

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SÜD E“

BEGRÜNDUNG

APRIL 2016

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	8
7.1. Vorhandene Nutzung	8
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	8
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
7.4. Immissionsschutz	9
7.5. Denkmalschutz	11
7.6. Bodenschutz.....	11
8. Planung.....	11
8.1. Städtebauliche Konzeption.....	11
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.4. Grünordnung.....	18
8.5. Ver- und Entsorgung	19
9. Bodenordnung	20

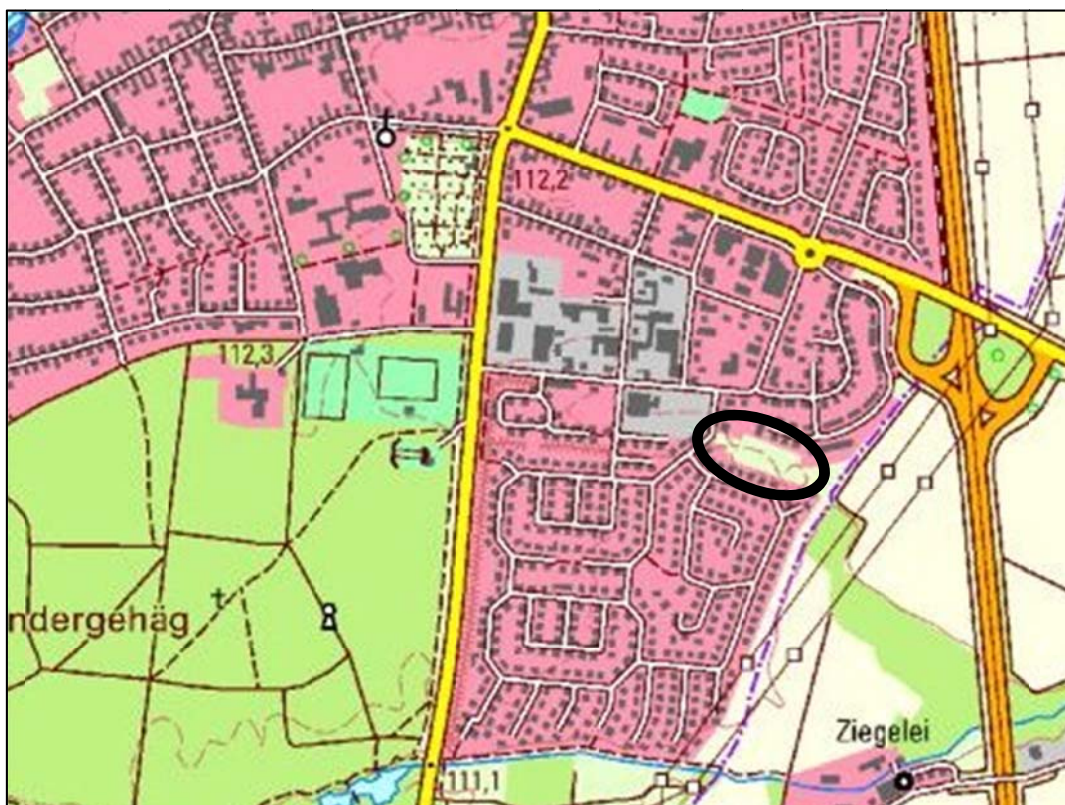
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Rülzheim zwischen dem Baugebiet „Süd, Abschnitt D“ im Norden und dem Baugebiet „Rülzheim Süd“ im Süden und umfasst eine Fläche von ca. 8.300 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 6705/5 und 6705/6, durch die westliche und die südliche Grenze des Flurstückes 7425 und durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 7427, 7428 und 7429.
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 7446, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 7357 und durch eine Linie senkrecht zur nördlichen Grenze des Flurstücks 7357 von dieser bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 7348 in einem Abstand von 1 m westlich der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 7348.
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7348, 7349, 7350, 7351, 7352, 7353, 7354 und 7355.
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 7356 (Südring) .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6705/7 und vollständig 7445, sowie das Flurstück 7357 teilweise.



