

# **ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „MITTLERE ORTSSTRASSE 12“**

### **BEGRÜNDUNG ENTWURF**

## **SEPTEMBER 2024**

## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan.....</b>	<b>5</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	5
2.2. Verfahrensart .....	5
2.3. Ursprüngliches Baurecht .....	6
2.4. Bebauungspläne im Umfeld.....	6
<b>3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem     Flächennutzungsplan .....</b>	<b>9</b>
3.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	9
3.2. Flächennutzungsplan.....	9
<b>4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....</b>	<b>10</b>
4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	10
4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	10
4.3. Denkmalschutz .....	10
<b>5. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	11
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	11
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	11
5.4. Artenschutz.....	13
5.5. Sturzflutgefährdung .....	13
5.6. Immissionsschutz .....	14
5.6.1. Gewerbliche Lärmimmissionen im Bestand .....	14
5.6.2. Verkehrsimmissionen.....	14
<b>6. Darstellung des Vorhabens.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Inhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>17</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	17
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	18
7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	20
7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	21
7.1.5. Solaranlagen.....	21
7.1.6. Verkehrslärmschutz .....	22
7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	23
7.2.2. Einfriedungen.....	23
7.2.3. Zahl notwendiger Stellplätze .....	24
7.3. Grünordnung.....	24
7.3.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	24

7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes .....	25
7.4. Verkehrserschließung .....	27
7.5. Ver- und Entsorgung .....	27
7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	27
7.7. Wasserhaushaltsbilanz .....	28
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>29</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage von Rülzheim und umfasst eine Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> südlich der Mittleren Ortsstraße.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze der Mittleren Ortsstraße (Flurstück 199/16),
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 631/1, 634/1 und 675/6,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 655/15,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 633/5, 633/7, 633/9, 633/10 und 633/12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 633/5 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

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

In der Ortsgemeinde Rülzheim soll im Rahmen eines Privatvorhabens die Nachverdichtung eines in zentraler Ortslage gelegenen Grundstücks (Flst. Nr. 633/5) erfolgen. Hier besteht derzeit eine Nutzung durch ein Fitnessstudio, welches wiederum im Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes untergebracht ist. Das Grundstück ist ca. 3.200 m<sup>2</sup> groß. Gegenstand der Planung ist der Neubau von insgesamt 4 Gebäuden, im vorderen Bereich ggf. mit einem Pflegeangebot.

Seitens der Ortsgemeinde besteht ein hohes Interesse an der Realisierung des Vorhabens, da die Ortsgemeinde Rülzheim einer stetigen Nachfrage nach Wohnungen unterliegt. Die Kreisverwaltung Germersheim hat dem Bauherren jedoch mitgeteilt, dass die Erlangung einer Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich ist. Im Bereich der „Erstreißenbebauung“ fügt sich gemäß Kreisverwaltung die beantragte Grundfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Gebäude mit Staffelgeschoss entfalten gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung zudem eine „3-geschossige Wirkung, auch wenn sie rechnerisch kein Vollgeschoss darstellen“.

Da das geplante Vorhaben aus Sicht der Ortsgemeinde Rülzheim städtebaulich verträglich ist und zugleich ein innerörtlich gelegenes, aktuell mindergenutztes Grundstück einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wird, ist die Ortsgemeinde bereits, zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens einen Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

### **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 m<sup>2</sup> 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**

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist Teil des einfachen Bebauungsplans „Steuerung von Vergnügungsstätten im Innerortsbereich“, der für seinen Geltungsbereich Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment ausschließt. Weitere Festsetzungen werden hier nicht getroffen, weshalb sich das Baurecht abgesehen hiervon nach § 34 BauGB richtet.

Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Von Seiten der Kreisverwaltung wird derzeit insbesondere in Hinblick auf die geplanten Grundfläche und der Gebäude mit Staffelgeschoss mit 3-geschossiger Wirkung keine Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB gesehen, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens erforderlich wird.

### **2.4. Bebauungspläne im Umfeld**

Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor.

