

ORTSGEMEINDE Rülzheim

Bebauungsplan  
„Waldstraße 17a, 1. Änderung“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -  
- BEGRÜNDUNG -

Vorentwurf



## AUFTRAGGEBER



**Ortsgemeinde Rülzheim**  
Am Deutschordensplatz 1  
76761 Rülzheim

## BEARBEITUNG



### **WSW & Partner GmbH**

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur  
Hertelsbrunnenring 20  
67657 Kaiserslautern  
T 0631 34230  
E [kontakt@wsw-partner.de](mailto:kontakt@wsw-partner.de)  
H [www.wsw-partner.de/](http://www.wsw-partner.de/)

## PROJEKTNUMMER (intern)

876

## PROJEKTSTAND

Juni 2025

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO) .....	5
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO) .....	5
1.2.2	Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO).....	5
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO).....	5
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) .....	5
1.3.1	Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) .....	5
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	5
1.4	Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO).....	5
1.5	Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	6
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
1.7	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	6
1.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) .....	6
1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO) .....	8
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) .....	8
2.1.1	Dachformen und Dachneigungen .....	8
2.1.2	Materialien im Dachbereich .....	8
2.1.3	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§§ 88 Abs. Nr. 8 LBauO).....	8
	Hinweise .....	9

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden, verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Allgemeines Wohnen festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Allgemeines Wohnen sind zulässig:

- Wohngebäude

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossfläche wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf 0,7 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Begrenzung der Traufhöhe (TH) auf 6,80 m und der Gebäudehöhe (GH) auf 9,0 m, bei Flachdächern auf 7,0m, dient der Einbindung der künftigen Baukörper in die bauliche Umgebung. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Die Höhenfestsetzungen erlauben generell eine zweigeschossige Bebauung.

## 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### 1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

## 1.4 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### **1.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die zulässige Anzahl an Wohneinheiten jeweils pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Privatstraße- wird gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung eingetragene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Privatstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### **1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht. Die Mindestfläche kann auch durch Module auf Nebengebäuden bzw. an Fassaden nachgewiesen werden.

„Solarinstallations-Eignungsflächen“ sind zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m<sup>2</sup> und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sind. Sie sind nicht durch vermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich Zugangswegen und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ost-nord-Ost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Anstelle von Photovoltaik-Modulen zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens 45% der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht.

Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude um mehr als 20 % reduziert wird, kann ausnahmsweise eine anteilige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche zugelassen werden.

#### Hinweis:

Bei Berufung auf die Ausnahme ist ein Nachweis für die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude vorzulegen. Die maximal zulässige

Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche errechnet sich aus dem Verhältnis der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude.

Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Photovoltaik-Mindestfläche auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:**

Nicht überdachte Zuwegungen, Verkehrsflächen, sowie nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

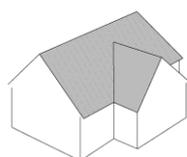
### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

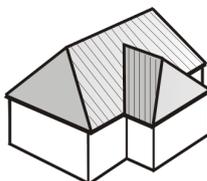
Die Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach und versetztem Pultdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 12°-40°.

Die Höhe des Nebenfirstes von Zwerchhäusern darf maximal 70 cm unterhalb der Höhe des Hauptfirstes liegen.

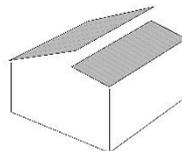
Bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Gebäudehöhe bis maximal 7,00 m sind zusätzlich auch Flachdächer (0° bis 10° Neigung) zulässig.



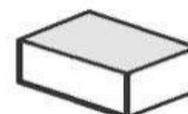
Satteldach



Walmdach



Versetztes Pultdach



Flachdach

#### 2.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegeln und Dachsteine in rot oder rotbraun, grau oder anthrazit-farben zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende (unabhängig vom Farbton) Dacheindeckungen.

