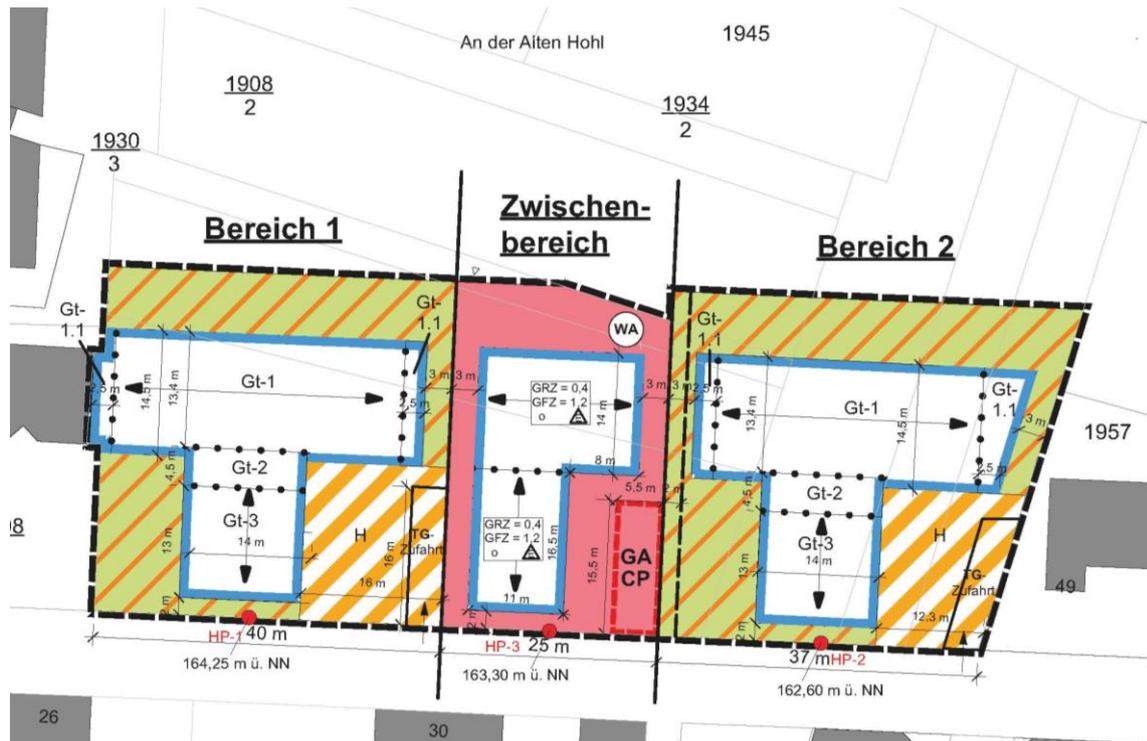


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen an der alten Hohl“ – Gemeinde Maikammer

auf der Grundlage eines
Vorhaben- und Erschließungsplans



Satzungsfassung

Vorhabenträger:

Gerst Projektbau GmbH
Bahnhofstr. 171
67480 Edenkoben

Gebäudeplanung:

Friedmann Architektur
B6,16
68159 Mannheim

Stand: Juni 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans

Prof. h.c. Dr.-Ing. Karl Ziegler
Parkstraße 56
67655 Kaiserslautern

Planzeichnung:

B.Sc. Dennis Kwasniok

Inhalte

Vorbemerkung	2
Einleitung	4
A Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
A.1 Städtebau	6
A.1.1 Zeichnerische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (Bereiche 1 und 2 und Zwischenbereich)	6
A.1.2 Textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Bereiche 1 und 2)	7
A.1.3 Textliche Festsetzungen für den Zwischenbereich	18
A.2 Architektur (nur für die Bereiche 1 und 2)	22
A.2.1 Zeichnerische Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhaben	22
A.2.2 Textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	30
A.3 Hinweise	30
A.4 Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen	32
B. Begründung	
B.1 Ausgangssituation - Zielsetzung	36
B.2 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens	37
B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	38
B.4 Konzeptbeschreibung	39
B.4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	39
B.4.2 Architektur (nur Bereich des VEP)	43
B.5 Begründung – Erläuterung weiterer Festsetzungen	45
B.5.1 Art der baulichen Nutzung	45
B.5.2 Maß der baulichen Ausnutzung	46
B.5.3 Verkehr - Erschließung	51
B.5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	54
B.5.5 Architektur (nur Bereich des VEP)	57
B.6 Auswirkungen	58
B.6.1 Statistik - Kennwerte	60

Vorbemerkung

Verwendete Abkürzungen

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan

VHB = Vorhabenbezogener Bebauungsplan

FNP = Flächennutzungsplan

VEP und Einbeziehung eines Zwischengrundstücks als rechtliche Grundlage des VHB

Der VHB besteht räumlich und inhaltlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher und architektonischer Teil) des Investors in projektähnlicher Form¹ und einem „Zwischengrundstück“, das gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption in den Geltungsbereich des VHB einbezogen wird. Dieses „Zwischengrundstück“ ist im Besitz der natürlichen bzw. juristischen Person verblieben, die die Grundstücke im Bereich des VEP an den Vorhabenträger verkauft hat.

