

**ORTSGEMEINDE
LEIMERSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„RHEINSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG
ENTWURF**

JANUAR 2025

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart	6
2.3. Ursprüngliches Baurecht	7
2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....	8
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
3.2. Flächennutzungsplan.....	12
4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	13
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	14
4.3. Denkmalschutz	14
5. Bestandssituation im Plangebiet.....	14
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	14
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	15
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
5.4. Artenschutz.....	15
5.5. Sturzflutgefährdung	16
5.6. Immissionsschutz	17
5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand	17
5.6.2. Verkehrsimmissionen.....	18
6. Darstellung des Vorhabens.....	18
7. Inhalte des Bebauungsplans.....	20
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	20
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.3. Bauweise	24
7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	24
7.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
7.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	26
7.1.7. Solaranlagen.....	26
7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	26
7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
7.2.2. Einfriedungen	27
7.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze	27
7.3. Grünordnung.....	27

7.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	27
7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes	29
7.4. Verkehrserschließung.....	31
7.5. Ver- und Entsorgung.....	32
7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser	32
7.7. Wasserhaushaltsbilanz	32
8. Bodenordnung	33

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Leimersheim zwischen der Rheinstraße (L549) im Süden, der Waldstraße im Osten und der Leitmarstraße im Norden und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 4495/69 und der Leitmarstraße (Flurstück 4496/3),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4495/131 und 4495/133 sowie der Waldstraße (Flurstück 5634) und durch eine Linie als eine Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 4495/135 auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5603/2,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4454, 4495/133, 4495/134 und 5633 (Rheinstraße),
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4495/6, 4495/14, 4495/35, 4495/36 und 4495/43 sowie durch eine Linie ausgehend von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 4495/14 auf die nördliche Grenze des Flurstücks 4498/86.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4495/21, 4495/49, 4495/61, 4495/62, 4495/64, 4495/65, 4495/66, 4495/67, 4495/68,

Mehrfamilienhausbebauung mit einem zusätzlichen eingerücktem Staffelgeschoss und mit Flachdach.

Darüber hinaus besteht seitens mehrerer Eigentümer von Gebäuden in der Rheinstraße und in der Leitmarstraße die Absicht, auf den jeweils rückwärtigen Grundstücksbereichen eine ergänzende wohnbauliche Nutzung in zweiter Reihe zu realisieren.

Die geplanten Bauvorhaben fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein, sodass zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Seitens der Ortsgemeinde besteht ein hohes Interesse an der Realisierung der Vorhaben, da die Ortsgemeinde Leimersheim einer stetigen Nachfrage nach Wohnungen unterliegt.

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weide“ mit Bekanntmachung vom 19.11.1965, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Da der Bebauungsplan unter einem Ausfertigungsmangel leidet, kann er nicht mehr rechtssicher angewandt werden. Die geplanten Vorhaben würden zudem auch unter der Annahme, dass der Bebauungsplan anwendbar sei, den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Die Ortsgemeinde ist daher bereit, zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens einen Bebauungsplan aufzustellen, der das bisherige Planungsrecht im Bereich des Plangebiets durch neues Recht ersetzt, um Baurecht für die Umsetzung der Vorhaben zu schaffen. Dies wird insbesondere unter dem Gesichtspunkt der zulässigen Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich als notwendig erachtet. Die umliegenden Flurstücke im Osten, in denen kein vergleichbares Nachverdichtungspotential besteht, sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und planungsrechtlich im Bestand abgesichert werden.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,

- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

2.3. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsvorhaben befindet sich planungsrechtlich im Geltungsbereich des nicht ausgefertigten Bebauungsplans „Weide“ mit Genehmigung vom 19.11.1965.

Da der Bebauungsplan unter einem Ausfertigungsmangel leidet, kann er nicht mehr rechtssicher angewandt werden.

Der Bebauungsplan „Weide“ setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich auf überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen und Baulinien, sowie auf die offene Bauweise.

Für das Plangebiet sind überwiegend zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets sind ein- und anderthalb-geschossige Gebäude festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft neben einer Festsetzung zu den zulässigen Vollgeschossen keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich somit im Übrigen nach § 30 Abs. 3 BauGB, aus der Eigenart der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB. Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Je Parzelle sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Bauordnungsrechtlich ist die Gestaltung der Dachflächen, Einfriedungen und Wandfarben festgesetzt. Bungalows sind mit einer Dachneigung bis 30°, ein- und zweigeschossige Gebäude sind mit Satteldach und einer Neigung von bis zu 30° und anderthalb-geschossige Gebäude sind nur mit 50° Neigung zulässig. Dachaufbauten bei eingeschossigen Gebäuden sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,1 m beschränkt. Mauern sind unzulässig.

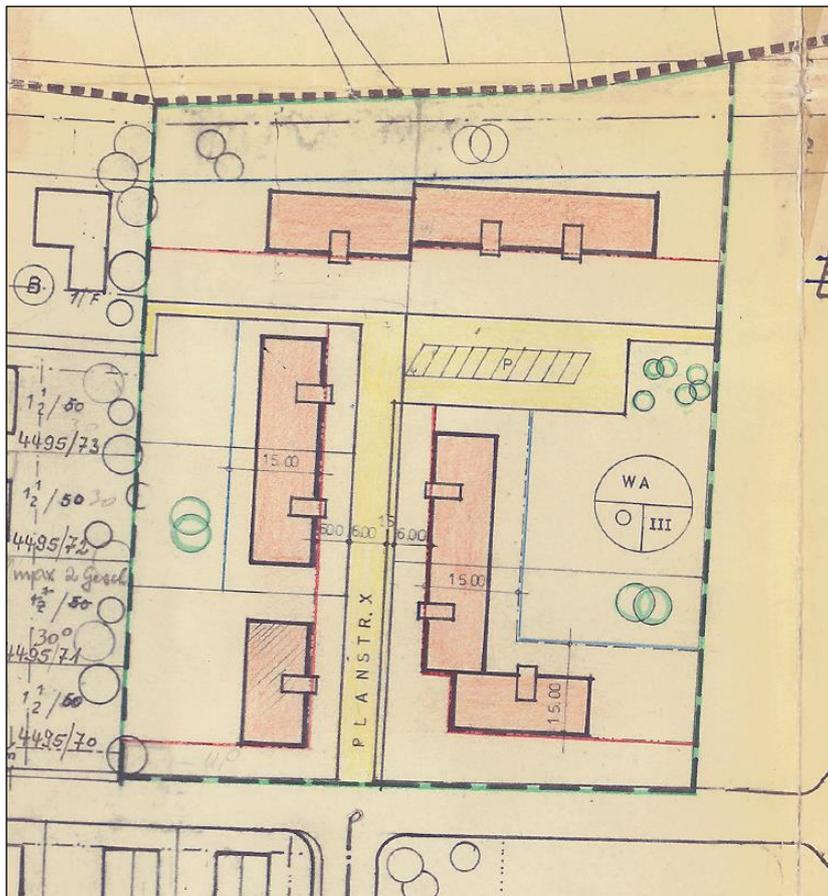


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Weide"