Lage des Plangebiets

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Rülzheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Ein wesentlicher Anteil dieser Nachfrage ergibt sich aus der erfolgreichen Entwicklung des Gewerbegebiets Nord, in dem durch die Ansiedlung mehrerer größerer Betriebe des Technologiesektors (DBK, ITK) zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen wurden, die einen entsprechenden Bedarf an arbeitsplatznahem Wohnraum auslösen. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde Rülzheim in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Mit der Aufgabe des Blockheizkraftwerks Süd auf dem Flurstück 6705/7 wird diese Fläche für eine Umnutzung frei.

In diesem Zusammenhang sollen auch der funktionslose Lärmschutzwall nördlich des Baugebiets Süd, sowie die nördlich an den Wall angrenzende Freifläche zu Wohnbauland umgenutzt werden.

Bei dem Lärmschutzwall im Süden des Plangebiets handelt es sich um das östliche Drittel einer wesentlich längeren Schallschutzmaßnahme, die von der Neuen Landstraße im Westen bis zum Siedlungsrand im Osten reichte und die Funktion hatte, die südlich gelegenen Wohngebiete gegenüber den Schallbelastungen des nördlich angrenzenden bzw. nördlich angrenzend vorgesehenen Gewerbegebietsflächen abzuschirmen. Entgegen der ursprünglichen Planung wurden die Flächen nördlich des Plangebiets jedoch nicht als Gewerbe-, sondern als Wohnbauflächen entwickelt, so dass der bei der Erschließung des südlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebiets bereits hergestellte Lärmschutzwall faktisch funktionslos ist.

Eine Erschließung der Fläche des Lärmschutzwalls sowie der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wurde erst durch die Aufgabe des Blockheizkraftwerks möglich.

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne „Rülzheim Süd“ von 1995 und „Süd, Abschnitt D“ von 1994, die für das Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine öffentliche Grünfläche, überlagert durch eine Fläche für Anlagen zum Schallschutz (Lärmschutzwall) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, festsetzen.

Für die Umnutzung der Fläche in eine Wohnbaufläche ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die Bebauungspläne „Rülzheim Süd“ und „Süd, Abschnitt D“ überlagert und in seinem Geltungsbereich ersetzt.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- zeitnahe Umnutzung einer frei werdenden innerörtlichen Fläche
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer freiwerdenden Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

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

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim aus dem Jahr 1997 ist der westliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche im Bestand und der östliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Rülzheim Süd“ von 1995 und „Süd, Abschnitt D“ von 1994.

Der nördliche Teil des Plangebiets (Flurstück 7445) ist im Bebauungsplan „Rülzheim Süd“ als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Festgesetzt ist die Entwicklung und Pflege der Fläche als einschürige Obstwiese mit einheimischen, regionstypischen Obstsorten.

Das Flurstück 7357 ist im Bebauungsplan „Rülzheim Süd“ als öffentliche Grünfläche und Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzwall), das Flurstück 6705/7 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ festgesetzt.



Ursprungsbebauungsplan „Süd, Abschnitt D“ mit Rechtskraft von 1994 (Ausschnitt)



Ursprungsbebauungsplan „Rülzheim Süd“, mit Rechtskraft von 1995 (Ausschnitt)

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzung

Blockheizkraftwerk

Direkt östlich des Südrings befindet sich die Betriebsfläche des Blockheizkraftwerks Süd (BHKW Süd), das jedoch zwischenzeitlich außer Dienst gestellt wurde und in nächster Zeit abgerissen wird. Das Gebäude des Blockheizkraftwerks zeigt sich aktuell noch als eingeschossiger, zur Straße fensterloser Funktionsbau mit Flachdach. Die zugehörigen Freiflächen sind entweder als Zufahrt gepflastert oder als leicht zu pflegende Rasenflächen angelegt.

Schallschutzwall

Der Schallschutzwall am südlichen Rand innerhalb des Plangebiets zeigt sich als dicht mit Gehölzen und Brombeergestrüpp eingegrünt. Die südliche, zum Baugebiet „Süd“ orientierte Böschung des Walls wurde teilweise von den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke in die Gartennutzung mit einbezogen. Dabei wurde die ursprünglich hergestellte Böschung stellenweise erheblich verändert bzw. am Hangfuß abgegraben und neu gestaltet.