Der VEP, der folglich räumlich getrennt aus einem westlichen und östlichen Teilbereich (in der Planzeichnung mit Bereich 1 und Bereich 2 gekennzeichnet) besteht als auch die Grundkonzeption für das Zwischengrundstück (in der Planzeichnung als Zwischenbereich bezeichnet) ist mit der Gemeinde Maikammer abgestimmt. Das insgesamt unbebaute Plangebiet liegt voll erschlossen in der Bahnhofstraße. Aufgrund der großen Grundstücksbreite von rund 100m und einer Plangebietsgröße von über 4.000 qm stellt dieser Bereich keine (klassische) Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mehr dar. Der bauliche Zusammenhang reißt ab, so dass – auch in Abklärung mit der zuständigen Kreisverwaltung SÜW - kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Der VHB schafft somit Baurecht zur Realisierung des Vorhabens für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den „Zwischenbereich“, in dem der VEP in eine satzungsfähige Form gebracht und der „Zwischenbereich“ angebotsorientiert mit überplant wird.

Der VEP stellt für die entsprechenden räumlichen Teilbereiche auch die rechtliche Verbindung zwischen dem Durchführungsteil (vgl. Durchführungsvertrag) und dem Satzungsteil dar.² Der Zwischenbereich ist nicht Bestandteil des VEP und folglich auch nicht des Durchführungsvertrages.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des VEP nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden. Dies gilt nicht für den Zwischenbereich. Daher werden die Festsetzungen zur Ablesbarkeit dieser formalrechtlichen Unterschiede differenziert nach VEP-Bereich und Zwischenbereich.

Die Festsetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers werden auf der Grundlage des VEP und für den Zwischenbereich nach den städtebaulichen Zielsetzungen einer geordneten Gesamtentwicklung dieses Bereiches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung genau festgelegt, d.h. es wird kein Baugebiet (z.B. hier WA) festgesetzt, sodass die Kongruenz zwischen dem, was bauplanungsrechtlich zulässig ist und dem, was gemäß Durchführungsvertrag realisiert wird, grundsätzlich sichergestellt ist (§ 12 Abs. 3a BauGB)³. Im Bereich der architektonischen Gebäudegestaltung werden Spielräume zugelassen. Diese flexiblen Parameter betreffen

¹ Vgl. dazu u.a.: Rödel, Menzel, Deutsch, Krauter, „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung“, aktualisierende lose Blattsammlung, Band 3, Punkt 7/4.1, Seite 1, Stand Oktober 1998, WEKA - Verlag

² Vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 261, 5. überarbeitete Auflage, 2007

³ BverwG (18.09.2003) 4 CN 3.02, ZfBR 2004, 167 ff.

insbesondere Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Grundparameter (u.a. Lage, Stellung, Bauhöhe, Dimensionierung und Dachform der Gebäude) der Gebäudeanlage haben. Dazu zählen z.B. die Grundrisseinteilungen sowie die detaillierte Fassadengestaltung. Durch die Zulassung dieser Varianzen soll vermieden werden, dass bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen aufgrund der weiteren Projektierung, Realisierung und einer nachhaltigen baulichen und sonstigen Weiterentwicklung erforderlich werden.

Dagegen gilt für den Zwischenbereich der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies schließt auch die Aufnahme von Regelungen zur Baugestaltung (§ 88 LBauO) mit ein.

Der räumliche Geltungsbereich des VHB liegt außerhalb der neuen Ortsbausatzung (in Kraft seit 13.12.2016).