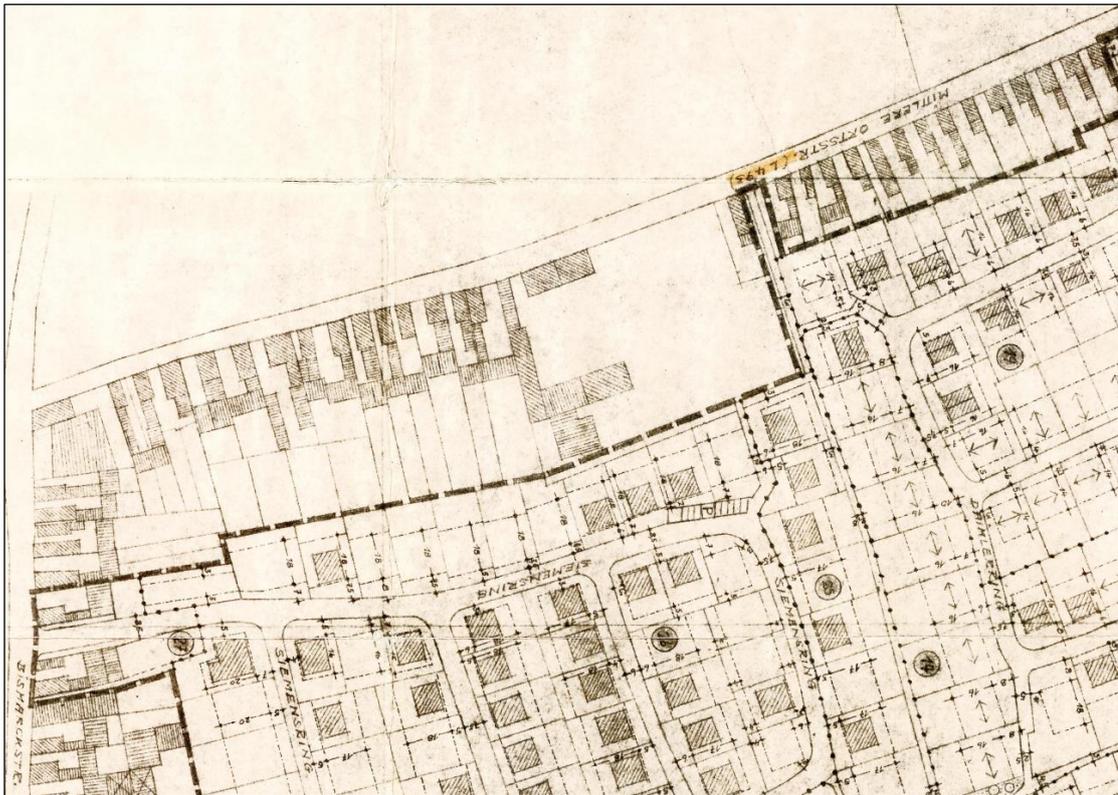
Im Süden des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Ost“ mit seiner 27. Änderung aus dem Jahr 1978.

Dieser setzt südlich des Plangebiets in einem senkrechten Band östlich des Siemensrings ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Es ist die offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Eine Dachneigung von 0° bis 38° wird vorgegeben.

Ebenfalls südlich des Plangebiets, nördlich und innerhalb des Siemensrings, wird ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Daneben wird eine Dachneigung von 20° – 38° festgesetzt.

Im Osten des Plangebiets setzt dieser Bebauungsplan ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches sich zum vorig genannten durch eine festgesetzte Dachneigung von 25° mit zulässiger Varianz von 5° unterscheidet. Außerdem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Südöstlich des Plangebiets ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind wiederum nur eingeschossige Gebäude zulässig. Es ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Dachneigung ist ebenfalls auf 25° bei einer zulässigen Varianz von 5° festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „27. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Ost“ 1/67“

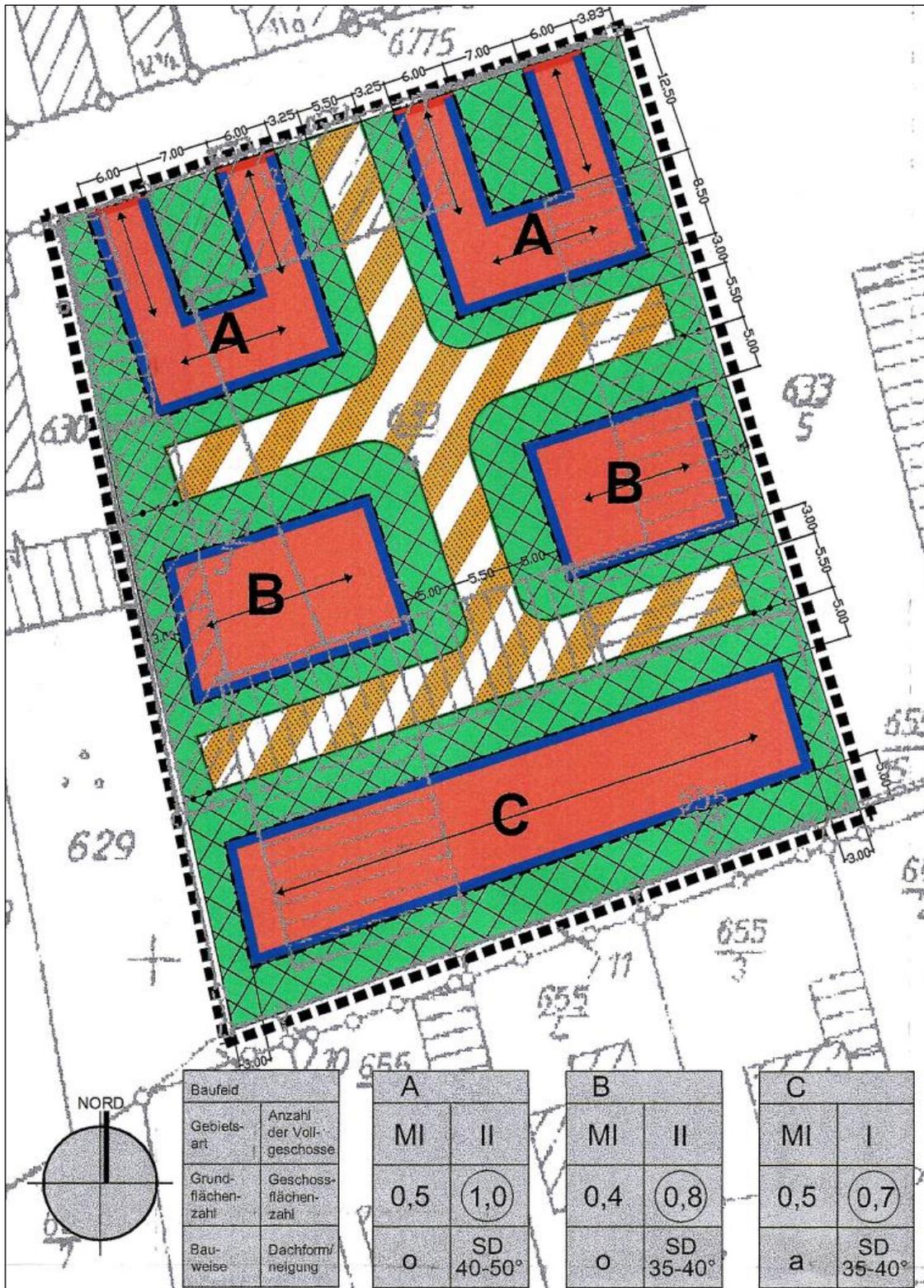
Westlich an das Plangebiet schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlere Ortsstraße, Teilbereich Süd-Ost“ aus dem Jahr 2001 an. Dieser setzt für die angrenzenden Bereiche Mischgebiete fest, die ausgehend von ihren Grundstückszuschnitten und Lage im Umfeld unterschiedlich geregelt werden. In den Baufenstern südlich der Mittleren Ortsstraße ist ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen, offener Bauweise, einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 – 50° zulässig. Die Traufhöhe ist auf 7,5 m festgesetzt.