Obstwiese

Nördlich des Walls erstreckt sich eine mit einer Reihe jüngerer Obstbäume und einigen älteren Birken bestandene Obstwiese. Die öffentliche Grünfläche verfügt über keinen direkten Zugang zur öffentlichen Erschließung und ist derzeit nur über die private Parkplatzzufahrt der östlich gelegenen Bebauung und über das eingezäunte Betriebsgelände des BHKW Süd zugänglich.

Umgebende Nutzungen

Nördlich und Südlich des Plangebiets schließt sich Wohnbebauung, im Nordosten eine Mischgebietsbebauung aus teilweise Wohnungen und nicht störendem Gewerbe (Arztpraxis, IT-Dienstleister, Frisör, etc.) an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets erstreckt sich jenseits der Straße Südring der weitere Verlauf des Schallschutzwalls zwischen dem Wohngebiet im Süden und den Gewerbegebietsfläche im Norden. Östlich des Plangebiets, jenseits der Straße und dem Ausläufer des Walls befindet sich ein Wirtschaftshof der Fa. Sita Süd, die hier Container und Fahrzeuge abstellt.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell lediglich über den westlich angrenzenden Südring erschlossen. Da der Anschluss an den Südring in voller Breite durch die eingezäunte Betriebsfläche des BHKW Süd und die Stirnseite des Lärmschutzwalls in Anspruch genommen wird, besteht damit kein öffentlicher Zugang zu der dahinter liegenden Obstwiese. Faktisch ist die Fläche durch den privaten Parkplatz der Geschosswohnungsbauten Helmut-Braun-Ring 3-9 zu erreichen.

Das Betriebsgelände des BHKW Süd ist bereits voll erschlossen. Die Versorgung der weiteren Flächen des Plangebiets kann grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandenen Leitungstrassen im Südring sichergestellt werden. Der bestehende Schmutzwasserkanal im Südring weist ausreichend Kapazität auf, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Soweit das Betriebsgelände des BHKW Süd nicht durch das eingeschossige Betriebsgebäude überdeckt wird, zeigt sich die Fläche als artenarme Rasenfläche oder gepflasterte Zufahrt ohne besondere ökologische Wertigkeit. Mit dem beginnenden Rückbau des BHKW wird die Freifläche des Grundstücks zeitweise zur Lagerung von Bau- und Abbruchmaterial genutzt. Die Pflanzendecke wird durch die weiteren Arbeiten voraussichtlich weitgehend zerstört und der Oberboden umgegraben werden.

Der Lärmschutzwall zeigt sich als dicht eingegrünte und mit Gehölz bestandene Fläche, die heimischen Vogelarten und den sonstigen Tieren der Siedlung und des Siedlungsrandes Lebensraum bietet. Die nördlich anschließende Obstwiese zeigt sich als extensiv gepflegte Wiese, die durch eine Reihe meist jüngerer Obstbäume sowie einige ältere Birken überstanden wird. Auch diese Fläche bietet den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum.

7.4. Immissionsschutz

Bei dem auf das Plangebiet einwirkenden Schall handelt es sich um den Gewerbelärm des nordwestlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie um den Verkehrsschall der ca. 300 m östlich verlaufenden B 9. Zur Bewertung der für das Planungsgebiet zu erwartenden Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 03.11.2015).

Gewerbelärm

Als Quelle für auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm kommen die Gewerbegebietsflächen nördlich und nordwestlich des Plangebiets, insbesondere der Betriebshof der Fa. Sita (Abfallverwertung und Containerdienst) in Frage.

Obgleich die Nutzer des Gewerbegebiets durch die im Bebauungsplan „Rülzheim Süd“ festgesetzten flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 45 dB(A)/qm in der Nacht in ihren Emissionen beschränkt sind, wurde im Rahmen des Schallgutachten mit höheren Schallleistungspegeln von 62 dB(A) und 64 dB(A) am Tag und 47 dB(A) und 49 dB(A) in der Nacht gerechnet. Bei Erreichen dieser Schallleistungspegel würden die geltenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an der umliegenden bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen außerhalb des Gewerbegebiets nahezu erreicht oder geringfügig überschritten werden.