2.4. Bebauungspläne im Umfeld

Bebauungsplan „Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan Weide“

Der Bebauungsplan „Weide“ hat durch den „Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan Weide“, der am 5. Januar 1972 ortsüblich bekannt gemacht wurde, eine Änderung erfahren. Diese liegt außerhalb des Plangebiets, nördlich der Leitmarstraße. Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan erlaubt dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise.



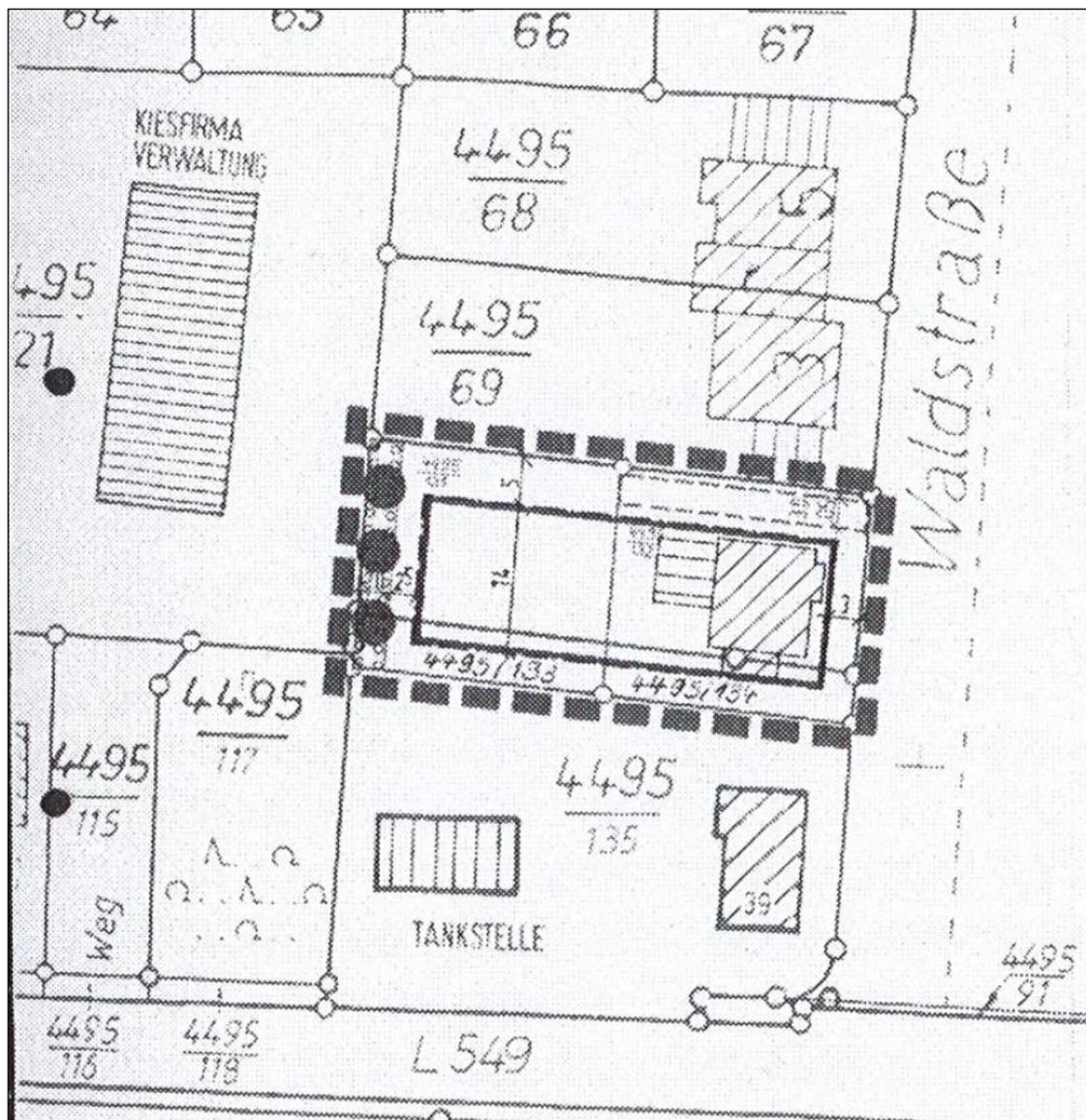
Ausschnitt aus dem „Änderungsplan II zum Teilbebauungsplan Weide“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weide“

Der rechtskräftige und ausgefertigte Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weide“ grenzt östlich an die bislang gewerblich genutzte Fläche. Da dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan abschließendes Planungsrecht für seinen Geltungsbereich schafft, wird kein Erfordernis dafür gesehen, seinen Geltungsbereich im Rahmen des Bebauungsplans „Rheinstraße“ zu überplanen. Daher wird der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weide“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinstraße“ außen vorgelassen.

In seinem Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke 4495/131 bis 4495/134 sind ausschließlich Wohngebäude in offener Bauweise zulässig. Daneben ist eine maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachoberfläche) von 4,5 m über der Straßenkante und eine zulässige Dachneigung von 40° festgesetzt. Nördlich des festgesetzten Baufensters mit einer Tiefe von 14 m ist eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wird. Diese sollte eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ermöglichen, welches heute bebaut und über eine Zufahrt im Bereich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche erschlossen ist.

Im Westen des Geltungsbereichs ist überdies eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eine Pflanzliste für Sträucher gibt die zu Pflanzenden Sträucher vor.