Unabhängig von dessen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

#### 2.1.3 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§§ 88 Abs. Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

## HINWEISE

---

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

### **Grundwasser**

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Grundwasserstände sind bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### **Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologischem Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung.....	5
1.3	Verfahren .....	5
2	Rahmenbedingungen .....	6
2.1	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung .....	6
3	Planungsrechtliche Situation.....	7
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Flächennutzungen und sonstige Gegebenheiten im Plangebiet .....	8
4	Städtebauliche Konzept.....	9
4.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
4.2	Ver- und Entsorgung .....	12
4.3	Immissionen und Emissionen .....	12
5	Umweltverträglichkeit.....	13
5.1	Fauna/Artenschutz.....	13
5.2	Boden und Altlasten.....	13
5.3	Lokalklima .....	13
5.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung.....	13
5.5	Ortsbild.....	14
5.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	15
6.5	Stellplätze und Garagen .....	15
6.6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen .....	15
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7	Gestalterische Festsetzungen.....	16
7.1	Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Einfriedungen.....	16
7.2	Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit .....	17
8	Städtebauliche Rahmendaten .....	17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab) .....	4
Abbildung 2: Nutzungen (Eigene Darstellung nach LANIS – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo), Online-Kartendienst, <a href="http://www.lanis.rlp.de">www.lanis.rlp.de</a> , Stand: [23.06.2025], Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0).....	6
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Rülzheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Metropolregion Rhein-Neckar .....	7
Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Rülzheim.....	8
Abbildung 5: Zufahrtssituation und Blick ins Plangebiet.....	8
Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Stand: 01/2025).....	9
Abbildung 7: Bebauungsplanentwurf (Stand: 06/2025) .....	10
Abbildung 7: Städtebauliche Rahmendaten.....	17

VORENTWURF

## 1 ALLGEMEIN

### 1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Rülzheim ist Teil der gleichnamigen Verbandsgemeinde Rülzheim im Landkreis Germersheim.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Waldstraße 17a – 1.Änderung“ ist geprägt durch angrenzende Wohnbebauung sowie Gartenflächen. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, die Fläche von rund 0,23 ha baulich zu entwickeln und den aktuellen gewerblich Gebäudebestand zu entfernen und dort freistehende Wohnhäuser zu errichten.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung
- Im Westen durch Gartenflächen
- Im Süden durch Wohnbebauung und die Privatstraße des Gebietes zur Waldstraße hin
- Im Osten durch Wohnbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße 17a – 1.Änderung“ umfasst die Fläche innerhalb des Flurs 0 mit den Flurstücksnummern 900/6 sowie 899/4.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)<sup>1</sup>

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

<sup>1</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 03.06.2025

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das derzeit gewerblich genutzte Gebäude zurückzubauen und auf dem Areal Wohnbebauung zu realisieren. Aus diesem Grund soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Folgenutzung mit mehreren Wohneinheiten im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu schaffen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, der bislang lediglich die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes vorsah, wurde bisher nicht umgesetzt. Mit der nun vorgesehenen Planänderung soll das Grundstück städtebaulich aktiviert und einer zeitgemäßen Wohnnutzung im Innenbereich der Ortsgemeinde Rülzheim zugeführt werden. Damit wird ein Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung geleistet.

## 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Waldstraße 17a – 1.Änderung“ wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der brachgefallenen Fläche zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist als „Wiedernutzbarmachung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, da die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen, deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Mit dem Vorhaben ist *keine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes verbunden*.

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Wiedernutzbarmachung einer kleinräumigen Fläche des Innenbereichs handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Rülzheim mit Anschluss an die Waldstraße, die im Süden des Plangebietes verläuft. Über die Friedhofstraße besteht eine Anbindung an die überörtlichen Straßen L 540 und L 553.

Die etwa 0,23 ha große Fläche liegt innerhalb des Blockinnenbereichs, der durch den Schützenpfad, die Hintere Grabengasse, die Hoppelgasse und die Waldstraße gebildet wird.



Abbildung 2: Nutzungen (Eigene Darstellung nach LANIS – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo), Online-Kartendienst, [www.lanis.rlp.de](http://www.lanis.rlp.de), Stand: [23.06.2025], Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0)

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Bebauung und im Westen an vorhandene Gartenflächen. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Zufahrt von der Waldstraße zu dem im Blockinnenbereich liegenden Grundstück.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Waldstraße 17a – 1.Änderung“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Metropolregion Rhein-Neckar. Es wird im regionalen Raumordnungsplan als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Zudem liegt die Ortsgemeinde im Bereich des Ziels des Regionalen Grünzugs. Die Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird die Ziele der Raumordnung nur bedingt tangieren.

