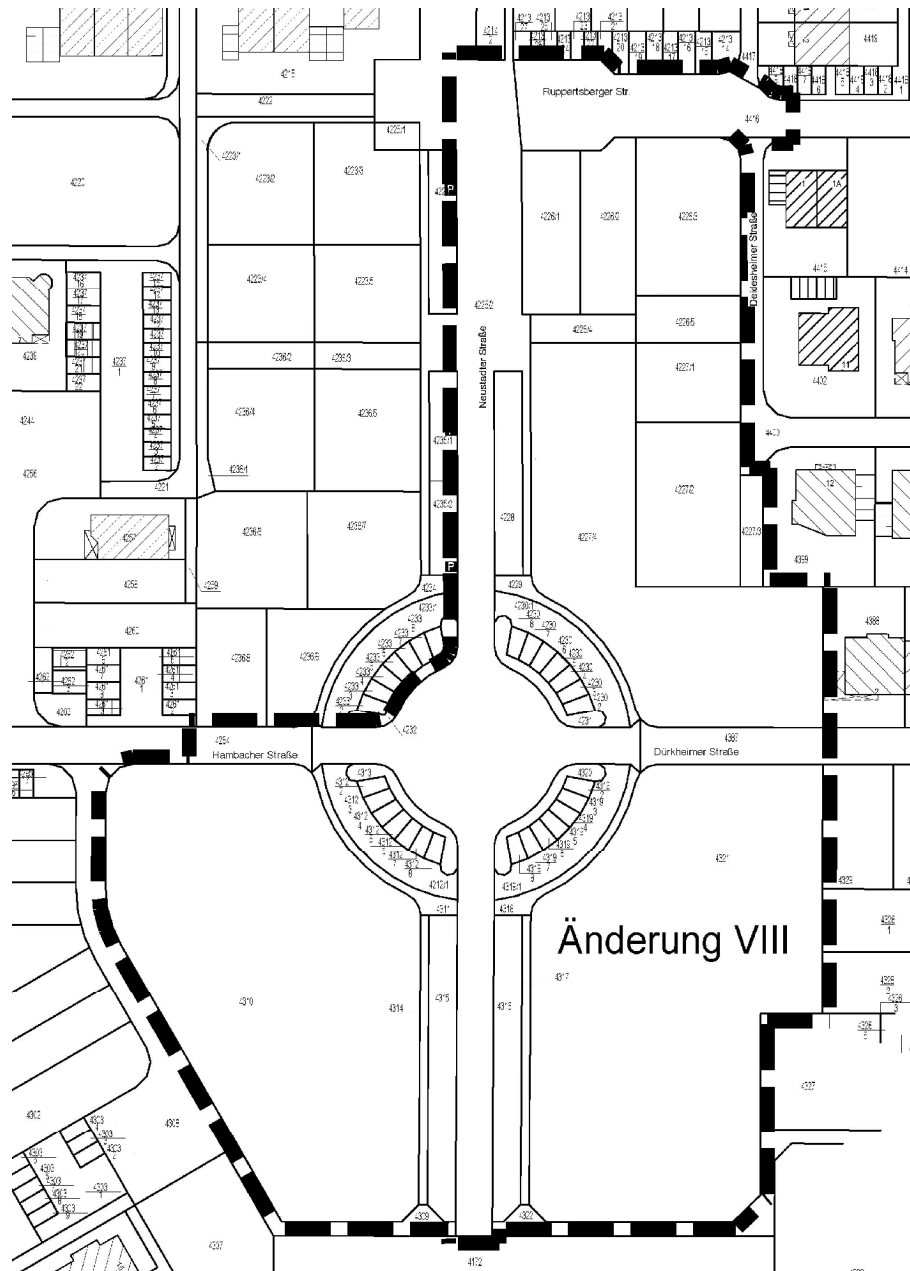
Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB) am	29.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt mit dem Hinweis, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird, am	29.07.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB) mit Schreiben vom	21.07.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB) im Zeitraum	06.08.2010 bis einschließlich 06.09.2010
Offenlagebeschluss am	29.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	29.07.2010
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	06.08.2010 bis einschließlich 06.09.2010
Beschluss über die Fortführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	05.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am	

