

# **ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN "SÜD, 1. ÄNDERUNG"**

### **BEGRÜNDUNG**

**SEPTEMBER 2023**

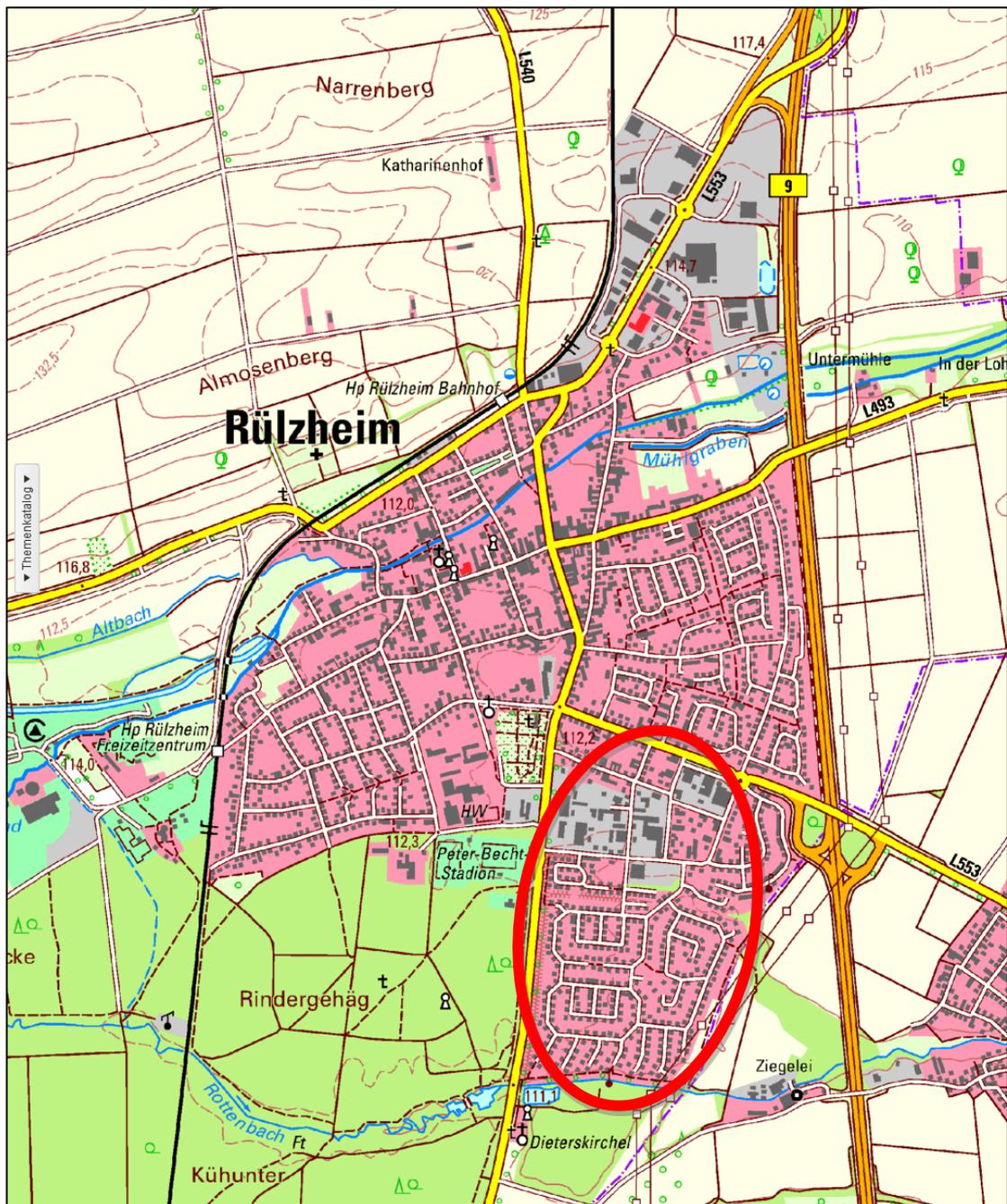
## Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
1.3. Verfahrensart .....	6
<b>2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
2.1. Regionalplan.....	6
2.2. Flächennutzungsplan.....	6
<b>3. Bisheriges Baurecht .....</b>	<b>7</b>
3.1. Bebauungsplan „Süd“ .....	7
3.2. Bebauungsplan „Süd E“ .....	9
3.3. Bebauungsplan „Kastanienallee“ .....	10
<b>4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1. Abgrenzung des Plangebiets .....	11
5.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	12
5.3. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	12
5.4. Grünordnung.....	14
5.5. Ver- und Entsorgung.....	14
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>14</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil der Ortslage östlich der Rheinzaberner Straße L 540 und südlich der Gutenbergstraße bzw. der Kuhardter Straße.