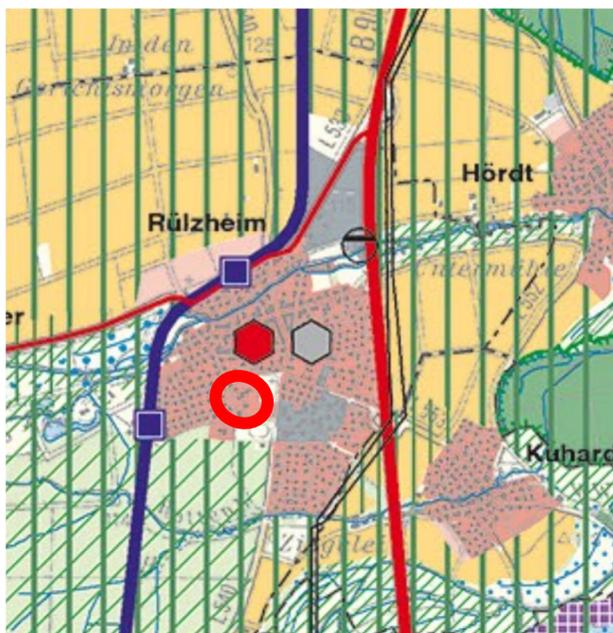


Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Rülzheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Metropolregion Rhein-Neckar

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim ist das Plangebiet innerhalb der straßenseitig gemischten Bauflächen der Hinteren Grabengasse im Norden und der Hoppelgasse im Osten als gemischte Baufläche dargestellt. Kleine Teilbereiche des Plangebiets (Zufahrt und ehemalige Gartenfläche) liegen in den südlich und südöstlich liegenden Wohnbauflächen entlang der Waldstraße. Das Plangebiet befindet sich somit an der Nahtstelle zwischen Wohn- und gemischten Bauflächen.

Der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die neben der Wohnnutzung auch

die Ansiedlung wohnverträglichen Gewerbes oder Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich ermöglicht.



Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Rülzheim

### 3.3 Flächennutzungen und sonstige Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet ist zurzeit fast vollständig versiegelt, bebaut und ungenutzt. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich noch ein größerer Gebäudekomplex, bestehend aus Lager und Nebengebäuden. Im südlichen Bereich befinden sich ein offenes Lagergebäude mit Schleppdach sowie eine größere Anzahl an Stellplätzen.



Abbildung 5: Zufahrtssituation und Blick ins Plangebiet

Das Plangebiet wird durch seine Lage im rückwärtigen Blockinnenbereich von der Verkehrsbelastung der umliegenden Ortsstraßen kaum tangiert.

## 4 STÄDTEBAULICHE KONZEPT



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Stand: 01/2025)