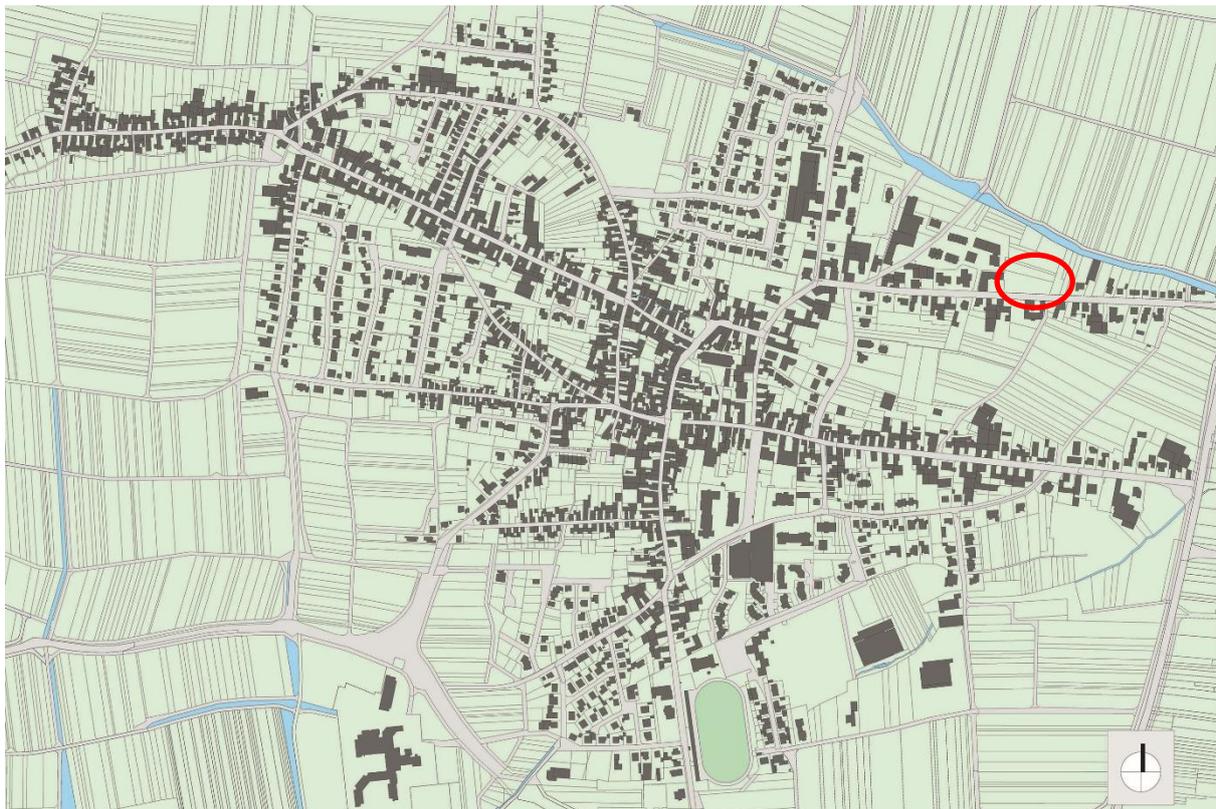
Einleitung

Lage und Kurzbeschreibung des Vorhabens mit Zwischengrundstück

Das Plangebiet des VHB befindet sich im östlichen Teil der Bahnhofstraße von Maikammer. Von der Bahnhofstraße können die jeweiligen Grundstückflächen (VEP Bereich und Zwischenbereich) voll erschlossen werden, so dass keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich wird.

Der gesamte Geltungsbereich des VHB mit Zwischenbereich beträgt ca. **4.300 qm**.

Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Maikammer (ohne Maßstab)

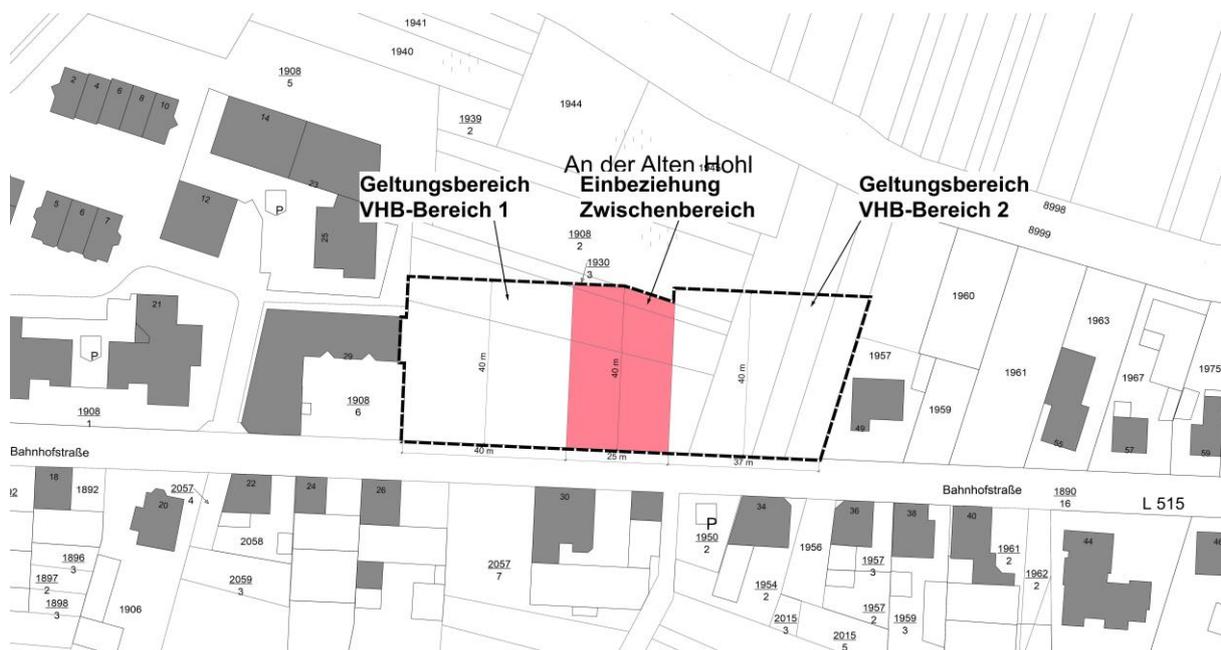


Das Bauvorhaben im Bereich des VEP besteht aus zwei Hofanlagen für jeweils max. 15 Wohnungen, bestehend aus einem Vorder- und Rückgebäude, die räumlich miteinander verbunden werden. Die Parkplätze werden komplett in einer Tiefgarage untergebracht. Für den Zwischenbereich sieht das städtebauliche Grundkonzept ebenfalls eine hofartige Bebauung vor. Durch die einheitliche Bautypologie und Gebäudegruppierung werden innerhalb dieses Straßenabschnitts ein geordnetes Gesamterscheinungsbild gewährleistet und die typische Bauweisen bzw. Gestaltungsprinzipien des Altortbereiches von Maikammer aufgegriffen.