Das Schallgutachten liegt bei der Abschätzung des Gewerbelärms mit diesen Annahmen somit deutlich auf der sicheren Seite.

Bei der Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Fläche nicht überschritten wird. Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche werden die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nahezu vollständig eingehalten. Lediglich am westlichen Rand der vorgesehenen Wohngebietsfläche wird sowohl der Tag- als auch der Nachtwert auf einem schmalen Streifen von ca. 13 m um weniger als 1 dB(A) überschritten. Nach Aussage des Schallgutachters ist diese Überschreitung der Richtwerte unproblematisch, da die Annahmen der Berechnung deutlich auf der sicheren Seite liegen und die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung im geplanten Mischgebiet nicht berücksichtigt wurde. Im Ergebnis kann nach Aussage des Schallgutachters davon ausgegangen werden, dass nach einer vollständigen Bebauung des Plangebiets auch innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

Wesentliche Quellen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms sind die ca. 300 m östlich des Plangebiets verlaufende B 9 sowie der Anschlussbereich der L 553 an die B 9 nordöstlich des Plangebiets. Die Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls erfolgte auf der Basis eines digitalen Geländemodells, in das Gebäude, Schallquellen, Immissionsorte und andere Objekte, die die Schallausbreitung in Bezug auf die gewählten Immissionsorte beeinflussen eingefügt wurden.

Gemäß der Berechnung des Schallgutachtens ist die höchste Belastung mit Verkehrslärm von 58,3 dB(A) am Tag und 50,8 dB(A) in der Nacht am östlichen Plangebietsrand in der Höhe von 6 m über Gelände (1. OG) zu erwarten. Am westlichen Rand des Plangebiets, der am weitesten von den Schallquellen entfernt ist, liegt die Schallbelastung durch den Verkehrslärm bei 56,5 dB(A) am Tag und 49,0 dB(A) in der Nacht (ebenfalls 6 m über Gelände).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für ein allgemeines Wohngebiet werden somit gemäß der Darstellung der Rasterlärmkarten innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für ein Wohngebiet wird lediglich am Tag am nördlichen Rand des Plangebiets stellenweise eingehalten.

Im festgesetzten Mischgebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten.

7.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

7.6. Bodenschutz

Als Grundlage für die Erschließungsplanung und um mögliche schädliche Bodenveränderungen im Bereich des Erdwalles sowie weiterer vermuteter Auffüllungen im Plangebiet sicher ausschließen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro ICP, Rodenbach eine Baugrunderkundung mit Geotechnischem Bericht erstellt. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden 3 Kleinrammbohrungen bis in 4,1 m Tiefe, 2 schwere Rammsondierungen und im Bereich des Erdwalles 8 Baggerschürfe durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden teils schluffige, teils kiesige Sande, außerhalb des Walls punktuell mit Beimischungen aus Ziegelresten vorgefunden. Im Bereich des Erdwalles wurde schluffiger Sand mit Beimischungen größerer Fremdbestandteile Bauschutt vorgefunden. Bei einer orientierenden abfallrechtlichen Untersuchung an zwei Mischproben des Aushubs aus dem Erdwall wurde das Material gemäß LAGA als Z 0, also als unproblematisch eingestuft. Die größeren Fremdbestandteile (Korngröße > 120 mm) dürfen nach LAGA PN 98 nicht mit den Bodenmischproben vereint werden und wurden daher bisher nicht analysiert. Die Fremdbestandteile (Beton-, Schwarzdecken-, Ziegelbruchstücke, Holz, Metall, Kunststoff) sind vor einer Entsorgung oder Wiederverwendung auszusortieren. Für diese Bauschuttanteile ist nach dem Aussortieren eine getrennte Haufwerksbeprobung und Analytik erforderlich.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Nutzung einer frei werdenden Fläche für Versorgungsanlagen sowie einer innerörtlichen Grünfläche und eines funktionslos gewordenen Schallschutzwalls als Wohnbaufläche. Dazu soll das Plangebiet durch eine vom Südring ausgehende Stichstraße erschlossen werden.