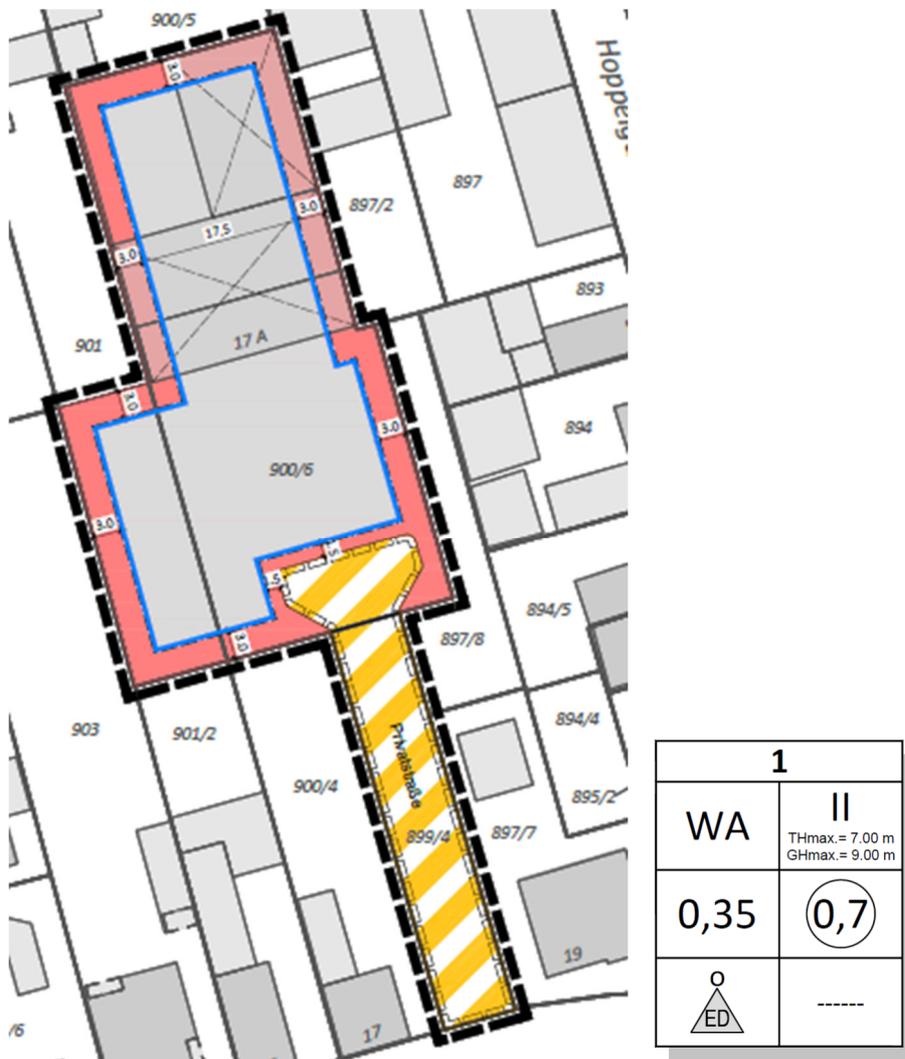


Abbildung 7: Bebauungsplanentwurf (Stand: 06/2025)

Ziel der vorliegenden Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem betroffenen Grundstück zu schaffen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2014, der bislang lediglich die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes vorsah, wurde bisher nicht umgesetzt. Die nun angestrebte Planung berücksichtigt die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen und ermöglicht eine geordnete Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Das betroffene Quartier war Bestandteil eines innerörtlichen Siedlungsentwicklungskonzeptes für Rülzheim. Die hier untersuchte Fläche – intern als „Fläche 11“ bezeichnet – wurde aufgrund der Eigentümerstruktur sowie einer intensiven gärtnerischen Nutzung nicht als prioritär für eine Nachverdichtung eingestuft. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch durch die Initiative des Grundstückseigentümers eine realisierbare Nachverdichtungsmöglichkeit, die im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten steht und das Umfeld nicht überprägt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise und orientiert sich hinsichtlich Maß, Nutzung und Gestaltung an der umliegenden Bebauung. Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Wohnnutzung durch Einzel- und Doppelhäuser.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund der geringen Gebietsgröße auf 0,35 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,00 m; bei Flachdächern ist diese auf 7,00 m begrenzt. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird eine angemessene städtebauliche Einbindung und eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper gewährleistet.

Die vorhandene Privatstraße wird in Verlängerung bis zum nördlichen Rand des Plangebietes ausgebaut und mit einem Wendehammer versehen, der eine Befahrbarkeit auch für Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge sicherstellt.

Die Erschließung ermöglicht z.B. folgende Bebauungsstruktur:

- Zwei Einfamilienhäuser im westlichen Abschnitt,
- Ein Doppelhaus und zwei Einfamilienhäuser im östlichen Abschnitt.



Die Festlegung von Baufenstern schafft Abstand zu den angrenzenden kleinparzellierten, versiegelten Grundstücken und sorgt für eine angemessene Pufferzone. Gleichzeitig werden Freibereiche zur Belichtung und Durchlüftung sowie zur Verbesserung der Wohnqualität geschaffen.

Durch das insgesamt kleinteilige, an die Umgebung angepasste Konzept entsteht ein städtebaulich verträgliches Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und gestalterischer Einbindung in den bestehenden Siedlungszusammenhang.

Das gesamte Quartier „Schützengasse, Hintere Grabengasse, Hoppelgasse, Waldstraße“ war Untersuchungsgegenstand eines innerörtlichen Siedlungsentwicklungskonzeptes für Rülzheim. Als Ergebnis wurde in dieser Untersuchung für diese Fläche festgehalten, dass diese untersuchungsintern mit Fläche 11 bezeichnete Fläche aufgrund der Eigentümerstruktur und der dortigen noch intensiven gärtnerischen Nutzung nicht prioritär für eine Nachverdichtung geeignet ist.