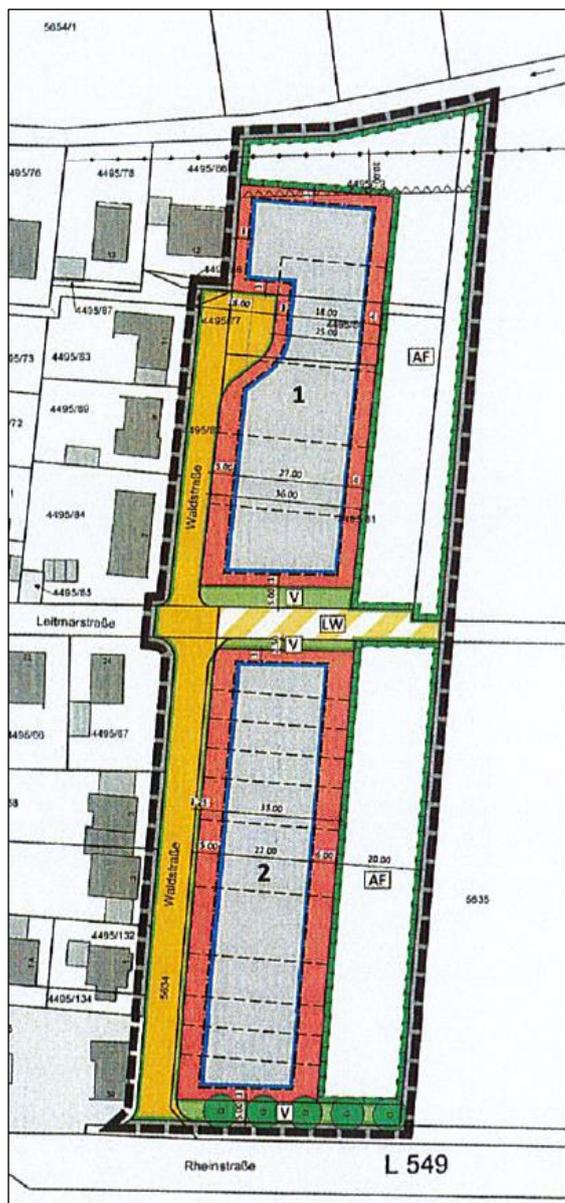
Ausschnitt aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weide"

Ergänzungssatzung „Waldstraße“

Die Ergänzungssatzung „Waldstraße“ grenzt im Osten an das Plangebiet an. Diese setzt ebenfalls Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen fest.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wiederum unzulässig.

Je Wohngebäude sind hier maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.



Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung „Waldstraße“

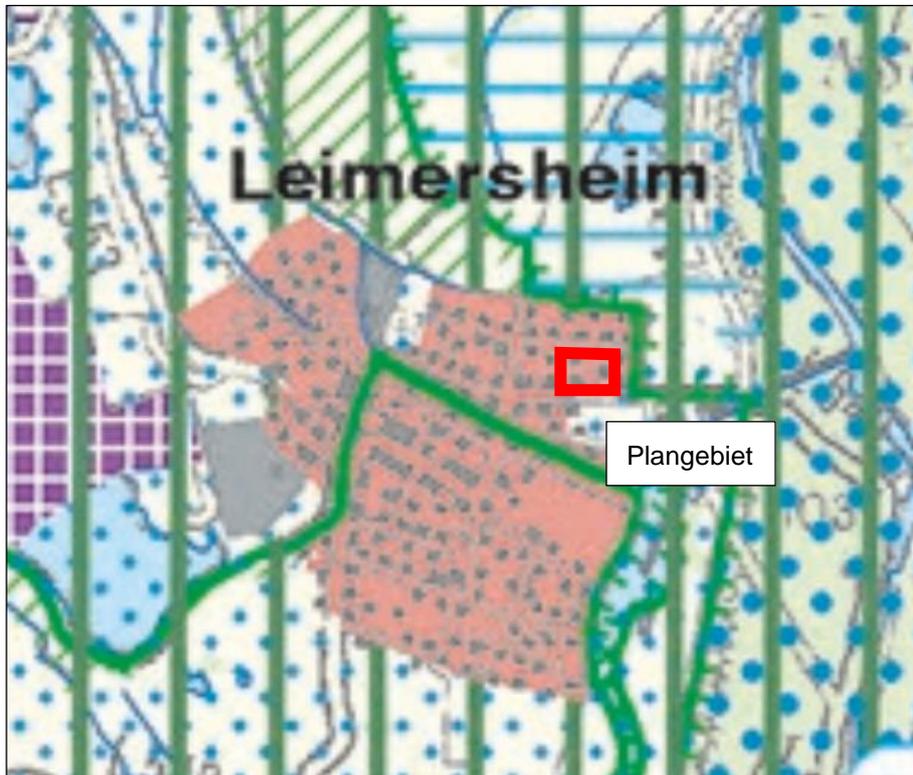
3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sowie in der 1. Teiländerung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die flächenbezogenen Darstellungen der Raumnutzungskarte an.

Die Ortsgemeinde Leimersheim ist als Kommune auf eine „Eigenentwicklung Gewerbe“ als auch eine „Eigenentwicklung Wohnen“ beschränkt. Daher steht der Ortsgemeinde eine Entwicklung von Wohnbau und Gewerbeflächen nur im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu.

Die Einhaltung der raumordnerischen Vorgabe zur Gemeindefunktion ist durch das Vorhaben gewahrt.