In Anlehnung an die nördlich und südlich angrenzende Bebauung soll auf der Fläche eine lockere Bebauung aus frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

Durch die Planung wird der nicht benötigte Schallschutzwall beseitigt, der sich bisher zwischen den als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Flächen südlich und dem Wohngebiet nördlich des Plangebiets erstreckt. Auch wenn der Wall mit der Nutzung der nördlich gelegenen Flächen als allgemeines Wohngebiet keine Funktion erfüllt, haben die Eigentümer und Anwohner des Kleinsiedlungsgebiets bereits in einem frühen Stadium der Planung darauf hingewiesen, dass sie die trennende und abschirmende Wirkung des Walls gerne erhalten möchten. Dies soll im Rahmen der Planung durch eine ca. 2,5 m hohe Gabionenwand an der südlichen Plangebietsgrenze erreicht werden, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der Ortsgemeinde mit hergestellt wird.



weitergeführt.

Der weit größere östlich Teil des Plangebiet wird – entsprechend der geplanten Nutzung – als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Anordnung eines allgemeinen Wohngebiets direkt angrenzend an das südlich festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wird dabei als unproblematisch bewertet, da sich die konkrete Nutzung des Kleinsiedlungsgebiets bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rülzheim Süd“ im Jahr 1995 kaum von einem allgemeinen Wohngebiet unterschied. Die typischen Nebennutzungen eines Kleinsiedlungsgebiets durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, intensive Bewirtschaftung der Nutzgärten und die Haltung von Vieh oder Kleinvieh zur Eigenversorgung findet auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen faktisch nicht mehr statt und ist auch für die Zukunft nicht in relevantem Umfang zu erwarten.

Sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Im Mischgebiet sind zusätzlich Vergnügungsstätten sowohl aufgrund ihres Störungspotenzials als auch aufgrund möglicher Trading-down Effekte auf das Plangebiet und die umgebenden Bauflächen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Durch diese verringerte GRZ soll die zulässige Versiegelung im Plangebiet auf ein angemessenes, möglichst geringes Maß begrenzt werden. Gleichzeitig ist eine GRZ von 0,35 erfahrungsgemäß ausreichend um sowohl die geplante lockere Wohnbebauung als auch eine kleinteilige Mischgebietsnutzung zu verwirklichen.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die nördlich und südlich angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt. Durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe von maximal 5 m Traufhöhe und maximal 9 m Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Bauweise / Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrüntem dörflichen Wohn- und Mischgebiets sowie in Anlehnung an die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird daher auf maximal zwei beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt und so abgegrenzt, dass sich die geplante Bebauung am Südring bzw. an der der Erschließung dienenden Planstraße orientiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche soll in der Regel mindestens 13 m betragen, soweit der Zuschnitt der Baugrundstücke dies zulässt und keine städtebaulichen Belange entgegenstehen.

Um die unvermeidbaren Belastungen der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke möglichst gering zu halten, hält die überbaubare Grundstücksfläche zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze – soweit möglich - einen Abstand von 5 bis 7 m ein. Ein geringerer Abstand von 3 m zum Plangebietsrand und damit zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken ergibt sich lediglich im Südosten des Plangebiets im Bereich des Wendehammers sowie im Nordwesten des Plangebiets im Bereich des festgesetzten Mischgebiets.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Wie in Kapitel 8.1 dargelegt, haben die Eigentümer der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke bereits frühzeitig dargelegt, dass Sie die trennende und ihre Grundstücke nach Norden abschirmende Wirkung des Lärmschutzwalls gerne dauerhaft und unabhängig von der ursprünglichen Funktion des Walls erhalten möchten. Dies soll durch die Herstellung einer 2,5 m hohen Gabionenwand geschehen, die die Ortsgemeinde als Eigentümerin der Fläche im Plangebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen grenzständig auf den Grundstücken im Plangebiet errichtet.