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet wird derzeit durch eine bestehende Zufahrt an die Waldstraße angebunden und damit an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Um diese Zuwegung auch planungsrechtlich dauerhaft als Verkehrsweg zu sichern, wird diese Zufahrt als Privatstraße festgesetzt. Diese Privatstraße erschließt das Gebiet und weist einen Regelquerschnitt von 7,50 m auf. Die Belange des Brandschutzes sind bei der gegebenen Straßenbreite ausreichend berücksichtigt.

Für die Privatstraße werden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die verkehrliche und technische Erschließung über die Straße zu gewährleisten.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind durch den Ziel- und Quellverkehr des neuen Baugebietes weder innerhalb des Baugebietes selbst, noch in den angrenzenden Gebieten Unverträglichkeiten zu erwarten.

Eine Wendeanlage im zentralen Bereich des Plangebiets stellt die Durchfahrbarkeit und Wendefähigkeit für größere Fahrzeuge wie Müllentsorgung und Rettungsdienste sicher. Der

Wendehammer ist gemäß RAST06 für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiger Müllfahrzeug). Die Ausbildung der Erschließungsstraße mit begleitenden Grünstreifen und Baumpflanzungen trägt zur Einbindung in das Ortsbild bei und verbessert das Mikroklima sowie die Aufenthaltsqualität.

Das Plangebiet ist ausschließlich für den Anliegerverkehr vorgesehen. Durch die klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum kann ein ruhiges, wohnverträgliches Verkehrsregime gewährleistet werden.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze über die Waldstraße gesichert. Die örtlichen Systeme sind ausreichend dimensioniert. Die Telekommunikationslinien werden unterirdisch im Straßenraum geführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Abwasser ist dem vorhandenen Kanalnetz in der Waldstraße zuzuführen. Die dortigen Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der anstehenden Untergrundverhältnisse<sup>2</sup> nicht innerhalb des Gebietes versickert werden. Daher ist eine Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers in das Entwässerungssystem der Waldstraße vorgesehen. Die Grundstücke werden über die Privatstraße angeschlossen. Die vorliegende Bebauungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen auf die örtliche Entwässerungssituation. Das Plangebiet stellt sich derzeit als vollständig versiegelte Fläche dar. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung werden Teile des Grundstücks entsiegelt und gärtnerisch gestaltet. Diese Flächen können zukünftig Oberflächenwasser aufnehmen, so dass hier weniger Oberflächenwasser dem Kanalnetz zugeführt werden muss.

Für die gebietsinterne Abfallentsorgung ist die Wendeanlage im zentralen Bereich vorgesehen, sodass Müllfahrzeuge dort drehen können.

## 4.3 Immissionen und Emissionen

Durch die Planung selbst werden keine unzumutbaren Immissionen ausgelöst. Mit der Bebauung sind auch Immissionen durch Verkehr, Sozialgeräusche, Hausbrand etc. verbunden. Diese sind jedoch als gering zu quantifizieren. Der mit dem Vorhaben verbundene Fahrverkehr beschränkt sich auf wenige Fahrten am Tag.

Relevante Beeinträchtigungen auf die Umgebung, die mit der Umsetzung der Planung verbunden sind, sind nicht ersichtlich und nicht zu erwarten. Auch die Belichtungs- und Besonnungssituation der umliegenden Grundstücke wird durch den Abbruch der vorhandenen Grenzbebauung nicht in relevanter Weise negativ tangiert. Die gewählten Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, Höhen und gestalterischen Vorgaben gewährleisten diesbezüglich eine ausreichende Belichtung- und Besonnung der angrenzenden Grundstücke.

---

<sup>2</sup> Siehe hierzu ausführlich Kapitel „Umweltverträglichkeit“

## 5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

---

Das Plangebiet ist zurzeit weitgehend bebaut und ungenutzt. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und stellt sich nur in einem geringen Teilbereich als Gartenfläche dar. Die ökologische Wertigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna ist als unbedeutend zu qualifizieren.