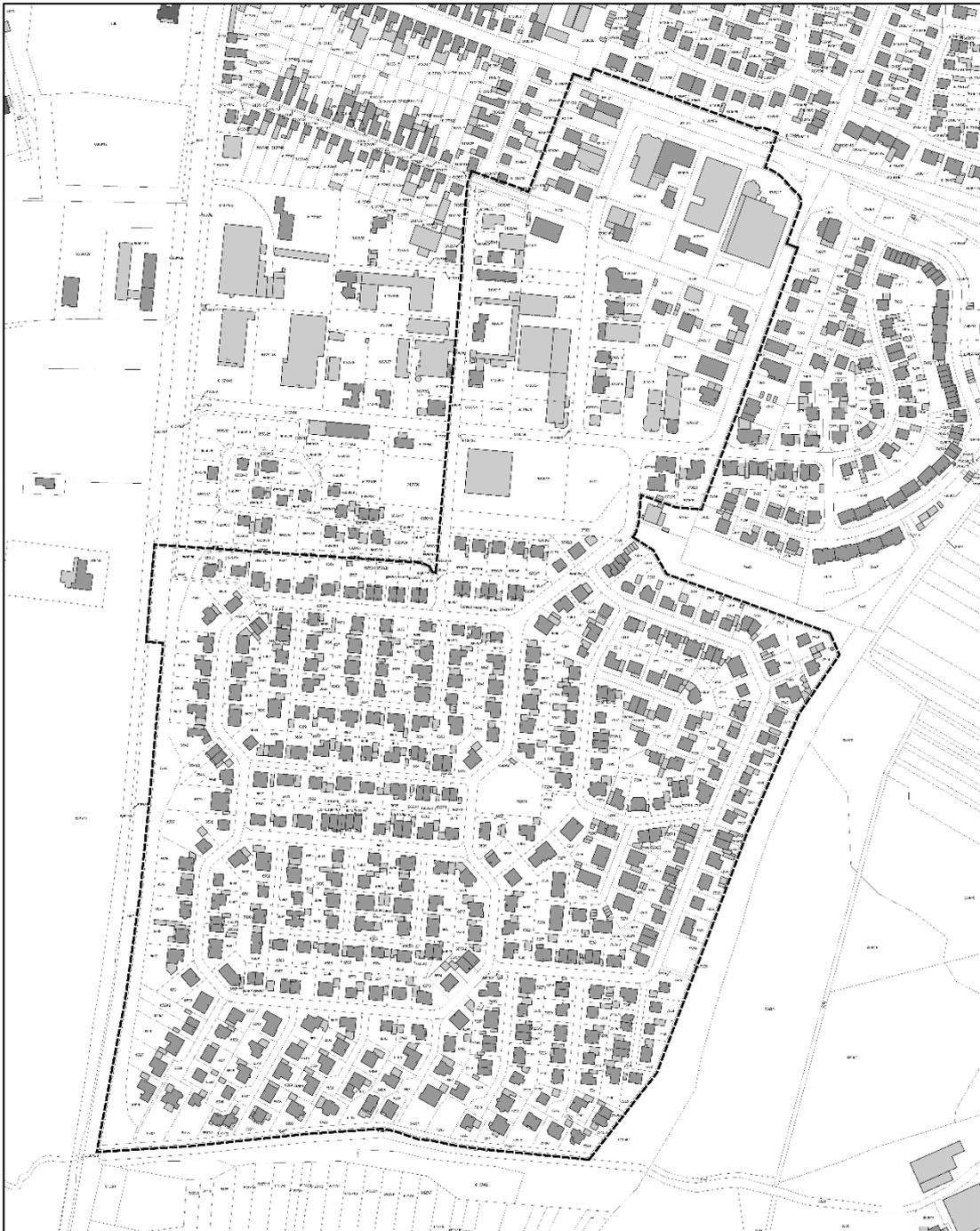


Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd“ mit Rechtskraft vom 02.03.1995