Südlich hiervon sind zwei weitere Baufenster festgesetzt, in denen ebenfalls ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt ist. Hier ist jedoch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 40° zulässig. Die Traufhöhe ist ebenfalls auf 7,5 m festgesetzt.

Im Süden des Geltungsbereichs ist ein Baufenster mit einem Mischgebiet mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Es sind ebenfalls nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 40° zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Traufhöhe ist auf 4,8 m festgesetzt.

In den Mischgebieten sind zur der Art der baulichen Nutzung Abweichungen vom Nutzungskatalog gemäß § 6 BauNVO getroffen worden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Je Grundstück ist mindestens ein, je 6 Stellplätze zusätzlich je ein groß- bis mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Mittlere Ortsstraße, Teilbereich Süd-Ost“

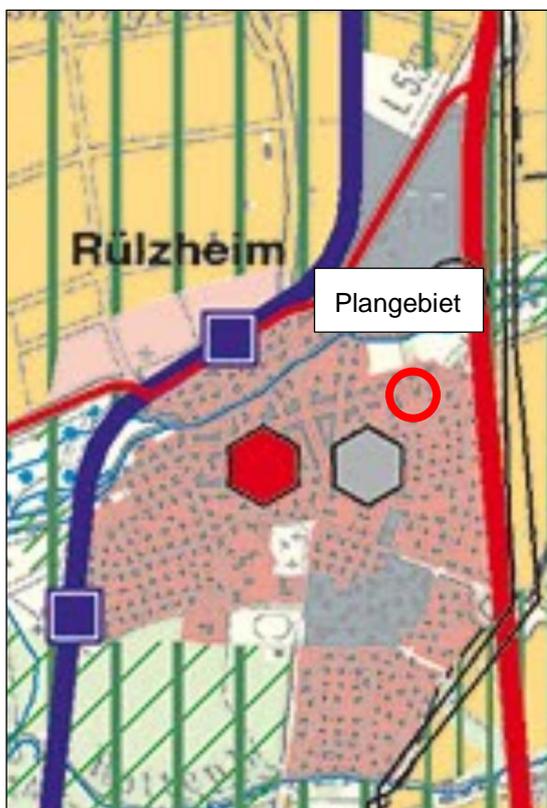
### 3. Einfügung in den übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### 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 Rülzheim ist als Grundzentrum sowohl als „Siedlungsbereich Gewerbe“ als auch „Siedlungsbereich Wohnen“ eingeordnet. Daher ist hier der Bedarf zusätzlicher Bauflächen zu konzentrieren.

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



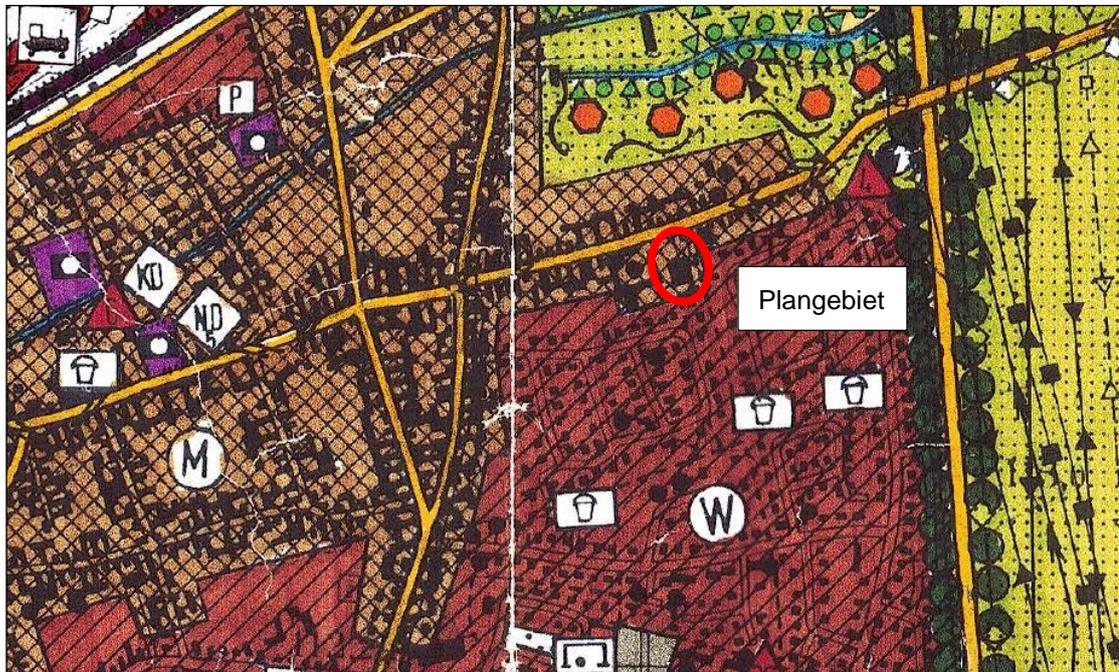
Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rülzheim von 2005 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Mit der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP. Der FNP kann jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden, da der

Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.



FNP 2005 VG Rülzheim

#### 4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

##### 4.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets nach § 19 LNatSchG. Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

##### 4.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch anderer wasserrechtlicher Schutzgebiete.

##### 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. Daneben ist aufgrund der vollständigen Bebauung nicht mit archäologischen Funden zu rechnen.

## 5. Bestandssituation im Plangebiet

### 5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es handelt sich um das Gelände eines früheren Lebensmittelmarkts, das derzeit als Fitnessstudio genutzt wird. Im Nordosten besteht zudem eine Trafostation. Die Nutzfläche ist zu etwa 95 % durch das ehemalige Ladengebäude und die Stellplatzfläche versiegelt. Die übrigen 5 % sind unversiegelte Randeingrünung, davon ein Teil nördlich und östlich der Stellplätze, ein anderer Teil östlich des Gebäudes.

Im Umfeld des Plangebiets liegt wohnliche Nutzung mit vereinzelt gewerblicher Nutzung vor.



Luftbild des Plangebiets (Quelle: LANIS)

### 5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Mittlere Ortstraße verkehrlich und durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung erschlossen. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle.

### 5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zu etwa 95 % versiegelt. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Ladengebäude und eine vollversiegelte Stellplatzfläche. Die etwa 5 % unversiegelte Fläche ist zum Teil mit Gräsern und Gehölzen mittlerer

Ausprägung bewachsen. Hierbei handelt es sich insbesondere um 12 Robinien mit einem Alter von ca. 40 – 50 Jahren, die ursprünglich im Rahmen der Erbauung des Lebensmittelmarkts gepflanzt wurden.



Blick von Stellplatzanlage Richtung Osten bzw. auf die Mittlere Ortsstraße, Quelle: Eigene Aufnahme



Robinie im Osten des Plangebiets, Quelle: Eigene Aufnahme

#### **5.4. Artenschutz**

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) 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.

Bei 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 in diesem Fall 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.

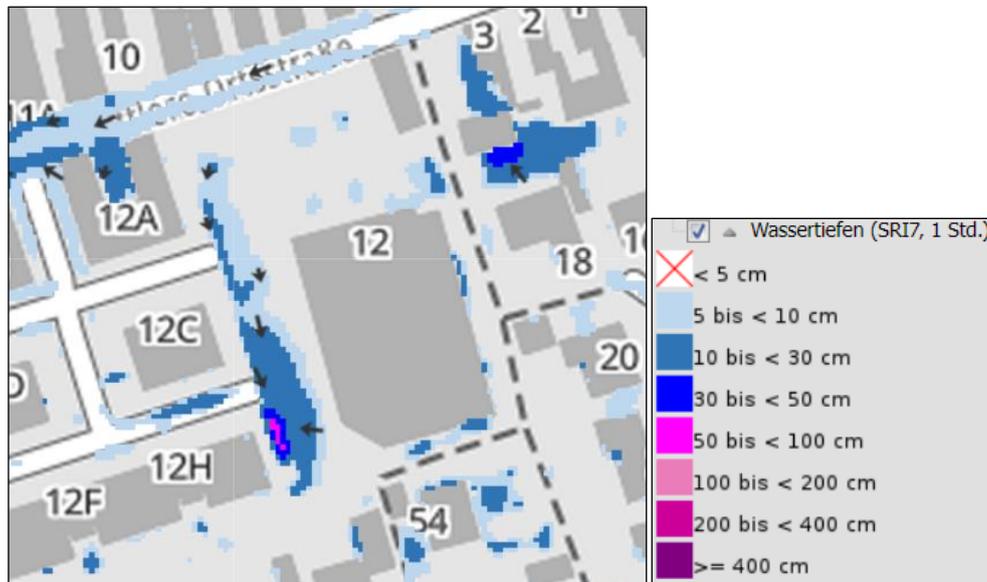
Sollten bei der vorgesehenen Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist auch angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Grundstücken im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- 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 Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Versiegelung im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Alters der betroffenen Bäume. Baumhöhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder höhlenbrütender Vogelarten geeignet wären, sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es somit, wenn die erforderlichen Baumrodungen entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutzrechts nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober erfolgen.