Die Grundstücksflächen, die für die Realisierung der beiden Hofgruppen im Bereich des VEP erforderlich sind, hat der Vorhabenträger vom Eigentümer des Zwischenbereichs gekauft (notarieller Kaufvertrag vom Juli 2017). Zusätzlich erwirbt der Vorhabenträger von einem anderen Grundstücksbesitzer eine ca. 85 qm große Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1908/3. Damit kann die nördliche Grundstücksgrenze der östlichen Hofgruppe (Bereich 2) in einer Flucht verlaufen und es können zwei weitgehend identische Hofgruppen errichtet werden. Die Grundstücke sind noch nicht eingemessen, so dass zu diesem Zeitpunkt keine eigenen Flurstücknummern zugewiesen werden können. Die beiden neuen Grundstücke mit einer

Größe von rund **3.300 qm** werden aus Teilen der Grundstücksflächen mit den Flurstücknummern 1913/6, 1925, 1930/3, 1952/1, 1953, 1954 und 1908/2 heraus gebildet.

Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom VHB



In Abbildung 2 wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des VHB dargestellt. Der Gesamtbereich ist aufgeteilt in die Bereiche des VEP – bezeichnet mit Geltungsbereich VHB Bereich 1 und Bereich 2 – und den in den VHB einbezogenen Zwischenbereich.

Im Anschluss werden die **verbindlichen Festsetzungen** als materieller Kerninhalt des VHB formuliert. Dabei werden die Festsetzungen wegen den unterschiedlichen, formalrechtlichen Anforderungen aufgeteilt in die räumlichen Teilbereiche des VEP (Festsetzungskatalog nicht abschließend) und den außerhalb des VEP liegenden Zwischenbereich (Festsetzungskatalog abschließend). Diese Differenzierung wird entsprechend gekennzeichnet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden weiter unterteilt in die Bereiche Städtebau (Festsetzungen unter Punkt A.1) und Architektur (Festsetzungen unter Punkt A.2). Architektonische Festsetzungen werden gemäß der konkreten Projektbezogenheit nur im Bereich des VEP getroffen. Für den Bereich Städtebau werden die zeichnerischen Festsetzungen für beide Bereiche (VEP und Zwischenbereich) in einer Planzeichnung getroffen, diese Bereiche aber durch unterschiedliche Planzeichen und Legenden klar voneinander abgegrenzt. Die textlichen Festsetzungen im Bereich Städtebau werden differenziert für den VEP (Bereiche 1 und 2 mit Festsetzungen unter Punkt A.1.2) und den Zwischenbereich (Festsetzungen unter A.1.3) getroffen.

Analog wird die Begründung an die unterschiedlichen Anforderungen angepasst.

Im Bereich des VEP wird das Vorhaben anhand städtebaulicher und architektonischer Komponenten beschrieben und begründet.

Die Begründung für das Zwischengrundstück betrifft vor allem die Rechtfertigung von Festsetzungen, die aus Gründen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption im Sinne der Erforderlichkeit getroffen wurden.

A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A.1 Städtebau

A. 1.1 Zeichnerische Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bereiche 1 und 2 und Zwischenbereich)

→ Einlage DIN A3 Plan, M. 1:500

A. 1.2 Textliche Festsetzungen für Bereiche 1 und 2 (Bereich des VEP)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzung der Hauptgebäude

Die Nutzung der Gebäude in den Bereichen 1 und 2 wird nach Geschossen unterschiedlich wie folgt festgesetzt:

Kellergeschoss (KG):

Im KG der gesamten Gebäudeteile (Gt-1, Gt-1-1, Gt-2 und Gt-3) sind nur unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) und Keller-/Lager- oder Technikräume zulässig. Aufenthaltsräume im Sinne von § 43 LBauO RLP sind unzulässig.

Erdgeschoss (EG):

Im EG der Gebäude (Gt-1 bis Gt-3) ist nur Wohnen zulässig.

Zusätzlich sind in den Gebäudeteilen, die in der Planzeichnung mit Gt-3 bezeichnet sind, auch gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich des Dienstleistungsgewerbes zulässig. Dazu zählen Büro-, Verwaltungs- oder Serviceberufe bzw. freie Berufe. Andere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Betriebe aus dem Bereich Handwerk, Beherbergung, Gastronomie oder Versorgung (Laden) sind unzulässig.

Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG):

In den OG und den DG ist nur Wohnen zulässig.

Hinweis:

Im Durchführungsvertrag kann bestimmt werden, welche Nutzungen in den mit Gt-3 bezeichneten Gebäudeteilen aus dem eng festgesetzten Nutzungsspektrum umgesetzt werden bzw. zu derer erstmaligen Umsetzung der Vorhabenträger sich verpflichtet. Auch kann bestimmt werden, ob und welche Bedingungen bzw. Voraussetzungen zur bauplanungsrechtlichen Nutzungsänderung gemäß den zulässigen Nutzungsarten zu erfüllen sind.

1.2 Zulässigkeit von (untergeordneten) Nebenanlagen

Untergeordnete, dem Nutzungszweck der Hauptanlage dienende Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Dazu gehören z.B. Gartenpavillon, Räume bzw. Unterstände für Geräte, Tiefgaragenrampe, Müllgefäße, Fahrräder etc.

Dabei wird gemäß den Festsetzungen unter Punkt 3.1 die räumliche Lage für diese Nebenanlagen auf dem Grundstück eingeschränkt.