unter Ausschluss der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Süd E“ mit Rechtskraft vom 12.05.2016 und „Kastanienallee“ mit Rechtskraft vom 15.07.2010 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kastanienallee“ mit Rechtskraft vom 15.07.2010, durch die westliche Grenze der Mozartstraße, durch die nördliche Grenze der Neufeldstraße, durch die östlichen Grenzen der Baugrundstücke östlich der Mozartstraße, durch die nördliche Grenze der Kuhardter Straße durch seine senkrechte Linie über die Kuhardter Straße und Max-Planck-Straße von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 6136/61 auf die südliche Grenze der Max-Planck-Straße sowie durch die südliche Grenze der Max-Planck-Straße,
- im Osten: durch einen Teil der westlichen und der östlichen Grenze der Gutenbergstraße, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 7416 und 7424, durch die nördliche, westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Süd E“, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 7357/212 und 7357/21, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 6135/69, 6135/68 und 6135/66
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 604677 (Rottenbach)
- im Westen: durch die östliche und Teile der westlichen Grenze der Neuen Landstraße



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd, 1. Änderung“

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

Im Bebauungsplan „Süd“ der Ortsgemeinde Rülzheim aus dem Jahr 1995 ist eine bauordnungsrechtliche Regelung zu Einfriedungen enthalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe und zu sonstigen Grenzen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Im Baugebiet gibt es allerdings eine Vielzahl von Einfriedungen, die den bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Einfriedungen nicht entsprechen. Die

Regelungen des Bebauungsplans stehen in diesem Punkt damit erkennbar im Widerspruch zu den Bedürfnissen der Bauherren und Bewohner im Plangebiet. Um den Bedürfnissen der Anwohner nach einer stärkeren Abschirmung der Außenwohnbereiche beziehungsweise nach einer höheren Einfriedung der Betriebsgelände der ebenfalls im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe nachzukommen, hat der Gemeinderat nach Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der bisherigen Regelungen beschlossen, den Bebauungsplan für die Festsetzung der Einfriedungen anzupassen.

### 1.3. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- 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 Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung 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 und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