2. Geltungsbereich, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordost II - Änderung VIII“ hat eine Größe von insgesamt ca. 1,62 ha. Er wird wie folgt begrenzt:

- § im Norden durch Teilbereich der Neustadter Straße Fl.-Nr. 4225/2, Fl.-Nrn. 4214/2, 4213/14-27 sowie Teilbereich der Fl.-Nr. 4417 und 4418/1
- § im Osten durch den Teilbereich der Ruppertsberger Straße Fl.-Nr. 4416, Teilbereich der Deidesheimer Straße Fl.-Nr. 4400, Fl.-Nrn. 4399 und 4388, Teilbereich der Dürkheimer Straße Fl.-Nr. 4387, Fl.-Nrn. 4329, 4328/1, 4328/2 und 4327
- § im Süden durch Fl.-Nr. 4322, Teilbereich der Fl.-Nr. 4172 und der Fl.-Nr. 4309
- § im Westen durch die Königsbacher Straße Fl.-Nr. 4308, Teilbereich der Hambacher Straße Fl.-Nr. 4264, Fl.-Nrn. 4236/8, 4236/9, 4233/1, 4232, 4234, 4235/2, 4235/1, durch Teilbereich der Neustadter Straße 4225/2, Fl.-Nr. 4224 und durch Teilbereich der Neustadter Straße 4225/2.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan entnommen werden.



- Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordost II - Änderung VIII“ mit insgesamt 1,62 ha -

3. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation, Beschaffenheit des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Nordost II, Änderung VII“ setzt den Bereich östlich der Neustadter Straße zwischen Ruppertsberger Straße und Dürkheimer Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und max. 2 Vollgeschossen fest. Die Bereiche zwischen Hambacher Straße/ Dürkheimer Straße und Lärmschutzanlage an der L 533 sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nordost II aus 1993 wurden die Erschließungsanlagen hergestellt. Die gesondert ausgewiesenen Stellplätze an der Neustadter Straße und im Bereich der Kreisverkehrsanlage wurden bisher nicht gebaut.

Im Norden des Plangebietes ist mit der Errichtung von zweigeschossigen Häusern begonnen worden.

4. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Das mit der Bebauungsplanänderung VII verfolgte Ziel bleibt unverändert, die Grundstücksbrachen an der Neustadter Straße, die ursprünglich mit bis zu viergeschossigem Wohnungsbau bebaut werden sollten, mit niedergeschossiger Bebauung zu bebauen. Anlass für die Bebauungsplanänderung VIII ist die gute Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausbebauung in zweigeschossiger Ausführung, verbunden mit dem Wunsch, die Stellplätze auf dem Wohngrundstück unmittelbar zu errichten. Dies macht die Festsetzung einer max. dreigeschossigen Bebauung entbehrlich, ebenso die Realisierung der festgesetzten Stellplätze. In dem Baugebiet wird mit zunehmender Bebauung ein größerer Bedarf an Parkplätzen entstehen. Bisher sind in dem gesamten Wohngebiet nur wenige Parkplätze festgesetzt. Eine Umnutzung von privaten Stellplätzen in öffentliche Parkplätze ist städtebaulich sinnvoll.

5. Planungsgrundlage

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

6. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der Änderung VII des Bebauungsplans Nordost II wird beibehalten. Für den Geltungsbereich der Änderung VIII werden maximal zweigeschossige Wohngebäude zugelassen. Es gelten die Vorschriften des Bereiches B. Sämtliche Gartenbereiche können in Südlage angelegt werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden umgestaltet. Die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten im Bereich der Kreisverkehrsanlage werden aufgegeben. An der Neustadter Straße werden anstelle der senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätze 12 Parkplätze parallel zur Fahrbahn angeordnet, die durch Straßenbäume gegliedert werden. Parallel zu den Parkplätzen bzw. zur 3 m breiten Grünabschirmung im Kreisverkehrsbereich wird der 1,5 m breite Gehweg geführt. Daran schließen die Bauflächen an. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 4 m zur Gehweghinterkante der Neustadter Straße festgesetzt. Damit wird der lichte, offene Charakter des Straßenraums und der Bebauung gewahrt.