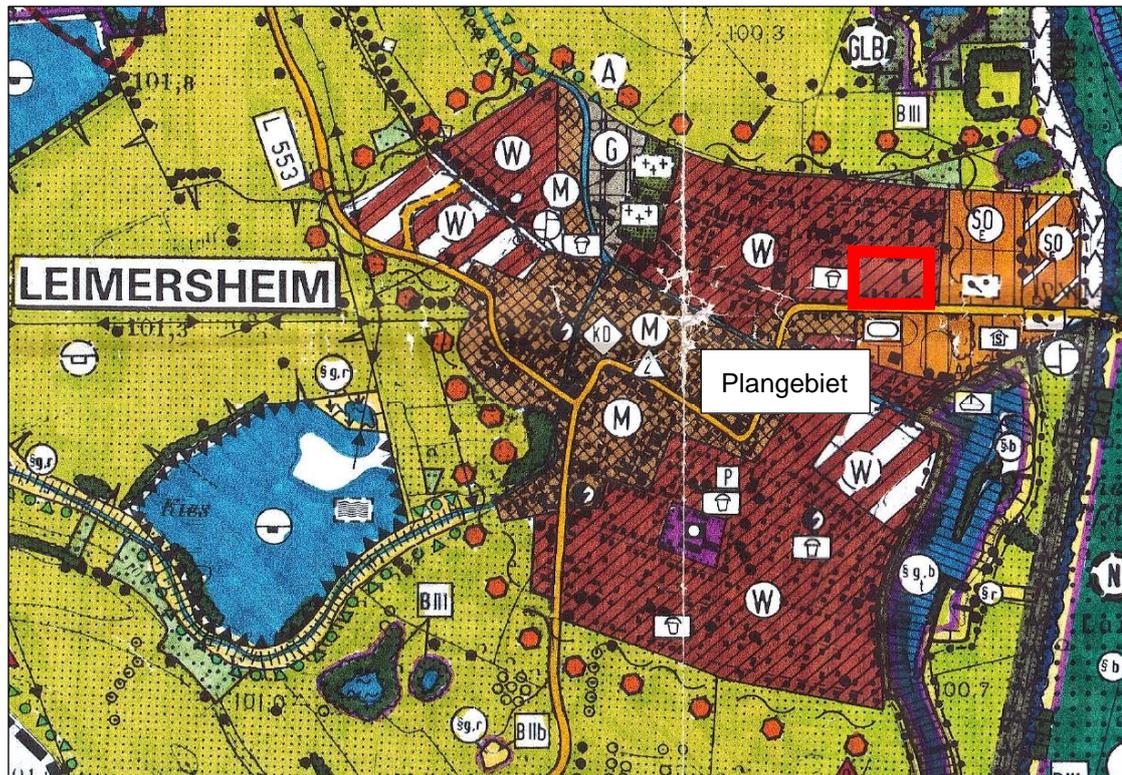


Ausschnitt aus der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche im Bestand dar.

Im Westen und Norden grenzen weitere Wohnbauflächen an das Plangebiet an. Im Osten und Süden sind eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz und ein Sportplatz dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der VG Rülzheim

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“, welches durch Rechtsverordnung vom 17. November 1989 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besteht in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Alt-rheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem - verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Spiel-, Bade-, Zelt- oder Campingplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern, Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen, Leitungen aller Art über oder unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Abwasser etc. zu errichten. Gemäß § 1 Abs. 2 der

Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Im Plangebiet befinden sich daneben keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Das Vogelschutzgebiet „Hördter Rheinaue inklusive Kahnbusch und Oberscherpfer Wald“ des Natura 2000 Netzes grenzt an das Plangebiet an. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde vollständig im gentechnikfreien Gebiet gemäß § 19 LNatSchG.

4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Dessen ungeachtet befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 200 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen des Rheins ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Dies trifft jedoch auf die gesamte Ortslage von Leimersheim zu.

4.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im FNP der VG Rülzheim sind im Plangebiet keine Grabungsschutzgebiete oder archäologische Fundstellen dargestellt.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet zeichnet sich im Westen durch straßenbegleitende Einfamilienhäuser mit dahinterliegenden tiefen Grundstücken aus. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als private Gartenflächen ausgestaltet. Die Flurstücke an der Waldstraße sind ebenfalls mit Einfamilienhäusern überbaut. Dazwischen befindet sich in der gesamten Länge zwischen der Rheinstraße und der Leitmarstraße das frühere Betriebsgelände einer Kiesfirma. Dieses ist nahezu voll versiegelt und mit einer Halle und weiteren kleineren Schuppen überbaut.

Im Osten, Norden und Westen schließt Wohnnutzung an. Im Süden befindet sich unmittelbar hinter der Rheinstraße ein Sportplatz.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS)

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die bestehenden Gebäude des Plangebiets sind über die Rheinstraße, die Waldstraße und die Leitmarstraße erschlossen. Die vorhandene Straßenbreite ist für die geplante Nutzung grundsätzlich ausreichend.

Bezüglich der Versorgung ist das Plangebiet durch die bestehende Leitungsinfrastruktur der genannten Straßen bereits vollständig erschlossen.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Ein großer Teil des Bereichs der bislang gewerblich genutzten Fläche zeigt sich im Bestand als vollversiegelte Fläche. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Einfamilienhäuser zeigen sich dagegen überwiegend als Nutz- und Ziergarten, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

5.4. Artenschutz

Da die rückwärtigen Grundstücksflächen der Einfamilienhäuser den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen Lebensraum bieten, kann für die unbebauten Teile des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden, dass dort besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

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

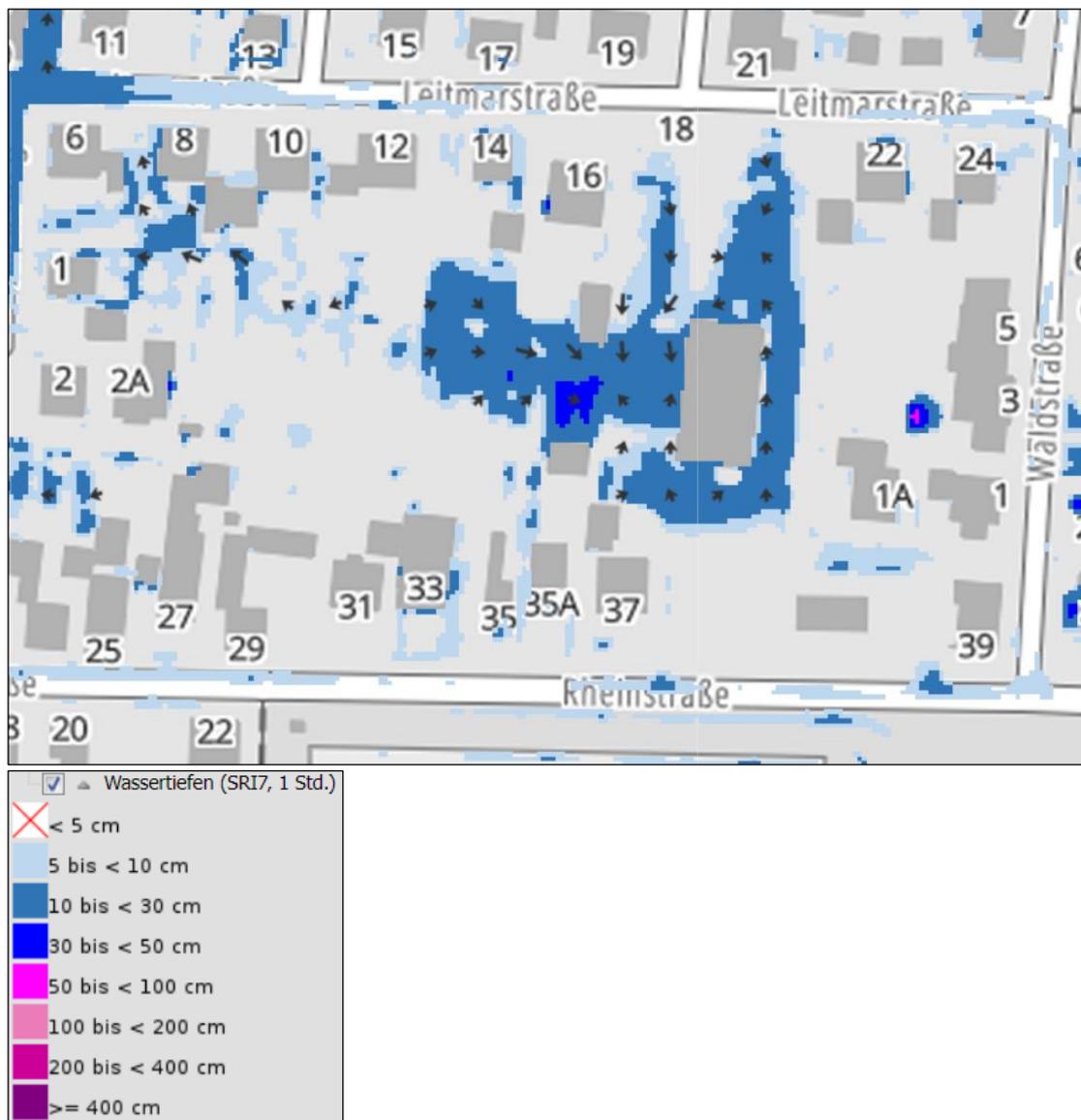
Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-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