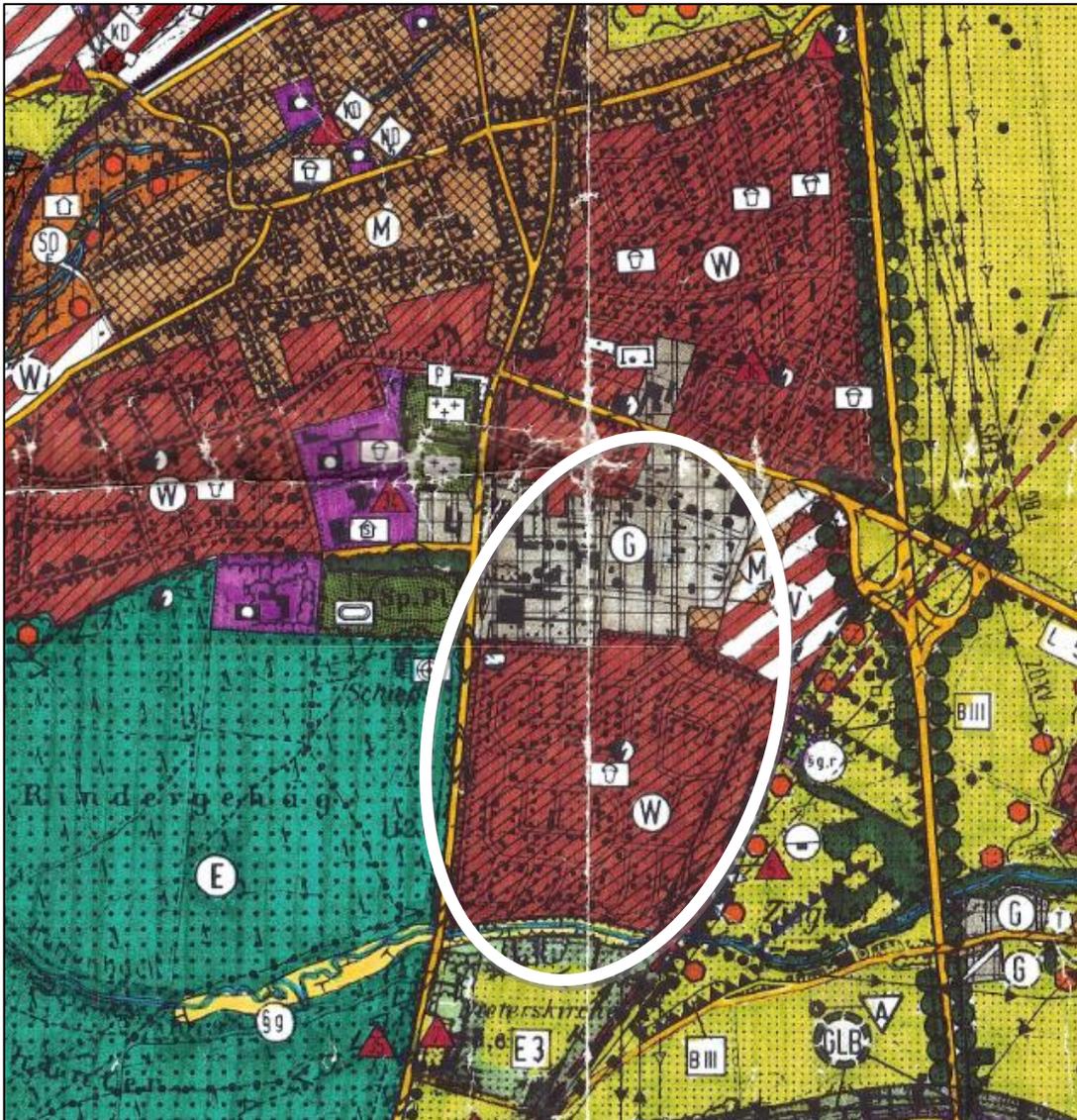
## 2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 2.1. Regionalplan

Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ und als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Bestand ausgewiesen.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Rülzheim aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet im Norden als gewerbliche Baufläche und im Süden als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan der VG Rülzheim entwickelt.



Flächennutzungsplan der VG Rülzheim (Auszug)