Dem Bebauungsplan hat eine Erschließungsplanung zu folgen, die die Verkehrsanlagen, einschließlich Hauszufahrten und Infrastruktur im Einzelnen festlegt.

Die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nehmen die ursprüngliche Konzeption für das gesamte Baugebiet auf und führen diese fort.

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

Für den Geltungsbereich wird einheitlich mit dem „Bereich B“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, vor allem wegen ihres großen Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens des an- und abfahrenden Kundenverkehrs, von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die bisherigen Baugrenzen werden beibehalten. Ausnahmen bilden die Bereiche entlang der Neustadter Straße und der Kreisverkehrsanlage, wo die Stellplätze entfallen und der Gehweg verlegt wird. Der Abstand der Baugrenze zur Fahrbahnkante beträgt künftig 7,5 m (4 m Abstand zur Gehweghinterkante, 1,5 m breiter Gehweg, 2 m breiter Parkplatz), bisher betrug er 9,5 m (3 m Abstand zur Gehweghinterkante, 1,5 m breiter Gehweg, 5 m breiter Stellplatz). Ein

weittläufiges begrüntes Straßenbild kann geschaffen werden. Dazu trägt auch die nunmehr durchgehend maximal zweigeschossige Bebauung bei.

Mit auf das Wesentliche reduzierten Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, Gebäudehöhe, Dachform und Firstrichtung soll die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebietes gestaltet werden. Dies erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen. Die vorhandenen Grundstücke und ihre Zuschnitte, die für eine andere Bebauung konzipiert wurden, engen allerdings wünschenswerte Planungs- und Gestaltungsspielräume ein.

Mit der Bebauungsplanänderung VIII gelten nunmehr für die allgemeinen Wohngebiete die gleichen Gebäudehöhen. Im Bereich B ist die Firstrichtung freigestellt. Für Dachformen und Dachneigungen gilt ein großer Gestaltungsrahmen (Pultdächer bei Dachneigungen von 7° bis 17°, alle Dachformen möglich bei Dachneigungen von 18° bis 40°), Staffelgeschosse mit Satteldach bzw. Pultdach eröffnen zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten auf die Baugrundstücke gelten einheitliche Vorschriften.

Bei allseitig offenen Carports handelt es sich um überdachte Stellplätze, wobei die Seiten nicht geschlossen bzw. verkleidet werden dürfen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.

In Teil D „Empfehlungen und Hinweise“ werden Maßnahmen für einen hohen Schallschutz genannt.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Anpflanzungsgebot, Bindungs- und Erhaltungsgebot sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft korrespondieren mit diesbezüglichen Festsetzungen im Bereich des Wohngebietes Nordost II. Sie werden ergänzt zum Schutz des Bodens durch die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und Vorschriften zur Begrünung der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen, um eine gärtnerische Gestaltung sicherzustellen. Darüber hinaus werden Festsetzungen bzgl. extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Aufwendungen für Erschließungs- und Lärmschutzanlagen, Kanalanschlüsse und Bodenordnung

Die Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nordost II aus 1993 hergestellt und deren Kosten abgerechnet. Dies gilt auch für die Herstellung der Kanalanschlüsse und die Durchführung der Bodenordnung.