Da diese Gabionenwand weder aus Gründen des Schallschutzes noch aus anderen städtebaulichen Gründen zwingend notwendig ist, soll auf eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet und die Errichtung der Gabionenwand direkt an der südlichen Plangebietsgrenze lediglich durch eine Festsetzung zur abweichenden Tiefe der Abstandsflächen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Einhaltung eines Grenzabstands für eine Einfriedungsmauer, die auf den Wunsch der südlich angrenzenden Nachbarn zurückgeht, erscheint den Bauherren im Plangebiet in der Abwägung der Belange nicht zumutbar.

Die Gabionenwand wird seitens der Ortsgemeinde im Rahmen der Erschließung hergestellt und zusammen mit den Baugrundstücken verkauft.

Die Verpflichtung zur Erhaltung der Mauer durch die Grundstückseigentümer und zur Duldung der grenzständigen Mauer durch die südlichen Nachbarn erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplans, sondern als privatrechtliche Vereinbarung bzw. als Verpflichtung im Kaufvertrag für die Grundstücke im Plangebiet.

Immissionsschutz

Wie in Kapitel 7.4 dargestellt, werden im geplanten Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Verkehrslärm der B 9 am Tag um bis zu 3,3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5,8 dB(A) überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Grundsätzlich sind Maßnahmen zum aktiven Schallschutz durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall gegenüber dem passiven Lärmschutz soweit möglich und städtebaulich vertretbar zu bevorzugen, da hierdurch nicht nur die Innenräume, sondern auch die Gartenbereich vor Lärm geschützt werden können. Nach Aussage des Schallgutachters wäre für die vorliegende Planung mit einer Lärmschutzwand von mindestens 4 m Höhe im Osten des Plangebiets lediglich für die Erdgeschosszone in Teilbereichen des Plangebiets eine Schallminderung von mehr als einem dB(A) zu erreichen. Damit könnten die weniger strengen Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht in Teilen des Plangebiets weitgehend eingehalten werden. Die als Planungsziel für eine angemessene Wohnqualität angestrebten Orientierungswerte der DIN 18005 können jedoch nicht erreicht werden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten im Vergleich zur eingeschränkten Wirksamkeit und der negativen städtebaulichen Wirkung einer 4 m hohen Schallschutzwand wird die Errichtung eines aktiven Schallschutzes verworfen.

Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet zu ermöglichen, werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Gemäß der Berechnung des Schallgutachters ist das gesamte Plangebiet dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zuzuordnen. Es wird daher festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (herausgegeben vom Normenausschuss für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) – Schallschutz im Hochbau – vom November 1989) zu bemessen sind.

Um unnötige bauliche Aufwendungen vermeiden zu können, wird festgesetzt, dass von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, sofern nachgewiesen wird, dass - z.B. durch die abschirmende Wirkung der umgebenden Bebauung - ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, wenn die Türen und Fenster geschlossen bleiben, wird empfohlen, dass für Schlafräume und Kinderzimmer Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Im festgesetzten Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet nicht überschritten, so dass hier keine Notwendigkeit für Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schallschutz besteht.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Rahmen der Planung soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Freibereiche der Baugrundstücke nicht durch Stellplätze, Garagen und größere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden und damit ihre Funktion als der Wohnnutzung zugeordnete private Garten- und Freibereiche nicht mehr erfüllen können. Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind daher nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters bzw. dessen Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch eine vom Südring ausgehenden Stichstraße erschlossen. Aufgrund ihrer Funktion als reine Anwohnerstraße wird die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen und als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Wendepunkt am Ende der Stichstraße ist ausreichend für das Drehen eines Müllfahrzeugs dimensioniert.

Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Mischgebietsfläche kann direkt über den mit 10 m Breite im Trennsystem ausgebauten Südring erfolgen.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke sowie zu Einfriedungen getroffen werden um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pulldächern mit einer Dachneigung von 20°- 45° Neigung zulässig. Flachdächer und normale Pulldächer sind für Hauptgebäude bewusst nicht zulässig, da sich diese Dachformen städtebaulich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Bei der Verwendung von versetzten Pulldächern wird ergänzend festgesetzt, dass der auf die Horizontale projizierte Abstand der kürzeren Dachseite zwischen dem First und der zugehörigen Außenwand mindestens 1/3 der zugehörigen Gebäudebreite betragen muss. Damit sollen extrem stark versetzte Pulldächer vermieden werden, die in der städtebaulichen Wirkung einem normalen Pulldach gleichkommen.

Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind zusätzlich Flachdächer und Dächer geringerer Dachneigung zulässig, da diese Anlagen nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen

Um gestalterische Fehlentwicklungen durch nicht überschaubare, straßenseitige Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen im Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Der Vorgartenbereich wird dabei als die Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Straße und der straßenseitigen Baugrenze, bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen definiert. Für Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans gesehen, da diese nicht wesentlich auf den öffentlichen Straßenraum einwirken und die gesetzlichen Regelungen des Bauordnungsrechts und des Nachbarrechts grundsätzlich ausreichen, um wesentliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Gestaltung der Stellplätze und der Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8.300 m² auf und zeigt sich aktuell als Betriebsgelände des BHKW Süd, als durch mit Gehölz bestandener Lärmschutzwand und als mit einer Reihe Obstbäumen und einigen größeren Weiden bestandene Obstwiese. Die Fläche ist damit zum weit überwiegenden Teil unversiegelt und weist außerhalb des Betriebsgeländes des BHKW eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Umnutzung des Plangebiets in eine Mischgebiets- und eine Wohnbaufläche gehen der Lärmschutzwand und die Obstwiese mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücken die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen. Die ökologisch eher geringerwertigen Freiflächen auf dem Betriebsgelände des BHKW werden im Rahmen der Umnutzung durch die zu erwartende Freiflächengestaltung der Mischgebietsbebauung faktisch gleichwertig ersetzt.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO / bestehende Versiegelung BHKW	520	3.620	+ 3.100
Öffentliche Verkehrsfläche	--	1.170	+ 1.170
Summe versiegelte Fläche	520	4.790	+ 4.270
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO / bestehende Freifläche BHKW	890	3.280	+ 2.390
Gehölzbestandener Lärmschutzwand	3.020	--	- 3.020
Öffentliche Grünfläche / Baumwiese	3.700	60	- 3.640
Summe unversiegelte Flächen	7.610	3.340	- 4.270
Gesamtsumme	8.130	8.130	

Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 + 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Versiegelung im Plangebiet wirkungsvoll begrenzt werden. In der Summe ist mit einer Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 4.270 m² zu rechnen. Diese Mehrversiegelung kann im Interesse einer geordneten Nachnutzung der Betriebsfläche des BHKW Süd sowie im Rahmen

einer Nachverdichtung durch Nutzung einer innerörtlichen Freifläche in der Abwägung der Belange hingenommen werden.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 47% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

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

Durch die Planung wird ein begrünter Lärmschutzwall sowie eine Obstwiese in Anspruch genommen, die bei der Aufstellung der Bebauungspläne „Rülzheim Süd“ und „Süd, Abschnitt D“ als aufgewertete Fläche in den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eingegangen sind. Um den erbrachten Ausgleich für diese rechtskräftigen Bebauungspläne durch die vorliegende Planung in der Summe nicht zu schmälern, wird dem Bebauungsplan - unabhängig von den Regelungen des § 13 a BauGB – eine gleich große externe Ausgleichsfläche von 6.730 m² zugeordnet. Als Ersatz für die Inanspruchnahme aufgewerteter Flächen werden zwei entlang eines Wirtschaftswegs gelegene, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen von insgesamt 7.762 m² aus der Nutzung genommen und in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit heimischen Obstgehölzen umgewandelt. Die Ausgleichsfläche wird damit faktisch auf eine andere Fläche außerhalb der Ortslage verlegt. Die überschüssige Fläche von 1.032 m² kann dem Ökokonto der Ortsgemeinde Rülzheim gutgeschrieben werden.

8.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon und Wasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Leitungsnetze im Südring.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal im Südring abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Anschluss an einen bestehenden Regenwasserkanal östlich des Plangebiets entlang des östlichen Siedlungsrandes zum Rottenbach abgeleitet. Zur Herstellung dieses Anschlusses wird vom östlichen Wendepunkt aus nach Osten zum Gemeindeeigenen Flurstück 7257 eine 3 m breite Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Verbands- und Gemeindewerke Rülzheim festgesetzt. Nur das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Rülzheim. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Straße gewidmet.