2. Maß der baulichen Ausnutzung

2.1 Horizontale Baudichte – Überbaubare Grundfläche des Grundstücks

a) Hauptgebäude

Für die Errichtung der Hauptgebäude (Gt-1 bis Gt-3) in den Teilbereichen 1 und 2 werden maximale Grundflächen, die von den baulichen Hauptanlagen - ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen, Terrassen und Balkonen - überdeckt werden dürfen, wie folgt festgesetzt:

Bereich 1: max. zulässige Grundfläche 625 qm

Bereich 2: max. zulässige Grundfläche 625 qm

Bezogen auf eine Grundstücksgröße von rund 1.600 qm im Bereich 1 entspricht dies einer Überbauung von max. rund 39 % (horizontale Baudichte, GRZ = 0,39) und rund 1.700 qm im Bereich 2 von max. rund 37 % (horizontale Baudichte, GRZ = 0,37).

b) Überschreitung der Grundfläche durch andere Anlagen

In den Bereichen 1 und 2 darf die überbaubare Grundfläche durch folgende Anlagen gemäß Planzeichnung und sonstiger Textfestsetzungen um jeweils **max. 525 qm** überschritten werden:

- Zufahrt Tiefgarage (offene oder überdachte Rampe)
- Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche
- Private Hof- Erschließungsflächen
- Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Terrassen und Wege im Rahmen der Freiflächen- und Gartengestaltung

Damit dürfen im Bereich 1 und Bereich 2 insgesamt max. **1.150 qm** für eine Überbauung durch das Hauptgebäude und für sonstige nutzungsgebundene Anlagen in Anspruch genommen werden. Dies entspricht einem Gesamtanteil von 72 % im Bereich 1 und 68 % im Bereich 2.

2.2 Größe der Geschossflächen (Brutto)

In den Hauptgebäuden dürfen folgende Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO über alle Ebenen, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen (EG bis DG) errichtet werden, nicht überschritten werden

Bereich 1: max. zulässige Geschossfläche 1.875 qm

Bereich 2: max. zulässige Geschossfläche 1.875 qm

Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen, Balkone und Terrassen unberücksichtigt. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,17 im Bereich 1 und max. rund 1,10 im Bereich 2 (vertikale Baudichte) bezogen auf rund 1.600 qm bzw. 1.700 qm Grundstücksfläche.

2.3 Höhe der Hauptgebäude

Höhendifferenzierung nach Gebäudeteilen

Die zulässigen Bauhöhen der Hauptgebäude werden differenziert für die Bereiche 1 und 2 sowie innerhalb dieser Bereiche differenziert nach den einzelnen Gebäudeteilen (Gt-1, Gt-1-1, Gt-2 und Gt-3 gemäß Planzeichnung) festgesetzt. Für diese Gebäudeteile werden unterschiedliche Höhen in Form von Trauf-, First- bzw. absoluten Gebäudehöhen festgelegt.

Definition unterer Höhenbezugspunkt

Für die Bereiche 1 und 2 werden unterschiedliche untere Höhenbezugspunkte als absolute Höhenwerte über Normalnull (ü NN) auf der Grundlage einer (bestätigten) Höhenaufnahme vom November 2017 festgesetzt (Vermessungsbüro Schweickart und Vatter, Neustadt).

Diese Höhenbezugspunkte – in der Planzeichnung mit HP-1 und HP-2 bezeichnet und räumlich bestimmt – liegen direkt auf der Straßenbegrenzungslinie (Höhe OK Gehweg) und jeweils in der Mitte des vorderseitigen Gebäudeteils (Gt-3).

Festlegung der Höhenbezugspunkte ü NN:

Gemäß Planzeichnung wird

- a) für den Bereich 1 ein (unterer) Höhenbezugspunkt von **164,25 Meter ü. NN** und
- b) für den Bereich 2 ein (unterer) Höhenbezugspunkt von **162,60 Meter ü. NN**

festgesetzt.

Definition und Ermittlung der absoluten Trauf- und Firsthöhe

Traufhöhe (TH): Die maßgebliche Traufhöhe wird als Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut definiert.

Bei der Südseite von Gt-1 wird die Traufhöhe als Schnittlinie zwischen der Dachhaut und der Oberkante des Flachdaches der über die gesamte Länge durchgängigen Zwerchhäuser definiert.

First- Gebäudehöhe (FH/GH): Die First- bzw. Gesamtgebäudehöhe wird als absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes bzw. des obersten Dachabschlusses (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren, maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Traufe und zum First bzw. obersten Punkt des Dachabschlusses gemessen.

Hinweis zur Dachform:

- a) Die Gebäudeteile 1 (Gt-1) werden in der Grundform mit einem (asymmetrischen) Satteldach von rund 37 Grad, das einen in der Höhe einheitlichen First besitzt, errichtet. Die Traufhöhen sind auf der Südseite (Straßenseite) in Angleichung an die Wandhöhe der Gebäudeteile 3 (Gt-3) höher als auf der Nordseite (Landschaftsseite).
- b) Die Gebäudeteile 1-1 (Gt-1-1), die gegenüber den Gebäudeteilen 1 (Gt-1) in der Gesamthöhe rund 2,0 m tiefer liegen, sind in der Dachform differenziert projektiert. Die Dachform besteht teilweise aus seitlichen, rund 37 % geneigten Dachflächen, die von der traufseitigen Außenwand aufsteigen und im oberen Abschluss durch ein Flachdach verbunden werden als auch teilweise aus durchgängigen Wandflächen mit Flachdach. Für diese Gebäudeteile wird ohne Differenzierung nur eine absolute Gebäudehöhe (GH/FH) festgesetzt.