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

5.5. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Aufgrund der gegebenen Gefährdung bei Starkregenereignissen ist eine angepasste Bauweise, etwa durch eine Höherlegung der Bauflächen oder durch einen Verzicht auf eine Unterkellerung zu empfehlen.

5.6. Immissionsschutz

5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen seit der Aufgabe der Kiesfirma keine gewerblichen Emissionen aus.

5.6.2. Verkehrsimmissionen

Bei den auf das Plangebiet wesentlich einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die südlich des Plangebiets von Westen nach Osten verlaufende Landesstraße Rheinstraße (L 549).

Die Landesstraße L 549 weist gemäß den Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität eine Querschnittsbelastung von 1.035 Kfz/Tag bei einem Schwerververkehrsanteil von 1 % auf.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt, dass entlang der L 493 (Mittlere Ortsstraße) der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet nach der 16. BImSchV im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum von 49 dB(A) nicht überschritten wird. Der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18008 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet, entsprechend von 45 dB(A) im empfindlicheren Nachtzeitraum, kann bereits mit handelsüblichen Fenstern der Lärm-schutzklasse 2 begegnet werden.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte

Im Bebauungsplan werden daher keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

6. Darstellung des Vorhabens

In der Ortsgemeinde Leimersheim soll ein bislang gemischt genutztes Gebiet überplant werden, um eine Nachverdichtung im Bereich eines bisher gewerblich genutzten Gebiets sowie innerhalb rückwärtiger Gartenflächen planungsrechtlich abzusichern.

Dies geschieht auf Anlass einer im Rahmen eines Privatvorhabens geplanten Umnutzung und Nachverdichtung eines Grundstücks mit einer Größe von etwa 0,45 ha. Hier wurde eine ehemalige gewerbliche Nutzung einer Kiesfirma aufgegeben. Gegenstand des Vorhabens ist der Abriss des ehemaligen Firmengebäudes und der nachfolgende Neubau von insgesamt drei Wohngebäuden. Konzipiert ist eine II-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach und 10 bis 12 Wohnungen je Gebäude. Geplant ist ein beidseitig eingerücktes Staffelgeschoss, welches als 3. Teilgeschoss fungiert.



Ausschnitt Lageplan des Vorhabens, humbertarchitekt, 26.03.2024

(ohne Maßstab)

Für die westlich angrenzenden Grundstücke mit großen rückwärtigen Gartenflächen besteht durch die Eigentümer ebenfalls der Wunsch der Nachverdichtung. Auch im Osten besteht zum Teil Nachverdichtungspotential auf den

rückwärtigen Gartenflächen. Daher soll dort ebenfalls eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die umliegenden Flurstücke, in denen kein vergleichbares Nachverdichtungspotential besteht, sollen im Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Plangebiet ist im Norden über die Leitmarstraße, im Osten über die Waldstraße und im Süden über die Rheinstraße erschlossen.

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück wird zudem über eine private Straße im Norden an die Leitmarstraße und im Süden an die Rheinstraße angeschlossen.



Städtebauliches Konzept V1, Stand September 2022

(ohne Maßstab)

7. Inhalte des Bebauungsplans

Um für die in Kapitel 6 dargestellten Vorhaben das erforderliche Planungsrecht zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Festsetzung der Ursprungsbebauungspläne ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in Hinsicht auf ihren erheblichen Zu-

und Abfahrtverkehr nicht mit dem Gebiet verträglich. Außerdem können diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung mit einem Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen, was in diesem Gebiet von vorneherein vermieden werden soll. In den rückwärtigen Nachverdichtungsbereichen (WA 3) werden ebenso die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials für die umgebend vorhandene Wohnnutzung unzulässig. Eine Ausnahme hierbei bilden Stromtankstellen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge aller Art, für die angesichts ihrer allenfalls geringen Störwirkung kein städtebaulicher Grund für einen Ausschluss erkennbar ist.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen, mit dem bestehenden Wohngebiet nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs unzulässig.

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen je nach konkreter Größe und Ausgestaltung durchaus mit einem gewissen Störpotenzial für die umgebende Wohnbebauung einhergehen können. Das durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen erforderliche Baugenehmigungsverfahren bietet die Möglichkeit, dass eine gemäß § 15 BauNVO aufgrund ihrer Eigenart im Einzelfall unzulässige Nutzung rechtzeitig erkannt und die Entstehung von Konflikten verhindert werden kann.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO durchgehend mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft, um im Sinne der sparsamen Nutzung von Grund und Boden eine angemessene bauliche Ausnutzung der begrenzten Baufläche realisieren zu können.

Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % bzw. im früheren gewerblich genutzten Gebiet, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, bis zu maximal 0,8 überschritten werden, um die private Erschließung im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche zu ermöglichen. Die erhöhte Überschreitung der GRZ kann durch die in den Nachverdichtungsbereichen festgesetzte Dachbegrünung in Teilen bereits kompensiert werden.

Darüber hinaus darf die GRZ gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, da diese deutlich weniger städtebaulich wirksam werden wie Gebäude. Klarstellend wird geregelt, dass nach LBauO nicht genehmigungspflichtige Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Wintergärten sind aufgrund ihrer größeren baulichen Ausmaße von dieser Regelung nicht umfasst.

Zahl der Vollgeschosse

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Orientierung an der Bestandsbebauung. Es werden somit weitestgehend maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass im straßenseitigen Bereich (WA 1.1, 1.2 und 1.3) in Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe sowie zur Dachneigung ein weiteres Geschoss entstehen kann, das optisch als vollständiges Geschoss wahrnehmbar ist und bauordnungsrechtlich an die Grenze zu einem weiteren Vollgeschoss heranreichen kann. Allerdings ist nicht nur durch die Vorgaben von maximal II Vollgeschossen, sondern insbesondere auch durch die Festsetzung zur Traufhöhe gewährleistet, dass ein solches drittes Geschoss zumindest zu einem wesentlichen Teil als Dachgeschoss ausgebildet sein muss. Damit wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die Grundstruktur der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt.

Im Nachverdichtungsbereich des ehemals gewerblich genutzten Bereichs gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird über die beiden zulässigen Vollgeschosse hinaus ein weiteres Staffelgeschoss akzeptiert, das allerdings an mindestens einer Seite von der Flucht der darunter liegenden Geschosse zurückspringen muss und somit optisch klar untergeordnet auszubilden sein wird.

Für den Nachverdichtungsbereich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3, wird ein Vollgeschoss in Verbindung mit einem Dachgeschoss oder eingerückten Staffelgeschoss als Obergrenze einer städtebaulichen Entwicklung angesehen.

Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse werden von der Ortsgemeinde angesichts der Struktur der umgebenden Bebauung und der bestehenden Wohnungsnachfrage als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung angesehen.

Gebäudehöhen

Die für den Bereich der Bestandsbebauung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 1.2 und 1.3) festgesetzte Gebäudehöhe von 10,5 m ist vom Bestand abgeleitet und so gewählt, dass sie vom Großteil der Gebäude im Bestand nicht überschritten wird. Die wenigen höheren Gebäude überschreiten die festgesetzte Gebäudehöhe entweder nur geringfügig oder sind als städtebauliche Ausreißer zu bewerten, die nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung im Plangebiet herangezogen werden sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung bietet zum einen ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäude, zum anderen wird damit die Ausbildung von zwei Vollgeschossen in Kombination mit einem eingerückten Staffelgeschoss ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt, die im rückwärtigen Grundstücksbereich als Höchstmaß einer städtebaulich verträglichen Entwicklung in diesen Bereichen erscheint. Damit ist die Realisierung eines Vollgeschosses in Verbindung mit einem Dachgeschoss bzw. einem Staffelgeschoss möglich. Zugleich bleibt die Option offen, einen Sockel in angemessener Höhe auszubilden, um der Sturzflutgefährdung Rechnung tragen zu können.

Die im gesamten Plangebiet festgesetzte Traufhöhe von 6,8 m ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand und ohne Kniestock im Obergeschoss möglich sind. Außerdem ermöglicht es gegenüber der üblicherweise festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m, in Hinblick auf eine Sturzflutgefährdung, eine höhergelegene, bzw. anderweitig angepasste Konstruktion. Für die im Bestand eingeschossigen oder anderthalbgeschossigen Gebäude besteht damit zusätzlich die Möglichkeit, das Gebäude auf zwei Vollgeschosse aufzustocken.

Die festgesetzte Traufhöhe darf dabei zur Verwirklichung von Dacheinschnitten, Nebengiebeln und Fassadenrücksprüngen auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

Für die Neubebauung der bislang gewerblich genutzten Flächen (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird eine Überschreitung der festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,7 m, und für die sonstige Neubebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Allgemeine Wohngebiete WA 3) eine Überschreitung bis um 1,2 m zugelassen, um hier bei Gebäuden die Ausbildung eines eingerückten Staffelgeschosses in Verbindung mit einem Flachdach bzw. einem flach geneigten Dach zu ermöglichen.

Beim Anbau an bestehende Gebäude, bei der Erweiterung, beim Umbau oder beim Ersatz bestehender genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude, die bereits eine höhere Gebäude- und / oder Traufhöhe aufweisen, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude- und Traufhöhe bis auf die bisherige Gebäude- und Traufhöhe des Bestandes zuzüglich 0,3 m zugelassen werden. Bei den Gebäuden, die die zulässige Gebäude- und Traufhöhe nur in geringerem Umfang überschreiten, soll damit sichergestellt werden, dass die vorhandenen First- und Trauflinien in gleicher Höhe weitergeführt werden kann und ein unschöner Höhensprung in der Dachgestaltung des Gebäudes vermieden wird. Die Möglichkeit einer Erhöhung um 0,3 m soll dabei insbesondere eine energetische Sanierung der Gebäude ermöglichen.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der jeweils tatsächlich zur Erschließung des Baugrundstücks genutzten Verkehrsfläche an der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächlich zur Erschließung genutzte Straße heranzuziehen. Bei

Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

Geschossflächen- oder Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt ist.

7.1.3. Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Damit wird für den überwiegenden Teil des Plangebiets die offene Bauweise festgesetzt. Soweit im Bestand bereits ein Grenzanbau vorhanden ist, wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Grenzanbaus eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt mit verpflichtendem Anbau an die bereits angebaute seitliche Grundstücksgrenze.

Über die rechtliche Sicherung des Bestandes hinaus wird jedoch im WA 1.3 keine Notwendigkeit gesehen, den seitlichen Grenzanbau z.B. beim Ersatz eines Bestandsgebäudes gegen den Willen eines Bauherrn zu erzwingen. Im Bereich der abweichenden Bauweise a2 ist daher ausnahmsweise auch die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise zulässig.