Artenschutzrechtliche Belange können nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

#### **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 bislang Emissionen durch die Nutzung als Stellplatzfläche für Kundenverkehr des Fitnessstudios aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

### 5.6.2. Verkehrsimmissionen

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die nördlich des Plangebiets von Westen nach Osten verlaufende Landesstraße L 493 (Mittlere Ortsstraße).

Die Landesstraße L 493 weist gemäß den Angaben der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität eine Querschnittsbelastung von 1.728 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 2 % auf.

Eine Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt zeigt, dass entlang der L 493 (Mittlere Ortsstraße) im schalltechnisch kritischeren Nachtzeitraum Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind, denen nicht bereits

durch handelsübliche Fenster, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen, begegnet werden kann.

Für den Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet nach der 16. BImSchV um bis zu 5 dB überschritten und reicht bei freier Schallausbreitung ausgehend von der Mittleren Ortsstraße über das gesamte Plangebiet.



Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt, Nachtwerte

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

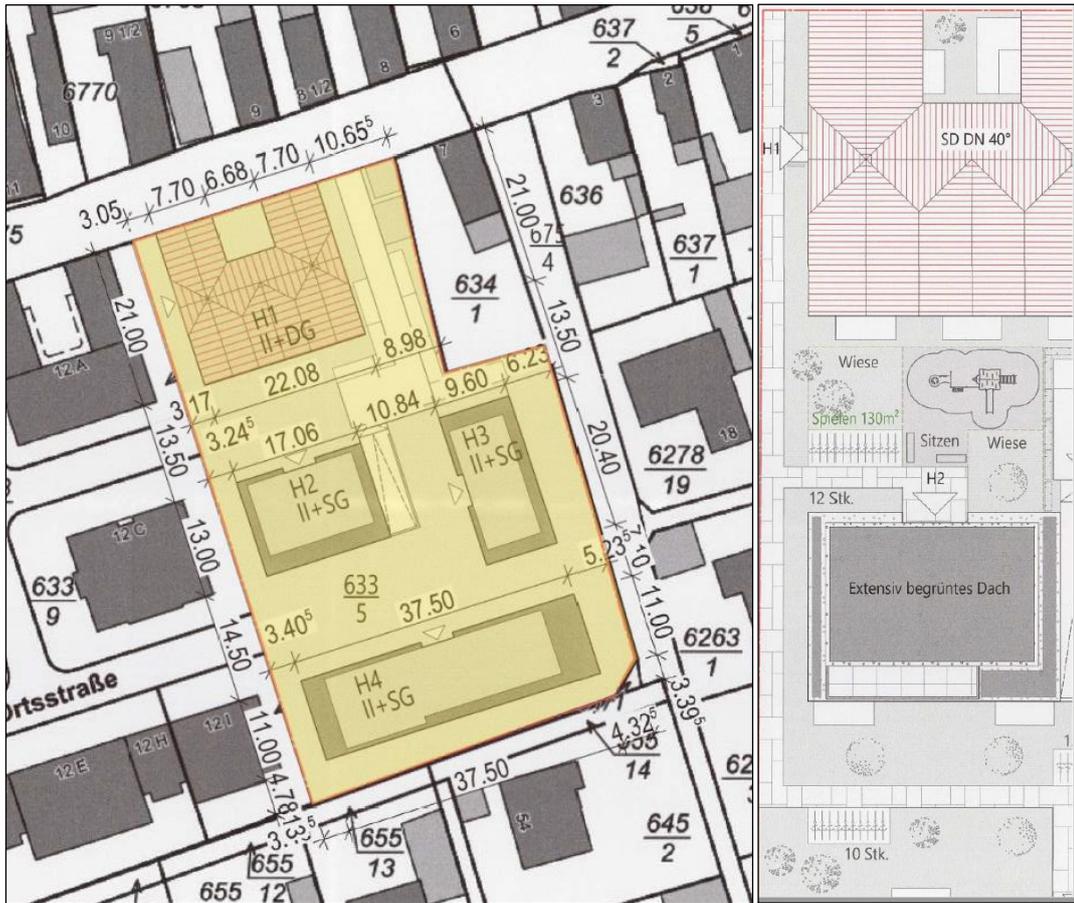
## 6. Darstellung des Vorhabens

In der Ortsgemeinde Rülzheim soll im Rahmen eines Privatvorhabens die Nachverdichtung eines in zentraler Ortslage gelegenen Grundstücks (Flst. Nr. 633/5) erfolgen. Hier besteht derzeit eine Nutzung durch ein Fitnessstudio, welches wiederum im Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes untergebracht ist. Das Grundstück ist ca. 3.200 m<sup>2</sup> groß. Gegenstand der Planung ist der Abriss des ehemaligen Ladengebäudes und der nachfolgende Neubau von insgesamt 4 Wohngebäuden, im vorderen Bereich ggf. mit einem Pflegeangebot.