### 3. Bisheriges Baurecht

#### 3.1. Bebauungsplan „Süd“

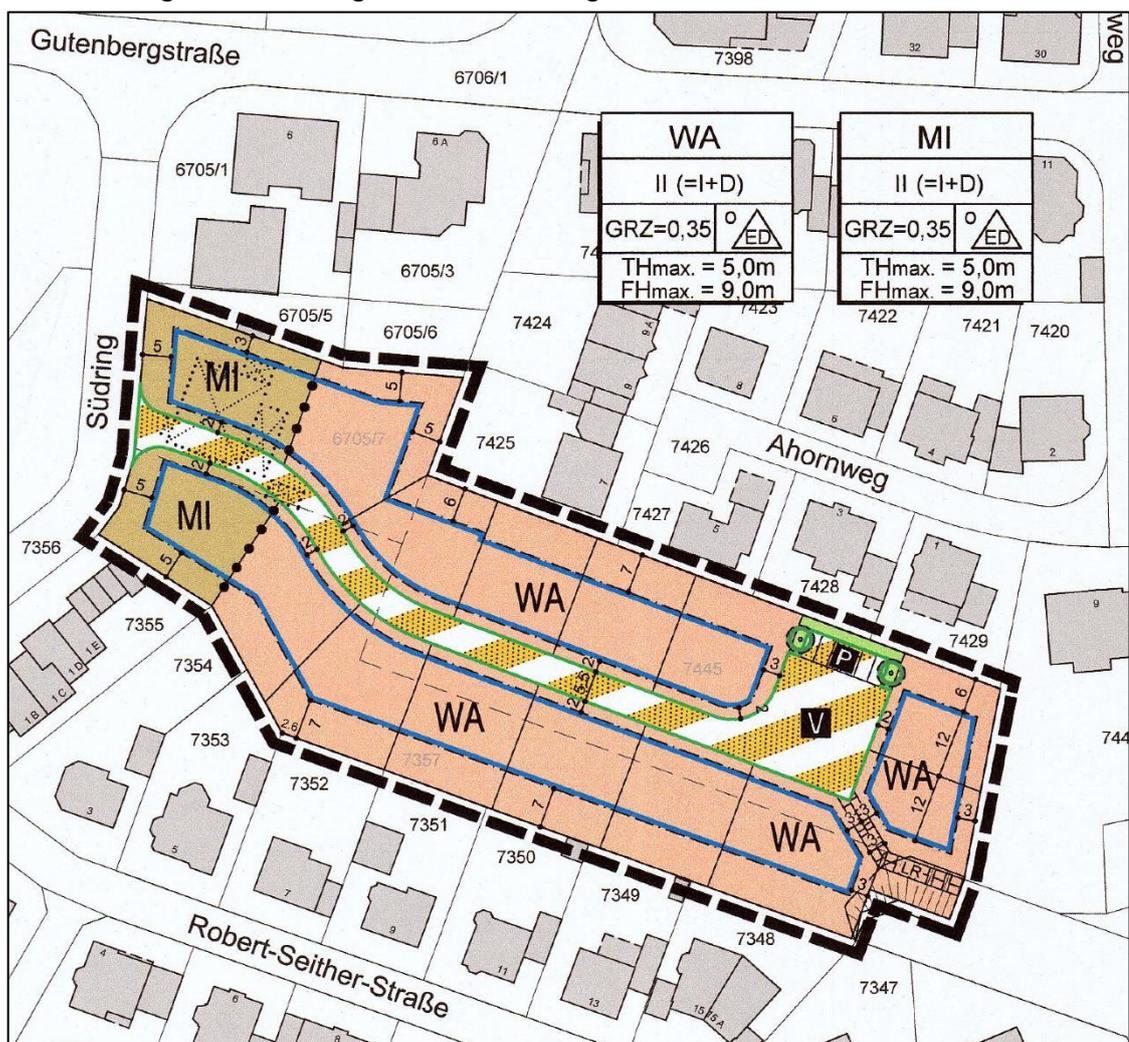
Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd“ in der Fassung der Bekanntmachung von 02.03.1995 unter Ausschluss der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Süd E“ mit Rechtskraft vom 12.05.2016 und „Kastanienallee“ mit Rechtskraft vom 15.07.2010



Der Bebauungsplan „Süd“ wird in Teilbereichen seines Geltungsbereichs durch zwei andere Bebauungspläne überlagert.

### 3.2. Bebauungsplan „Süd E“

Der Bebauungsplan „Süd E“ mit Rechtskraft vom 12.05.2016 überlagert einen geringen Teil des Plangebiets des Ursprungsbebauungsplans „Süd“ am östlichen Rand des plangebiets. Die überlagerte Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan „Süd“ als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ sowie als öffentliche Grünfläche und Fläche für einen Lärmschutzwall festgesetzt. Nachdem das hier vorhandene Nahwärmekraftwerk außer Dienst gestellt wurde und der hier festgesetzte Lärmschutzwall aufgrund der baulichen Entwicklung des nördlich gelegenen Gebiets „Süd, Abschnitt D“ zum Wohn- und Mischgebiet nicht mehr erforderlich war, stand diese Fläche für eine Umnutzung bereit und wurde im Bebauungsplan „Süd E“ in Verbindung mit den nördlich angrenzenden Flächen zum Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