FFH-Gebiete, sonstige Schutzobjekte der FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche handelt, ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

### 5.1 Fauna/Artenschutz

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben die Flächen aufgrund des Versiegelungsgrads, der verkehrsbedingten Vorbelastung und der naturfernen Bestockung keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Hinweise auf oberirdische Fledermausquartiere im Gebäudebestand liegen nicht vor. Ebenfalls gibt es keine Anzeichen auf das Vorkommen sonstiger im Siedlungsraum lebender geschützter Tierarten wie, z.B. Mauer- oder Zauneidechsen.

Aufgrund der vorausgegangenen gewerblichen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges und der damit einhergehenden eingeschränkten Bedeutung des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt kann davon ausgegangen werden, dass keine „planungsrelevanten“ geschützten Arten betroffen sind.

### 5.2 Boden und Altlasten

Die Böden des Plangebietes wurden hauptsächlich durch Versiegelungen und Verdichtungen anthropogen verändert. Eine Grundwassergefährdung aufgrund der festgesetzten Nutzungen kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Planung kommt es größtenteils zu Entsiegelungen und Bodenbewegungen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist die mit der Realisierung des Baugebietes verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden weiterhin zu relativieren.

Nach dem derzeitigen Wissensstand liegen keine Beeinträchtigungen durch Altlasten vor.

### 5.3 Lokalklima

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht mit relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Kleinklima zu rechnen. Klimatisch wirksame Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

### 5.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung

In den letzten Jahren durchgeführte geotechnische Untersuchungen zeigten innerorts erhöhte Grundwasserstände auf. Das Grundwasser im Raum Rülzheim ist überwiegend frei, teilweise auch

leicht gespannt. Die Grundwasserstände sind bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Es wird empfohlen, die Keller erforderlichenfalls wasserdicht zu gestalten.

Aufgrund der anstehenden heterogenen Bodenverhältnisse ist die Durchführung von Versickerungsmaßnahmen nur dann möglich, wenn das Oberflächenwasser ungehindert den wasserführenden Kiesen und Sanden zufließen und dem Grundwasser zugeführt werden kann. Dies könnte umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen erfordern. Eine lokale Anhebung des Grundwassers wäre außerdem die Folge. Dies sollte bei einem im Baubestand liegenden Baugebiet jedoch vermieden werden. Die innerörtliche unregelmäßige Bodenbeschaffenheit (Einschaltung von Tonen in stark schwankender Mächtigkeit) lässt eine homogene Verteilung von in den Untergrund eingeleitetem Oberflächenwasser nicht erwarten.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und der vorgesehenen teilweisen Entsiegelung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

## 5.5 Ortsbild

Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage im Blockinnenbereich keine ortsbildprägende Bedeutung. Das Gebiet wird durch die Bebauung sowie die Freiflächen im Umfeld geprägt und ist somit von den umliegenden Straßen kaum einsehbar.

## 5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach dem derzeitigen Wissensstand im Plangebiet „Waldstraße 17a“ keine Bodendenkmäler sowie Kulturgüter vorhanden sind, werden dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter erwartet.

# 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung. Nutzungsbedingte Unverträglichkeiten sind nicht erkennbar.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erzielen ein Einfügen in die umgebende Bebauung.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der dichten Bebauung wird die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Es gilt eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,2.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet auf 0,7 festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll einen unverträglichen Anstieg der Verkehrsbelastung im Gebiet selbst begrenzen. Dies erscheint aufgrund der relativ engen Einmündungssituation Waldstraße-Privatstraße geboten.

Die Begrenzung der Traufhöhe (TH) auf 6,80 m und der Gebäudehöhe (GH) auf 9,0 m dient der Einbindung der künftigen Baukörper in die bauliche Umgebung. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Die Höhenfestsetzungen erlauben generell eine zweigeschossige Bebauung.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Begrenzung von GRZ und GFZ, gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen, verhindert die Errichtung überdimensionaler Baukörper auf dem Baugrundstück.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. In Bezug auf die Bauweise gilt die Bestimmung der offenen Bauweise. Damit soll der ähnlich aufgelockerten, umliegenden bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen bleiben die Anforderungen an Besonnung und Belüftung sowohl innerhalb wie auch auf den benachbarten Grundstücken gewahrt.