Max. zulässige Gebäudehöhen:

Bereich 1

a) Gebäudeteil-1 (Gt-1 mit Satteldach):

max. FH =	175,75 m ü NN
max. TH auf der Südseite: =	173,75 m ü NN,
max. TH auf der Nordseite =	171,25 m ü NN,

Die max. Traufhöhe darf auf der Nordseite über max. 25 % der Gebäudelänge um max. 1,25 m (= max. TH 172,50 m ü NN) überschritten werden.

b) Gebäudeteil 1-1 (Gt-1-1 mit Sonderdach):

max. FH/GH = 173,75 m ü NN (bezogen auf OK Flachdach)

c) Gebäudeteil 2 (Gt-2 mit Flachdach):

max. FH/GH = 174,00 m ü NN

d) Gebäudeteil 3 (Gt-3 mit Walmdach):

max. TH = 173,75 m ü NN,
max. FH = 175,75 m ü NN

Bereich 2

a) Gebäudeteil-1 (Gt-1 mit Satteldach):

max. FH = 174,10 m ü NN
max. TH auf der Südseite = 172,10 m ü NN
max. TH auf der Nordseite = 169,60 m ü NN

Die max. Traufhöhe darf auf der Nordseite über max. 25 % der Gebäudelänge um max. 1,25 m (= max. TH 170,85 m ü NN) überschritten werden.

b) Gebäudeteil 1-1 (Gt-1-1 mit Sonderdach):

max. FH/GH = 172,10 m ü NN (bezogen auf Oberkante Dachterrasse/Flachdach)

c) Gebäudeteil 2 (Gt-2 mit Flachdach):

max. FH/GH = 172,35 m ü NN

d) Gebäudeteil 3 (Gt-3 mit Walmdach):

max. TH = 172,10 m ü NN,
max. FH = 174,10 m ü NN

Bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Bauhöhen dürfen die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen die festgesetzten Werte in Meter ü NN an keiner Stelle überschreiten. Die First- bzw. Gebäudehöhen dürfen durch Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile (z.B. Aufzugschacht) um max. 1,0 Meter überschritten werden. Sofern aufgrund rechtlicher oder bautechnischer Anforderungen dieser max. Wert von 1,0 Meter überschritten werden muss, sind Ausnahmen zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen 1 und 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (VG = max. III)

2.5 Höhe von Nebenanlagen

Die absolute Höhe von Nebenanlagen darf – bezogen auf die jeweils definierten unteren Höhenbezugspunkte – im
Bereich 1 max. 169,25 m ü NN und im
Bereich 2 max. 168,00 m ü NN betragen.

2.6 Anzahl von Wohnungen

In jedem der Bereiche 1 und 2 dürfen innerhalb den Hauptgebäuden max. 15 Wohnungen errichtet werden.

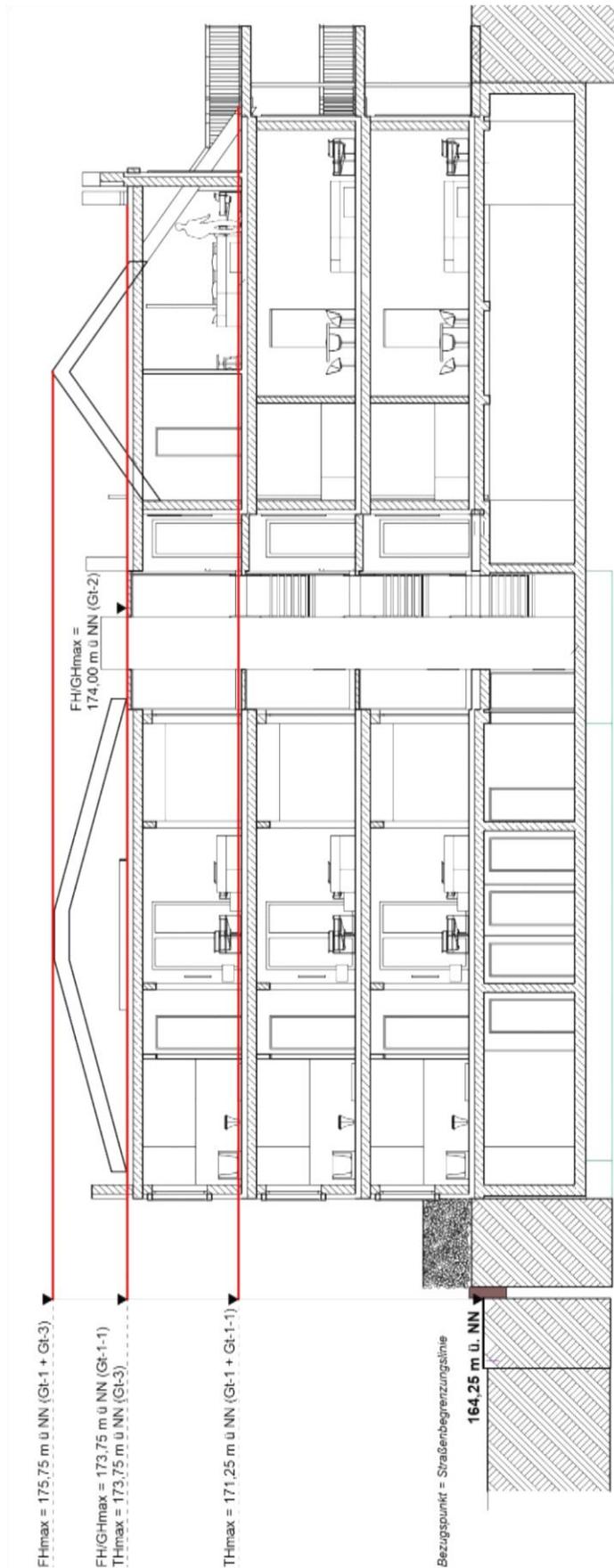
Erläuterungen Höhenfestsetzung – unterer Bezugspunkt