Im Bereich der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzanbau auch ohne explizite Festsetzung grundsätzlich zulässig, wenn der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich (durch Baulast) einer Übernahme der Abstandflächen oder einem beidseitigen Anbau zustimmt.

Als Gebäudetyp werden aufgrund der Bestandssituation nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet durchweg durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von überwiegend 15 m orientiert sich einerseits am Bestand und andererseits an der geplanten Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und erscheint dabei für die Anordnung der Hauptgebäude ausreichend.

Entlang der Rheinstraße wird eine Tiefe entsprechend der Bestandbebauung festgesetzt, die die Hauptgebäude des Bestands einfangen und somit planungsrechtlich absichern.

Für die geplante Bebauung im Bereich der bislang gewerblich genutzten Fläche werden Baufenster mit einer Tiefe von maximal 20 m festgesetzt, die die Umsetzung der Konzeption der drei geplanten Mehrfamilienhäuser auf dem großen Grundstück ermöglichen soll.

Des Weiteren sind die Baugrenzen mindestens im Mindestabstand von 3 m von den umliegenden Grundstücken gewählt. Straßenseitig wird mindestens ein Abstand von 3 m bzw. größtenteils von mindestens 8 m festgesetzt, der sich am

Abstand der bestehenden Bebauung von der Erschließungsstraße orientiert. Rückwärtig werden die Baufenster mit mindestens 6 m Abstand voneinander festgesetzt.

Da vereinzelt bestehende Hauptgebäude die überbaubaren Grundstücksgrenzen minimal überschreiten, ist festgesetzt, dass bei bestehenden Wohngebäuden, die die Baugrenzen um maximal 1 m überschreiten, eine Überschreitung in vergleichbarem Maße bei einer Erweiterung oder wesentlichen Änderung des Gebäudes zugelassen werden kann. Damit soll eine Erneuerung bzw. Weiterentwicklung des Bestands ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt jedoch ausdrücklich nicht für Ersatzneubauten, da solche Überbauungen nur im Bestand toleriert werden können, sich nicht aber dauerhaft verfestigen sollen.

Für untergeordnete Bauteile, die städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten, wie insbesondere Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Außentreppen, Vordächer, Kellerabgänge und Treppenhäuser, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von je maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m zugelassen.

7.1.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ein Ziel der Planung ist es, die rückwärtigen Gartenflächen aufgrund ihres Beitrags zum besonderen Wohnwert im Plangebiet, ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Siedlungsklima und ihres ökologischen Wertes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern. Um eine wesentliche Zunahme der Versiegelung in den Gartenflächen zu vermeiden und diese von störenden Nutzungen wie Stellplätzen freizuhalten wird festgesetzt, dass nach der Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals errichtete Garagen, Stellplätze und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nebenanlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen über 2 m Höhe und Terrassen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandflächen der straßenseitigen Baureihe (also zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen) sowie bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen bis zum Abstand von 11 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten, eröffnet für Eckgrundstücke die Möglichkeit, Garagen und Stellplätze nicht nur an der Straße des Haupteingangs, sondern auch an der Seitenstraße anzuordnen. Die Tiefe von 11 m ergibt sich aus der notwendigen Tiefe zur Errichtung einer um 5 m hinter die Straßenkante zurückgestellte Garage von 6 m mit einem vorgelagerten Pkw-Stellplatz. Bei allen anderen Baugrundstücken umfasst die Fläche zumindest den Vorgartenbereich, in dem Garagen und Stellplätze zulässig sind.

Im Sinne eines Bestandsschutzes für die bereits hergestellten Anlagen wird der Erhalt sowie der Ersatz bereits bestehender Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtiger Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen, auch wenn sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans am aktuellen Standort unzulässig wären.

Garagen sind zusätzlich mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzustellen. Damit ist sichergestellt, dass das Fahrzeug zum

Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann. Darüber hinaus wird die städtebaulich unschöne und erdrückend wirkende Situation von großformatigen Garagentoren direkt an der Straßenkante vermieden.

7.1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Ein Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung durch Aufstocken oder Anbau an die bestehenden Gebäude sowie durch ergänzende Bebauung in 2. Reihe. Die zusammenhängenden Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen trotz der Nachverdichtung größtenteils erhalten bleiben. Die deutlich höhere Verdichtung beim Ersatz von Gebäuden durch größere Mehrfamilienhäuser führt in vergleichbaren städtebaulichen Strukturen aufgrund der deutlich höheren sozialen Dichte, des entstehenden Stellplatzbedarfs und der deutlich höheren Versiegelung oftmals zu städtebaulichen Spannungen, die im Plangebiet vermieden werden sollen. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, daher durchgängig auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

7.1.7. Solaranlagen

Als lokaler Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass bei nach Inkrafttreten des Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden mindestens 50 % der Solarinstallations-Eignungsflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. In Bezug auf die Solarinstallations-Eignungsflächen wird auf § 3 Nr. 5 Landessolargesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Dort ist geregelt, dass Solarinstallations-Eignungsflächen zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche sind, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10° mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Klarstellend wird geregelt, dass die von Solarwärmekollektoren beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Trotz der zugelassenen Nachverdichtung des Bestandes ist das vorhandene Siedlungsbild im Grundsatz zu bewahren und harmonisch weiterzuentwickeln.

In den straßenseitigen Grundstücksbereichen (WA 1.1, 1.2 und 1.3), mit Ausnahme der Nachverdichtungsgebiete entlang der Leitmarstraße, erfolgt daher eine Orientierung an der Bestandsbebauung. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 1.2 und 1.3 für die Hauptdachflächen nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig. Neben den aktuell

dominierenden Dachformen des Sattel- und Walmdaches sind damit auch andere geneigte Dachformen wie z.B. auch Pultdächer, Pyramidendächer oder versetzte Pultdächer zulässig.

Für Dachgauben, Vordächer und sonstige untergeordnete Dachflächen werden jedoch aufgrund der geringeren Wirkungen auf das Ortsbild auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zugelassen.

In den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen sowie in den bisher gewerblich genutzten Grundstücken, den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, werden, da hier Belange der Ortsbildgestaltung gegenüber Belangen des Klimaschutzes und der Entwässerung in den Hintergrund treten, zur Ermöglichung einer Dachflächenbegrünung nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zugelassen.

Andere Dachneigungen sind bei der Erweiterung oder beim Ersatz bestehender und genehmigter bzw. rechtmäßig errichteter Gebäude zulässig, soweit diese im Bestand bereits eine andere Dachneigung aufweisen.