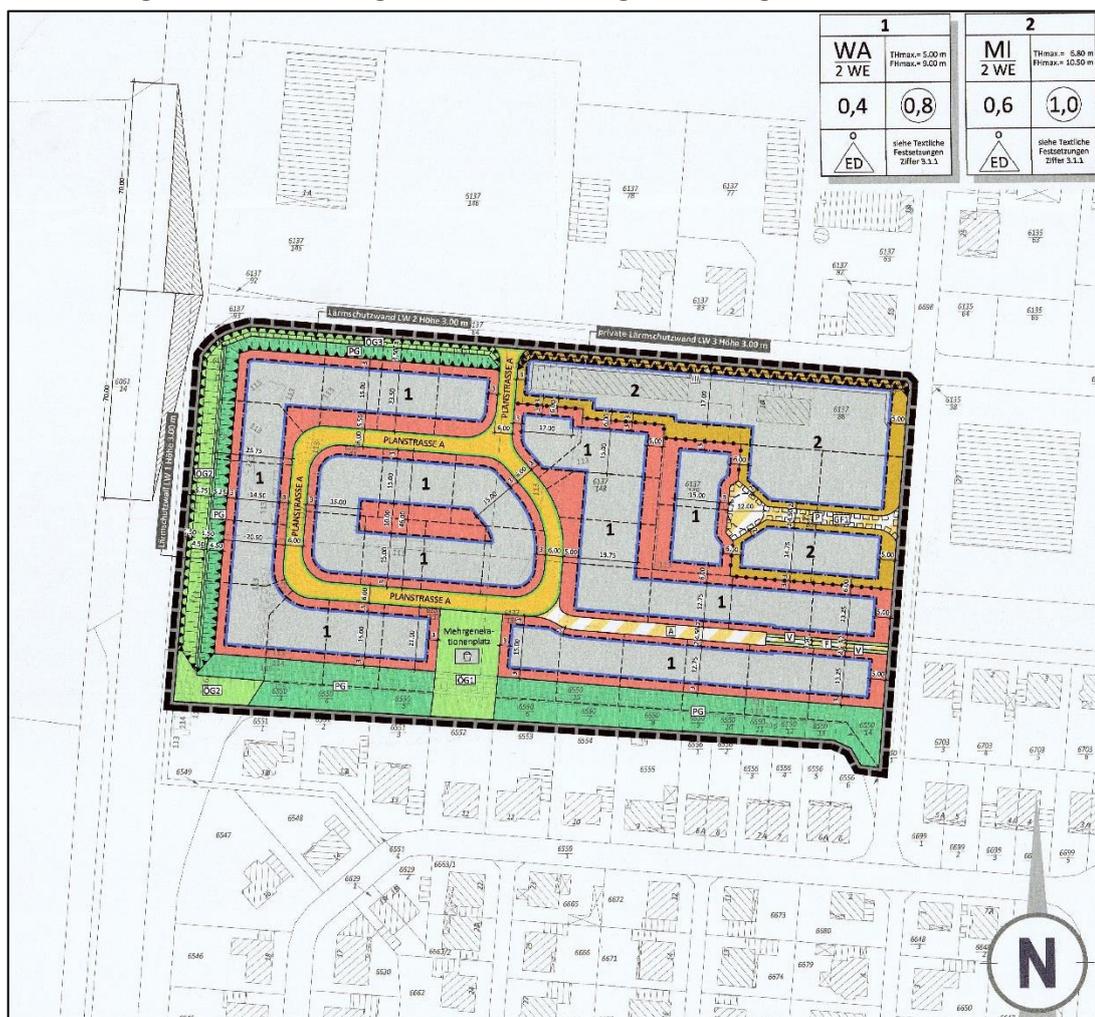


Bebauungsplan „Süd E“ (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan enthält ebenfalls eine Festsetzung zu Einfriedungen im Vorartenbereich. Demnach sind im Vorgartenbereich, dies ist die Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Straße und der straßenseitigen Baugrenze, bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Aufgrund der unkomplizierten Struktur der Erschließung durch eine einzelne Stichstraße in Verbindung mit der Ausrichtung der privaten Außenwohnbereiche jeweils auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd E“ bisher keine wesentlichen Spannungen in Bezug auf die Festsetzung zu Einfriedungen aufgetreten, so dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aus der Bebauungsplanänderung ausgespart wird.

### 3.3. Bebauungsplan „Kastanienallee“

Mit dem Bebauungsplan „Kastanienallee“ wurde eine im Ursprungsbebauungsplan „Süd“ als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet umgenutzt.