Beispiel Bereich 1

Abb. 3: Grundrissdarstellung



Abb. 4: Aufriss- Schnittdarstellung



3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Hauptgebäude

Die Hauptgebäude dürfen in den Bereichen 1 und 2 nur innerhalb der Fläche bzw. dem Baufenster errichtet werden, das durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt ist.

Die Baugrenze darf nach Art und Umfang folgender Anlagen überschritten werden:

- a) Tiefgarage mit Zufahrtsbereich (Rampe)
- b) An- Vorbauten (z.B. Giebelanbauten oder Balkone) um max. 1,5 Meter unter Beachtung von sonstigen Abstandsflächenregelungen nach § 8 LBauO RLP.

3.2 Flächen für Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Die Zufahrt und Rampe zu den zwei Tiefgaragen ist nur innerhalb der durch Planzeichnung festgelegten Bereiche zulässig. Der Beginn der Rampe ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um min. 2,0 m einzurücken. Die Länge und Breite der Rampe kann im Rahmen der Ausführungsplanung verändert werden.

Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Hof- und Erschließungsflächen sind folgende Anlagen zulässig:

- Stellplätze, davon max. vier als notwendige Stellplätze, (vgl. dazu auch Punkt 5.2)
- Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllgefäßen, Fahrrädern oder sonstigen Gemeinschaftsgegenständen.

Innerhalb der für Terrassen und Gartengestaltung festgesetzten Flächen sind nur sonstige, diesem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig (z.B. Gartenlaube, Geräteunterstand).

4. Bauweise – Stellung des Gebäudes

Für die Bereiche 1 und 2 werden gemäß Planzeichnung unterschiedliche Bauweisen wie folgt festgesetzt:

Bereich 1

Das Gebäude (bestehend aus den Gebäudeteilen 1, 1-1, 2 und 3) ist mit dem westlichen Gebäudeteil 1-1 ohne Abstand an die Brandwand des Gebäudes Nr. 26 Bahnhofstraße anzubauen. Zu den anderen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach § 8 LBauO RLP einzuhalten.

Bereich 2:

Das Gebäude (bestehend aus den Gebäudeteilen 1, 1-1, 2 und 3) ist in der offenen Bauweise zu errichten. Danach sind zu allen Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen nach § 8 LBauO RLP einzuhalten.

Die Stellung der Gebäude wird für die Bereiche 1 und 2 einheitlich festgesetzt. Gemäß Planzeichnung darf der Gebäudeteil 3 (Gt-3) jeweils nur giebelständig, d.h. mit Ausrichtung des Hauptdachfirstes senkrecht zur Straße und die Gebäudeteile 1 und 1-1 (Gt-1, Gt-1-1) nur traufständig, d.h. mit Ausrichtung der Traufe bzw. des Hauptdachfirstes parallel zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden. In beiden Fällen ist eine Abweichung von max. 3 Grad zulässig.

5. Verkehr

5.1 Grundstückszufahrt - Erschließung

Gemäß Planzeichnung werden private Verkehrs- und Erschließungsflächen mit der Zweckbestimmung Hofflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wird ein Bereich für die Anlage der jeweiligen Rampen zu den Tiefgaragen abgegrenzt.

Zufahrten von der Bahnhofstraße zu den jeweiligen baulichen Anlagen bzw. Grundstücke der Bereiche 1 und 2 sind nur über diese privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen zulässig (vgl. dazu auch Festsetzung unter Punkt 3.1). Weitere Grundstückszufahrten sind unzulässig.

5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze und Lage auf dem Grundstück

Insgesamt werden unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Maikammer (12.09.2008) mit Verweis auf die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Kraftfahrzeuge⁴ für die geplanten Nutzungsarten in den Bereichen 1 und 2 jeweils 30 Parkplätze hergestellt. Von diesen notwendigen Stellplätze sind in den Bereichen 1 und 2 jeweils mind. 26 Stellplätze in Tiefgaragen und max. 4 Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen mit der Zweckbestimmung Hofflächen zu errichten (vgl. dazu auch Festsetzung unter Punkt 3.2).

6. Leitungsrecht

Entlang der kompletten westlichen Grundstücksgrenze der Hofanlage im Bereich 2 wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 2,0 m zu Gunsten des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1908/2 festgesetzt.

7. Freiflächengestaltung - Grünflächen - Kleinkinderspielplatz

Mindestens 25 % der Grundstücksfläche - dies entspricht einer Fläche von jeweils mind. rund 400 qm im Bereich 1 und mind. rund 425 qm im Bereich 2 - müssen gärtnerisch gestaltet und dürfen nicht versiegelt werden.

Diese gärtnerisch anzulegenden Flächen sind innerhalb der als Flächen für Terrassen und Gartengestaltung festgesetzten Bereiche anzuordnen. Auch können Teile der Hofbereiche (private Verkehrs- und Erschließungsflächen) gärtnerisch gestaltet und dafür angerechnet werden.