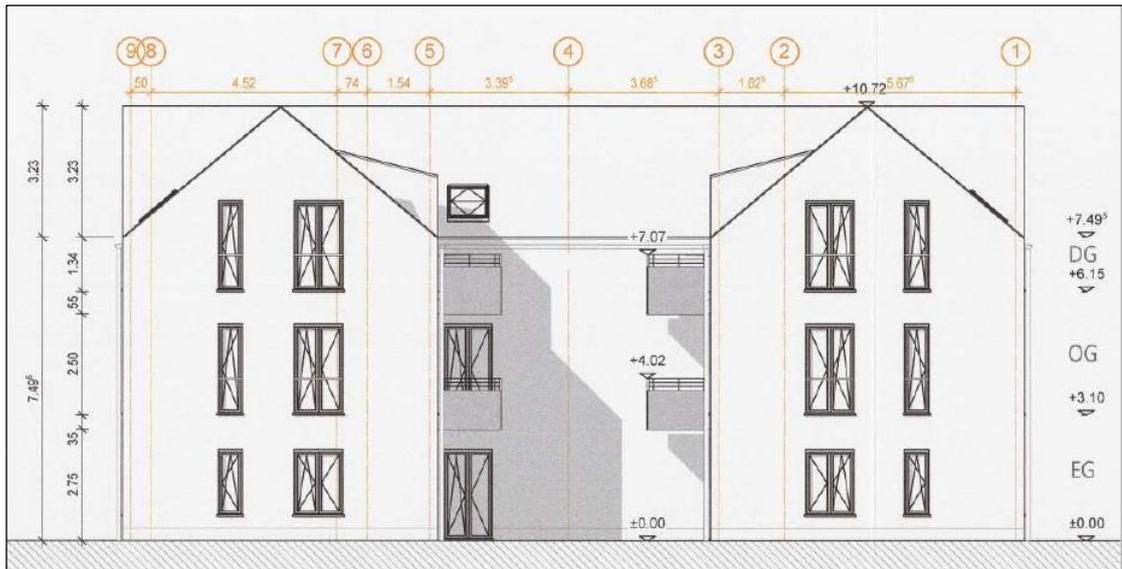
Der Anschluss des Plangebiets an das Ortsstraßensystem erfolgt von Norden über einen Anschluss an die Mittlere Ortsstraße.

Die notwendigen Stellplätze sollen gemäß der vorliegenden Planung weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Ortsgemeinde Rülzheim, Begründung zum Bebauungsplan „Mittlere Ortsstraße 12“  
Entwurf vom 18.09.2024



Ausschnitte Lageplan des Vorhabens, ohne Maßstab



Ansicht des Gebäudes im Norden, Sicht von Straße, ohne Maßstab



Ansicht der Gebäude im Zentrum, Sicht von Norden, ohne Maßstab

## 7. Inhalte des Bebauungsplans

Um für das in Kapitel 6 dargestellte 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 entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO lediglich die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Plangebiet 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. Zudem ist die Ortsgemeinde Rülzheim bestrebt, die E-Mobilität zu fördern.

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

Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet 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.

Anlagen für soziale Zwecke hingegen werden im straßenseitig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 allgemein zugelassen. Damit soll eine Nutzung

der straßenseitigen Bebauung durch betreutes Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Für den rückwärtigen Teil der Bebauung werden Anlagen für soziale Zwecke zugleich ausnahmsweise zugelassen.

### **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**

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl wird für den straßenseitigen Bereich und den rückwärtigen Bereich differenziert.

Im straßenseitig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass damit der Orientierungswert für die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten wird. Angesichts der Lage im Ortsgefüge und der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen wird jedoch eine höhere bauliche Dichte im straßenseitigen Grundstücksbereich als städtebaulich angemessen angesehen, zumal die umgebende Bebauung planungsrechtlich als Besonderes Wohngebiet oder als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden könnte. In Besonderen Wohngebieten bzw. in dörflichen Wohngebieten beträgt der Orientierungswert für die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für die GRZ 0,6. Zudem wird mit einer höher zulässigen baulichen Dichte dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im rückwärtigen Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird demgegenüber eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, aber nicht überschritten. Auch in der Umgebung ist im rückwärtigen Bereich die bauliche Dichte reduziert. Zudem muss den Flächenerfordernissen in Hinblick auf klimatische Belange und den Umgang mit dem Niederschlagswasser Rechnung getragen werden können.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf. Der Katalog der Nutzungen, für die diese Überschreitung der GRZ bis 50 % zulässig ist, wird dabei gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände erweitert, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Auch wenn Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sowie überdachte Eingangsbereiche Teil des Hauptbaukörpers sind, wirken diese Anlagen in der Regel nur geringfügig auf das Siedlungsbild ein, so dass der Einbezug in die regelmäßig zulässige Überschreitung der GRZ angemessen erscheint.

Eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 wird für begrünte Tiefgaragen mit einer Überdeckung durch eine mindestens 0,5 m starke, durchwurzelbare Bodenschicht zugelassen. Die betreffende Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Durch diese Regelung soll der Nachweis mindestens eines Teils oder aller bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze in einer begrünten Sammelgarage forciert werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage wirkt sich in der Regel positiv auf die Gestaltung der privaten Freiflächen und damit auf die Wohn- und Lebensqualität aus. Die zusätzliche Überschreitung der GRZ kann dabei durch die zugehörigen Ausgleichsmaßnahme der intensiven Begrünung der unterbauten Fläche hin- genommen werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

In Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse erfolgt eine Orientierung an der Altorts- bebauung bzw. an der Mindestdachneigung des angrenzenden Bebauungs- plans „Mittlere Ortsstraße, Teilbereich Süd-Ost“. Im angrenzenden Bebauungs- plan sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Maximal zwei Vollgeschosse sind zudem auch in den angrenzenden Bereichen ortstypisch. Daher erfolgt auch für den Bebauungsplan „Mittlere Ortsstraße 12“ eine Begrenzung auf ma- ximal zwei Vollgeschosse.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass im straßenseitigen Bereich 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 Festset- zung 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 rückwärtig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird über die beiden zulässigen Vollgeschosse hinaus ein weiteres Staffelgeschoss akzeptiert, das allerdings an mindestens zwei Seiten von der Flucht der darunter liegenden Ge- schosse zurückspringen muss und somit optisch klar untergeordnet auszubil- den sein wird.