Bebauungsplan „Kastanienallee“ (Ausschnitt)

In Bezug auf Einfriedungen trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

- An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Im nördlichen Plangebiet westlich der Planstraße A (siehe Planzeichnung Bebauungsplan) sind entlang der Lärmschutzwand keine Einfriedungen zulässig.
- Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass im westlichen und südlichen Plangebiet in den hinteren Grundstücksbereichen entlang des Erdwalls, Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind.
- Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.
- Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Das Plangebiet „Kastanienallee“ wurde erst in jüngerer Zeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut, ohne dass dabei wesentliche Spannungen in Bezug auf die Festsetzungen zu Einfriedungen aufgetreten wären. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kastanienallee“ ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

#### **4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 LNatSchG, das sich über weite Teile des Landes Rheinland-Pfalz erstreckt. Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Rottenbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen bis zum Abstand von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Darüber hinaus sind förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen für das Planungsgebiet nicht gegeben.

#### **5. Planung**

##### **5.1. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Süd“. Die Flächen der beiden bisher erfolgten Änderungsbebauungspläne „Süd E“ und „Kastanienallee“, die den Ursprungsbebauungsplan ganz oder teilweise überlagern, werden aus der Bebauungsplanänderung ausgespart. Beide Änderungsbebauungspläne sind relativ jung und zeigen in Bezug auf die getroffenen Einfriedungen auch aufgrund der städtebaulichen Struktur der Bebauung und der Anordnung der Erholung dienenden Hausgärten kein deutlich erhöhtes Konfliktpotenzial.

## 5.2. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Inhaltliche Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

## 5.3. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Wie in Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen im Ursprungsbebauungsplan für das gesamte Plangebiet einheitlich gefasst, ohne dass auf die unterschiedlichen Anforderungen z. B. in Verbindung mit der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet oder Wohngebiet oder auf die Situation und Ausrichtung einzelner Baugrundstücke eingegangen wurde. Im Ursprungsbebauungsplan sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnwege konsequent auf eine Höhe von maximal 0,80 m und zwischen Nachbargrundstücken konsequent auf maximal 1,8 m Höhe beschränkt.

Gerade bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit Südausrichtung, bei denen sich der Haus- und Erholungsgarten zwischen Haus und Erschließungsstraße befindet, ist der nachvollziehbare Wunsch nach einer Abschirmung des privaten Außenwohnbereichs gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit der Beschränkung straßenseitiger Einfriedungen auf maximal 0,80 m Höhe vereinbar. In der Folge sind im Plangebiet in vielen Fällen bauliche Einfriedungen entstanden, die nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen.

In Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen daher die Festsetzungen zu Einfriedungen gelockert und an die Bedürfnisse der Bewohner im Plangebiets angepasst werden, ohne dass das grundlegende städtebauliche Ziel zur ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und zur grundsätzlichen Einsehbarkeit der Vorgartenzone im reinen Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet völlig aufgegeben wird.

Um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu gewährleisten werden zunächst die folgenden Begriffe definiert:

- Der **straßenseitige Grundstücksbereich** umfasst alle Flächen auf dem privaten Baugrundstück bis zum Abstand von 3 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Abstand von 3 m entspricht dabei dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand und dem Abstand, den die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan „Süd“ mindestens von der nächstgelegenen Verkehrsfläche einhalten. Der Vorgarten ist auf den meisten Wohnbaugrundstücken als repräsentativer Schau- und Ziergarten angelegt und dient nicht oder kaum dem Aufenthalt.
- **Offene Einfriedungen** sind Einfriedungen, die zu mindestens 50 % der Ansichtsfläche materialfrei sind (wie beispielsweise Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder Jägerzäune). Sie lassen eine zumindest teilweise Durchsicht sowie den Lichtdurchfall und Luftzug zu und wirken städtebaulich weniger stark trennend und abweisend als eine geschlossene Wand.

- Als **lebende Einfriedungen** sind alle Einfriedungen aus lebenden Pflanzen wie Strauchreihen, Schnitthecken, Formgehölze oder dichte Baumreihen definiert. Sie können ganzjährig oder zweitweise ebenfalls blickdicht sein, wirken als pflanzliche Strukturen jedoch ebenfalls weniger abweisend als eine geschlossene Wand.
- Alle anderen Einfriedungen sind als **geschlossenen Einfriedungen** definiert.