### **6.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und zur Steuerung der baulichen Dichte wird im Allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung basiert auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und dient der Sicherung eines maßvollen, dem Gebietscharakter entsprechenden Verdichtungsgrades. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung, Freiraum und Erschließung erhalten und einer potenziellen Überlastung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur vorgebeugt.

Bei Doppelhäusern gilt die Festsetzung jeweils pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte, um eine klare und rechtssichere Anwendung der Regelung sicherzustellen. Dies ermöglicht eine differenzierte Betrachtung bei der Genehmigungspraxis und stellt sicher, dass auch bei Doppelhausbebauung eine ortsverträgliche Nachverdichtung im vorgesehenen Rahmen erfolgen kann.

### **6.5 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung der Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

### **6.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

Zur Förderung der Energiewende und zur Umsetzung der Klimaschutzziele auf kommunaler Ebene wird mit dieser Festsetzung die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude verpflichtend vorgeschrieben. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, wonach Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen werden können.

Mit der Mindestquote von 45 % der geeigneten Dachfläche („Solarinstallations-Eignungsfläche“) wird sichergestellt, dass ein substantieller Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung vor Ort geleistet wird, ohne dabei die technische und wirtschaftliche Zumutbarkeit zu überfordern. Die Definition der Eignungsfläche berücksichtigt sowohl geometrische als auch funktionale Aspekte – etwa

Mindestgrößen, Dachneigung und Verschattung – und stellt sicher, dass nur tatsächlich nutzbare Flächen einbezogen werden.

Die Möglichkeit, die Solaranlagen auch auf Nebengebäuden oder an Fassaden zu installieren, erhöht die Flexibilität für Bauherren und gewährleistet die Umsetzbarkeit auch bei anspruchsvollen Dachformen. Durch die Gleichstellung von Photovoltaik und Solarthermie wird zudem technologische Offenheit gewahrt.

Eine Ausnahme ist vorgesehen, wenn die solare Einstrahlung durch externe Verschattung dauerhaft deutlich reduziert ist. In diesen Fällen kann auf Basis eines Nachweises eine anteilige Minderung der Pflichtfläche erfolgen, was eine praxisgerechte und verhältnismäßige Umsetzung ermöglicht.

Die Festsetzung ermöglicht verschiedene Formen der Nutzung des erzeugten Stroms – vom Eigenverbrauch über Mieterstrommodelle bis zur Einspeisung oder Drittvermarktung – und erlaubt auch die vertragliche Überlassung der Dachflächen an Dritte zur solaren Nutzung. Damit wird ein hohes Maß an wirtschaftlicher Handlungsfreiheit für die Eigentümer gewahrt, ohne das Ziel der solaren Energiegewinnung zu gefährden.

Die Festsetzung leistet somit einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, stärkt die Energieautarkie auf Quartiersebene und ist ein zentraler Bestandteil der klimaangepassten Bauleitplanung.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine weitere Bodenversiegelung zu begrenzen, sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sowie nicht überdachte Zuwegungen und Verkehrsflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Durch diese Festsetzung wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet nicht unterbunden und das entzogene Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Der Plangeber verfolgt damit das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Zugleich trägt diese Festsetzung dem Schutz von Boden und Natur bei.

## **7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Dachformen, -neigungen, -materialien sowie Einfriedungen**

In den Bebauungsplan werden verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen aufgenommen. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt und sich an den bestehenden städtebaulichen Rahmenbedingungen orientiert.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des „Einfügens“ in die bestehende Bebauung werden als Dachformen Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach sowie auf Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von maximal 7,00 m auch Flachdach festgesetzt.

Die gestalterischen Vorgaben zur Dacheindeckung orientieren sich farblich am umgebenden ortstypischen Bestand.

## 7.2 Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts der Waldstraße und der Privatstraße wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf zwei erhöht.

## 8 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>2.290</b>	<b>0,23</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>1.822</b>	<b>0,18</b>	<b>79,56</b>
Allgemeine Wohngebiete	1.822	0,18	79,56
<b>Private Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>468</b>	<b>0,05</b>	<b>20,44</b>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	468	0,05	20,44

Abbildung 8: Städtebauliche Rahmendaten