7.2.2. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen wird die Höhe baulicher Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt, um den erdrückenden Eindruck hoher Einfriedungen zu den Verkehrsflächen zu vermeiden.

7.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt und gleichzeitig im Bebauungsplan eine abschließende Regelung getroffen. Der öffentliche Straßenraum soll so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

7.3. Grünordnung

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

7.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand erforderlich. Es wird unterschieden zwischen den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken und den bislang wohnlich genutzten Grundstücken in Verbindung mit den geplanten Nachverdichtungsbereichen.

Durch die geplante Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3 ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ

sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen Allgemeine Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	1.810 m ²	6.380 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche/ zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6	4.610 m ²	3.190 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.100 m ²	2.100 m ²	
Summe versiegelte Flächen	8.520 m²	11.670 m²	+ 3.150 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche	9.530 m ²	6.380 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	9.530 m²	6.380 m²	- 3.150 m²
Gesamt	18.050 m²	18.050 m²	

Entsprechend den Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, 1.2, 1.3 und 2.2 ergibt sich im Rahmen des künftigen Baurechts rechnerisch eine Mehrversiegelung von 3.150 m². Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Mehrversiegelung resultiert aus der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten GRZ von 0,4 bis zu einer Überschreitung bis 0,6, die die bestehende Bebauung des Wohngebiets um 3.150 m² übersteigt.

Durch die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen Allgemeines Wohngebiet WA 2	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA 2)	480 m ²	1.440 m ²	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der bis GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,8 (WA 2)	3.110 m ²	1.440 m ²	
Summe versiegelte Flächen	3.590 m²	2.880 m²	- 710 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Private Gartenfläche	--	710 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	--	710 m²	+ 710 m²
Gesamt	3.590 m²	3.590 m²	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich rechnerisch im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen eine Entsiegelung um 710 m². Diese resultiert aus der Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer maximalen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8.

Somit werden mindestens etwa 20 % der bislang vollständig versiegelten Fläche im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entsiegelt.

Unter Abzug der rechnerischen Entsiegelung im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens mit einer Mehrversiegelung von insgesamt etwa 2.440 m² zu rechnen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen, werden zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Regelungen vorgesehen:

- Alle Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder

Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern, Dachterrassen und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung wird zu einer Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht. Damit können auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wirksam vermindert werden.

- Durch die Vorgabe, dass je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche je ein standortgerechter und heimische Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 -18 cm Stammumfang) zu pflanzen ist, soll eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke gewährleistet werden.
- Bei oberirdischen Stellplatzflächen mit mehr als 6 Stellplätzen ist zur Verbesserung des Siedlungsbilds sowie zur Minderung der Überwärmung je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude – die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelteten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte,

Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

- Bei Einfriedung ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten des Siedlungsraums zur Verfügung steht.

- Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

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

7.4. Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Rheinstraße, Leitmarstraße und Waldstraße.

Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Fläche ist – soweit die Flächen nicht unmittelbar an der Leitmarstraße liegen - eine Erschließung der Bauflächen sowie der östlich angrenzenden Flächen mit Nachverdichtungspotenzial über eine von der Rheinstraße ausgehende private Verkehrsfläche geplant. Im Bebauungsplan wird die betreffende Fläche als Fläche festgesetzt, die

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (Telekommunikation, Gas, Wasser, Strom, Abwasser)
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden und über die betreffenden Flächen erschlossenen Baugrundstücke sowie
- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

zu belasten ist. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Der nördliche Teil der bislang gewerblich genutzten Fläche wird unmittelbar über die Leitmarstraße erschlossen.

Um eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen der Rheinstraße und der Leitmarstraße planungsrechtlich zu unterbinden, wird nördlich der mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten zu belastenden Fläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Da im Rahmen des Bebauungsplans keine Neuerrichtung öffentlicher Erschließungsanlagen vorgesehen ist, wird von Seiten der Ortsgemeinde keine Anforderlichkeit dafür gesehen, den Umgang mit dem Niederschlagswasser bereits im Bebauungsplan abschließend zu klären. Vielmehr kann dies den Grundstückseigentümern bzw. den künftigen Vorhabenträgern überlassen bleiben. Diese haben in eigener Verantwortung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben aus § 55 Wasserhaushaltsgesetz jeweils ein Entwässerungskonzept zu erstellen und – soweit erforderlich - zur Genehmigung vorzulegen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist dabei das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auch die gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist den Grundstückseigentümern bzw. den künftigen Vorhabenträgern in eigener Verantwortung einzuholen.

7.7. Wasserhaushaltsbilanz

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine besondere Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage dafür sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet, d.h. die Betrachtung bezieht sich auf den Urzustand des Vorhabenbereichs. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem Urzustand des Geländes so weit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Der

geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Um den Anforderungen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts festgesetzt:

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, um ein Auswaschen der Metalle und damit ein Anreichern in Boden und Grundwasser zu vermeiden.
- Die Dächer der geplanten rückwärtigen Bebauung, bzw. im Bereich der bislang gewerblich genutzten Fläche entlang der Leitmarstraße sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden.
- Die Baugrundstücke sind je 250 m² Fläche mit einem Laubbaum zu begrünen. Damit wird eine Verdunstung des Niederschlagswassers begünstigt.
- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellte PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

Trotz der im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Nachverdichtung und einhergehenden Mehrversiegelung im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen wird durch die genannten Festsetzung ein Ausgleich geschaffen, der diesen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt teilweise kompensieren kann. Darüber hinaus ist im Bereich der bisher gewerblich genutzten Grundstücke, die bislang zu 100 % versiegelt sind, mit der Umsetzung des Bauvorhabens eine Entsiegelung verbunden. Damit ist in diesem Bereich eine Verbesserung des Wasserhaushalts gegeben.

Die Ortsgemeinde Leimersheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in diesem Gebiet gerecht zu werden, ohne die Grundstückseigentümer dabei über Gebühr einzuschränken und zu belasten.

Aus Sicht der Ortsgemeinde kann eine vollständige Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, dass der natürliche Wasserhaushalt der bebauten Fläche an den der unbebauten Fläche angenähert wird, innerhalb einer bebauten Ortslage nicht mit den Mitteln des Planungsrechts erzwungen werden.

8. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist keine gesetzliche Neuordnung der Flurstücke erforderlich.