Sämtliche Planungskosten und die Kosten der nun geplanten zusätzlichen Erschließungsanlagen sowie zusätzlicher Kanalanschlüsse und der Durchführung der Bodenordnung (kostenlose Abgabe von Grundstücksflächen für zusätzliche Erschließungsanlagen, Bildung neuer Grundstücke) trägt der betroffene Grundstückseigentümer, der sich mit dieser Vorgehensweise ausdrücklich einverstanden erklärt hat. Hierüber ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu schließen bzw. der vorhandene entsprechend zu erweitern. Nach ihrer Herstellung gehen die Erschließungsanlagen in das Eigentum und die Unterhaltung der Gemeinde Limburgerhof über.

8.1 Kostenschätzung

Kostenschätzung für Baunebenkosten, wie Bauleitplanung, Objektplanung, Bauleitung/Bauüberwachung, Entwurfs- und Bauvermessung, Bodenordnung und Baukosten für Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Bepflanzung.

Kostenschätzung: brutto ca. € 255.000,-

9. Abwägungsmaterial, abwägungsbedeutsame Belange

In den Materialien zur Abwägung des Bebauungsplans „Nordost II, Änderung VII“ (s. hierzu Ziffer 11 der Begründung der Änderung VII) wird u. a. darauf verwiesen, dass die grundsätzliche Entscheidung, die Fläche baulich zu nutzen, bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nordost II 1993 getroffen wurde was zu entsprechenden Festsetzungen und zur Erschließung des Gebietes führte. Für die ursprünglich festgesetzte großformatige Bebauung an der Neustadter Straße gibt es keine Nachfrage. Mittels einer nutzerorientierten und standortbezogenen Planung soll eine gute Vermarktungsfähigkeit hergestellt und zusätzliche Erschließungsanlagen sparsam dimensioniert werden.

Mit dem Bebauungsplan „Nordost II, Änderung VIII“ wird eine „Feinjustierung“ hinsichtlich der nutzerorientierten und standortbezogenen Planung einschließlich der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen. Nachgefragt werden max. zweigeschossige Gebäude, i.w. Einfamilien- und Doppelhäuser. Deshalb wird auf die Festsetzung maximal dreigeschossiger Bebauung südlich der Hambacher und Dürkheimer Straße, wie sie noch der Änderungsplan VII vorsah, verzichtet und einheitlich maximal zweigeschossige Bebauung festsetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB gingen sechs Stellungnahmen ein und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein.

Abwägungsbedeutsame Belange sind die Nutzbarmachung brachgefallener Flächen. Damit wird die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermieden. Weiterhin wichtig ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Da die Stellplätze im Bereich der Mittelachse der Neustadter Straße künftig ausschließlich auf den Wohngrundstücken selbst hergestellt werden sollen, können die im Straßenraum liegenden Stellplätze aufgegeben und dort öffentliche Parkplätze angelegt werden. Es sind bisher nur 6 Parkplätze im gesamten Wohngebiet Nordost II vorhanden. Mit den neuen Parkplätzen kann eine deutliche Verbesserung erreicht werden. Das großzügige optische Erscheinungsbild des Straßenraums bleibt dabei gewahrt.

10. Abwägungsvorgang

Der Bebauungsplan wurde im Zuge seiner Aufstellung ausführlich mit der Gemeindeverwaltung und im Ausschuss für Bauen, Planung und Verkehr am 08.06.2010 und 29.06.2010 erörtert. Dabei wurden auch die Ergebnisse und Erfahrungen, die bei der Bebauungsplanänderung VII gewonnen worden sind, einbezogen.

Da die Grundzüge der Planung bekannt waren, wurde auf die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom 06.08.2010 bis einschließlich 06.09.2010 wurden sechs Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2010 bis einschließlich 06.09.2010 wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen wurden im Einzelnen geprüft und bewertet und jeweils Beschlussvorschläge für die Abwägung erstellt.

11. Abwägungsergebnis

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 21.09.2010 die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Dabei wurde auf Anraten der Kreisverwaltung der Rhein-Pfalz-Kreises beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB fortzuführen (anstatt nach § 13 BauGB).

Beschlossen wurden Ergänzungen der Empfehlungen und Hinweise sowie redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen, die nicht den Planinhalt berühren.

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen am 05.10.2010 den Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.