Die Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse werden von der Ortsgemeinde an- gesichts der Struktur der umgebenden Bebauung und der bestehenden Woh- nungsnachfrage als Obergrenze einer städtebaulich verträglichen Bebauung angesehen.

### **Gebäudehöhen**

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 11 m für die straßenseitig gelegenen Ge- bäude bzw. von 9,50 m für die rückwärtig gelegenen Gebäuden bietet zum ei- nen ein hohes Maß an Flexibilität in der Ausgestaltung der Gebäude. Die kon- krete Planung des Vorhabens wurde dabei beachtet. Bei gegebenenfalls

geringfügig vorhandenen Höhendifferenzen im Plangebiet ist das geplante Vorhaben weiterhin realisierbar.

Die festgesetzte Traufhöhe von 7,8 m für die straßenseitig gelegenen Gebäude ist so gewählt, dass grundsätzlich zwei „echte“ Vollgeschosse mit gerader Wand möglich sind. Der Wert von 7,80 m leitet sich dabei aus der westlich angrenzenden Bebauung ab, bei der eine Traufhöhe von 7,50 m zulässig ist. Die Erhöhung um 0,30 m dient der vorbeugenden Berücksichtigung energetischer Belange bei der Dachflächendämmung.

Für die Gebäude im rückwärtigen Bereich wird zur Ermöglichung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen eine Traufhöhe von 6,70 m zugelassen. Um bei diesen Gebäuden die Ausbildung eines Staffelgeschosses zu ermöglichen, darf die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerückt wird.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der Gehweghinterkante der Mittleren Ortsstraße an der Mitte der nördlichen Grenze des Flurstücks 633/5 bestimmt.

### **Geschossflächen- oder Baumassenzahl**

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

### **7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend durch Baugrenzen und im Norden zur Mittleren Ortsstraße durch eine Baulinie abgegrenzt.

Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von überwiegend 14 m orientiert sich an der geplanten Bebauung und erscheint dabei für die Anordnung der Hauptgebäude ausreichend. Für das straßenseitig gelegene größere Gebäude wird eine Tiefe des Baufensters von 22 m gewählt. Da es, wie die Umgebungsbebauung auch, grenzständig zur Straße errichtet werden soll, wird hier eine Baulinie festgesetzt. In Anlehnung an die Vorhabenplanung wird im Osten für das nördliche Baufenster ein Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 7 m, für das südliche Baufenster ein Abstand von 4,5 m gewählt. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baufenster ist ein Abstand von 12,5 m festgesetzt. Das südliche Baufenster ist in Anlehnung an die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung und in Orientierung an der Vorhabenplanung in einer U-Form festgesetzt, um einen flexiblen Zuschnitt der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Des Weiteren sind die Baugrenzen im Mindestabstand von 3 m von den umliegenden Grundstücken gewählt.

Um die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen in Sammelgaragen zu ermöglichen, sind Tiefgaragen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Kellerabgänge, Außentreppen, Balkone und Terrassen dürfen, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten, die überbaubaren Grundstücksflächen auf jeweils bis zu 4 m Länge um bis zu 2,00 m überschreiten, da diese untergeordneten Bauteile städtebaulich nicht prägnant in Erscheinung treten.

#### **7.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird kein städtebauliches Regelungsbedürfnis gesehen. Diese sind somit im Rahmen der Festsetzungen zur maximal zulässigen Versiegelung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7.1.5. Solaranlagen**

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan „Mittlere Ortsstraße 12“ festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden innerhalb des Plangebietes Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht (Photovoltaik-Mindestfläche).

Die Definition der Solarinstallations-Eignungsflächen ist aus dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 übernommen. Solarinstallations-Eignungsflächen sind demnach 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 Ostnordost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Die Photovoltaik-Mindestfläche kann dabei sowohl auf den Dachflächen der Hauptgebäude als auch im Bereich anderer Flächen an den Haupt- und Nebengebäuden (z.B. durch sog. Balkonkraftwerke) nachgewiesen werden.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren errichtet werden. Durch diese Regelung kann den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

Eine Ausnahme von den festgesetzten Regelungen kann erteilt werden, wenn es zu einer übermäßigen Verschattung der Dachflächen durch Nachbargebäude kommt. Maßstab ist dabei die Minderung der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie. Bei Berufung auf die Ausnahme ist daher 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 dann 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 Ortsgemeinde ist bewusst, dass es durch die Festsetzung einer Solarpflicht zu einer Mehrbelastung für die zukünftigen Bauherren kommen kann. Diese Mehrbelastung wird vor dem Hintergrund des ohnehin zu beachtenden Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) als zumutbar angesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes werden zukünftig in der Regel ohnehin Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zu errichten sein.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sup>2</sup>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels. Durch die Lage und Ausrichtung des Baugebiets am besonnten Südhang des Almosenberges bietet sich die Nutzung der Solarenergie zur Deckung des Energiebedarfs für das Wohnen und – soweit möglich – auch für die Mobilität in Form von mit Solarenergie betriebener Elektrofahrzeugen an.