Ausgehend von den jeweils unterschiedlichen Anforderungen aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Regelungen zu Einfriedungen für das festgesetzte Gewerbegebiets einerseits sowie für das Mischgebiet, das allgemeine Wohngebiet und das Kleinsiedlungsgebiet andererseits differenziert festgesetzt. Während im Mischgebiet, reinen Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet gestalterische Erwägungen eine erhebliche Rolle spielen, wird für das Gewerbegebiet anerkannt, dass die Funktionalität bei der Gestaltung von Einfriedungen wichtiger ist und gestalterische Aspekte zurückzustehen haben. Ausgehend von der Überlegung, dass Gewerbetreibende ein berechtigtes Interesse haben, das Betriebsgelände gegen unbefugtes Betreten zu schützen oder gegenüber den angrenzenden Betrieben abzuschirmen, sind im Gewerbegebiet Einfriedungen als offene oder geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m sowie als pflanzliche Einfriedungen zulässig.

Im Kleinsiedlungsgebiet, reinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden die Regelungen zu strenger gefasst. Anders als im Ursprungsbebauungsplan wird dabei jedoch auch der besonderen Situation von Eckgrundstücken sowie von nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken mit einem nach Süden orientierten Hausgarten zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße Rechnung getragen.

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel, den öffentlichen Straßenraum vor dem erdrückenden Eindruck überhoher Einfriedungen zu schützen sind Einfriedungen im straßenseitigen Grundstücksbereich bei Grundstücken, die nur mit einer Grundstücksgrenze an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ausschließlich als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,4 m sowie als pflanzliche Einfriedungen zulässig. An allen sonstigen Grenzabschnitten sind offene und geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie pflanzliche Einfriedungen zulässig. Diese Konstellation eines Baugrundstücks, das lediglich mit einer Grundstücksseite an die Erschließungsstraße grenzt und bei dem der private Hausgarten auf der von der Straße abgewandten Grundstücksseite angelegt ist, beschreibt die Mehrzahl der Baugrundstücke im Plangebiet.

Um der besonderen Situation von Eckgrundstücken sowie von Grundstücken Rechnung zu tragen, bei denen nicht nur ein rein repräsentativer Vorgarten, sondern (auch) der als privater Außenwohnbereich genutzte Hausgarten direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist die Beschränkung auf offene Einfriedungen mit maximal 1,4 m Höhe lediglich an einer der straßenseitigen Grundstücksseiten einzuhalten. An allen anderen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls offene und geschlossene Einfriedungen bis 2,0 m Höhe sowie

pflanzliche Einfriedungen zulässig, um den Außenwohnbereich vor Blicken schützen zu können.

Für die Anwesen Südring 3, 3A, 4, 4A, 5 und 5A mit reiner Südausrichtung wird die Sondersituation der im Süden direkt an der Erschließungsstraße angeordneten Hausgärten anerkannt. Abweichend von der für das übrige Plangebiet geltenden Festsetzung, dass mindestens eine Grundstücksseite als Vorgartenzone mit einer niedrigeren und offenen Einfriedung zu versehen ist, werden hier auch im straßenseitigen Grundstücksbereich offenen und geschlossenen Einfriedungen bis 2 m Höhe sowie pflanzliche Einfriedungen zulässig. Lediglich ein Zufahrtsbereich von mindestens 4 m Breite ist von den höheren Einfriedungen freizuhalten. Hier sind Einfriedungen z.B. in Form von Gartentoren gemäß der Festsetzung 2.3 als offene Einfriedungen bis zu 1,4 m Höhe zulässig.

#### 5.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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.

Durch die Anpassung der Vorgaben zu Einfriedungen ergeben sich jedoch keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### 5.5. Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

#### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

#### 7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritt	Datum
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von: bis:
6. Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB	von: bis:
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben     _____ Rülzheim, den Ortsbürgermeister Reiner Hör	
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft     _____ Rülzheim, den Ortsbürgermeister Reiner Hör	