#### **7.1.6. Verkehrslärmschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Verkehrsschall handelt es sich um die L 493 nördlich des Plangebiets.

Aus der Auswertung der Lärmkartierung 2022 des Landesamts für Umwelt kann geschlossen werden, dass in Bezug auf den Straßenverkehrslärm der Mittleren Ortsstraße (L 493) die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nähe der Straße ebenfalls überschritten bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich zumindest erreicht werden.

Da angesichts der gegebenen Bebauungssituation aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände) ausscheiden, werden Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen notwendig.

Daher wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-

2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

In der DIN 4109-1, 2018, Nummer 7.4, wird darauf hingewiesen, dass das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nur voll wirksam ist, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Um dennoch eine ausreichende Belüftung der Schlafräume zu erreichen, ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) zumindest in einem Teil des Plangebiets überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im straßenseitigen Grundstücksbereich (WA 1) erfolgt eine Orientierung an der Altortsbebauung bzw. an der Mindestdachneigung des angrenzenden Bebauungsplans „Mittlere Ortsstraße, Teilbereich Süd-Ost“. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Hauptdachflächen nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° (bei einem Spielraum von +/- 2°) zulässig. Für Dachgauben, Vordächer und sonstige untergeordnete Dachflächen werden jedoch aufgrund der geringeren Wirkungen auf das Ortsbild auch geringere Dachneigungen zugelassen.

Im rückwärtig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 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.

### **7.2.2. Einfriedungen**

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

Zu Einfriedungen entlang der Grenzen zu den Fußwegen im Osten und im Süden sowie zu den Nachbargrundstücken im Westen wird keine Regelung getroffen. Damit sind dort gemäß den Regelungen der Landesbauordnung

bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m an der Grundstücksgrenze genehmigungsfrei zulässig.

### **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 kann so weitgehend von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

In einem Teil der geplanten Bebauung ist die Errichtung von betreuten Wohnungen vorgesehen. Erfahrungsgemäß verfügt der Personenkreis, für den diese Wohnungen konzipiert sind, im Mittel über weniger Kfz als sonstige Wohnungsnutzer. Im Interesse einer Begrenzung der erforderlichen Versiegelung wird daher – auch angesichts der innerörtlichen Lage – für Wohnungen des betreuten Wohnens die Stellplatzanforderung auf einen Stellplatz je Wohnung unabhängig von deren Größe reduziert. Planungsrechtlich wird dies fixiert, indem vorgegeben wird, dass diese Minderung der Stellplatzanforderung nur zulässig ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die betreffenden Wohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die

- mindestens 60 Jahre alt sind oder
  - zumindest teilweise erwerbsgemindert im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch VI (SGB VI) oder
  - pflegebedürftig im Sinne des § 43 Sozialgesetzbuch XI (SGB XI)
- sind.

### **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. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Flächennutzungen	Bestand	Planung	Differenz Bestand / künftiges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Gebäude / zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 (WA)	1.220 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	
Sonstige versiegelte Fläche/ zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis GRZ = 0,6 (WA)	1.650 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	
Sonstige versiegelte Fläche / zulässige Überschreitung der GRZ durch begrünte Tiefgaragen bis GRZ = 0,8 (WA)	--	640 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungseinrichtungen (Trafo)	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>2.870 m<sup>2</sup></b>	<b>2.580 m<sup>2</sup></b>	<b>- 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Ruderales Gras-Kraut-Vegetation	340 m <sup>2</sup>	-	
Private Gartenfläche	-	630 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>340 m<sup>2</sup></b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 290 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.210 m<sup>2</sup></b>	<b>3.210 m<sup>2</sup></b>	

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich rechnerisch eine Entsiegelung um 290 m<sup>2</sup>. Diese resultiert aus der Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer maximalen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um 50 % sowie der Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8.

Ungeachtet der Entsiegelung, die mit dem Bauvorhaben verbunden sein wird, ist davon auszugehen, dass der vorhandene Baumbestand im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme gerodet werden wird.

### 7.3.2. Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Auch wenn durch den Bebauungsplan gemäß § 13 a 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:

- Flachdächer und Dächer bis 10° 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 begrünten 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.

- 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 m<sup>2</sup> 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 durchwurzeltten 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 bepflanzen 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.
- Die Festsetzung zum verpflichtenden Vorhalten einer Zisterne mit Drosselablauf in den Regenwasserkanal sorgt für den zeitverzögerten Anfall des Niederschlagswassers in die örtliche Kanalisation. Damit erfolgt im Interesse einer Minderung der Kanalnetzbelastung eine Minderung der Abflussspitzen auf einen Wert, der deutlich unterhalb der bisherigen Abflussspitzen liegt.

#### **7.4. Verkehrserschließung**

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Mittleren Ortsstraße. Ausbauerfordernisse im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche in Folge der Planung sind nicht erkennbar.

#### **7.5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser ist durch die in der Mittleren Ortsstraße vorhandenen Leitungen gesichert.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

#### **7.6. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist 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.

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen sind die Regelungen des WHG anzuwenden und die Möglichkeiten für eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

### 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 sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter, Dachterrassen oder in einer anderen mit einer Dachbegrünung unverträglichen Weise genutzt werden.
- 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.

Die Ortsgemeinde Rülzheim bewertet die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend, um der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ in einem vollständig bebauten 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.