Innerhalb dieser Flächen ist im Bereich 1 und Bereich 2 jeweils auch ein Kleinkinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von mindestens 45 qm Nutzfläche anzulegen. Dabei kann gemäß § 11 Abs. 2 LBauO RLP der Kleinkinderplatz auch an anderer Stelle errichtet werden oder durch Beteiligung an der Herstellung und Unterhaltung eines öffentlichen Spielplatzes geregelt werden (Ablösung).

⁴ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge; Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen in der aktuellen Fassung vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533, MinBl. S. 231)

8. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Bahnstraße (L 515)

Passive Schallschutzmaßnahmen - Schallschutzverglasung

Für folgende Fassaden (EG bis DG), die Fenster/Öffnungen von Aufenthaltsräumen besitzen, wird in den Bereichen 1 und 2 festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind:

- Süd- Ost- und Westfassade von Gebäudeteil-3 (giebelständiges Vordergebäude)
- Südfassade der Gebäudeteile 1 und 1-1,
- Ostfassade von Gebäudeteil 1-1 im Bereich 1 und
- Ost- und Westfassade von Gebäudeteil 1-1 im Bereich 2.

Nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der jeweiligen Räume bzw. Raumarten gegen Außenlärm (hier Verkehrslärm) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Dazu wird bestimmt, dass in allen Aufenthaltsräumen Fenster bzw. Türe der Schallschutzklasse 4 (Vordergebäude) und der Schallschutzklasse 3 (Rückgebäude) mit schallgedämpften Lüftern einzubauen sind.

9. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

9.1 Dächer

Dachform – Dachneigung – Dachmaterial

Für die einzelnen Gebäudeteile, die in der Planzeichnung mit Gt-1, Gt-1-1, Gt-2 und Gt-3 bezeichnet sind, werden folgende Dachformen festgesetzt:

Gebäudeteile- 1 (Gt-1):

Die Gebäudeteile-1 sind mit einem Satteldach, das aus mind. 35 Grad geneigten Dachflächen und einem in der Höhe einheitlichen First besteht, auszubilden. Zulässig sind nur Ziegelsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen.

Gebäudeteile- 1-1 (Gt-1-1):

Die Gebäudeteile 1-1 sind mit einem Dach auszubilden, das alternativ oder in Kombination aus folgenden Teilen besteht:

Die Gebäudeteile sind mit einem Flachdach und/oder mind. 35 Grad geneigten Dachflächen, die von der Traufseite der Gebäude aufsteigen und im oberen Abschlussbereich durch ein Flachdach zu verbinden sind (Kombination aus Sattel- und Flachdach) zu errichten. Für die geneigten Dachflächen sind nur Ziegelsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Hinweis zur Dachform und Gebäudehöhe: Bei der Kombination von geneigten Dachflächen und Flachdach ist zu beachten, dass sich die festgesetzten Maximalwerte für die absolute Gebäudehöhe auf die Oberkante des Flachdaches beziehen (vgl. Festsetzung unter Punkt 2.3).

Gebäudeteile-2 (Gt-2):

Die Gebäudeteile-2 sind mit einem Flachdach herzustellen. Die Flachdächer sind komplett zu begrünen.

Gebäudeteile-3 (Gt-3):

Die Gebäudeteile-3 sind mit einem symmetrischen Walmdach und einer Dachneigung von mind. 15 bis max. 20 Grad auszubilden. Zulässig sind nur Ziegelsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen.

Dachaufbauten - Zwerchhäuser

Gebäudeteile 1 und 1-1 (Gt-1 und Gt-1-1)

Auf den Satteldächern bzw. Dachflächen, die in der Planzeichnung mit Gebäudeteil-1 (Gt-1) und Gebäudeteil-1-1 (Gt-1-1) bezeichnet sind, sind auf der

- a) Nordseite (lange Dachseite) über max. Dreiviertel der gesamten Dachflächen Dachaufbauten in Form von Gauben und/oder Zwerchhäuser zulässig. Die frontseitigen Wände von Zwerchhäuser, die eine Breite von mehr als 3,0 m besitzen, sind jeweils mit einem symmetrischen, dreiecksförmigen Blendgiebel und einem dahinter liegenden Flachdach abzuschließen, die sonstigen Gauben und Zwerchhäuser sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachaufbauten müssen zum First – gemessen von der höchsten Stelle des Blendgiebels – und zum Ortgang einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten. Darüber hinaus sind Dachflächenfenster zulässig, die zum First und Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten müssen.
- b) Südseite (kurze Dachseite) keine (zusätzlichen) Zwerchhäuser, Gauben oder Dachflächenfenster zulässig.

Hinweis: Auf der Südseite wird die Wandfläche als Addition nahezu komplett durchgängiger Zwerchhäuser um rund 2,5 m höher als auf der Nordseite ausgeführt. Die Abgrenzung zwischen Wand- und Dachfläche ist hier die Schnittlinie der geneigten Dachhaut mit dem Flachdach der Zwerchhäuser (vgl. auch dazu Abb. 11 ff.).

Gebäudeteile 3 (Gt-3)

Auf den Walmdächern der Gebäudeteile 3 ist jeweils auf der Ost- und Westseite ein einziges Zwerchhaus mit max. 4,25 m Breite zulässig, das mit einem symmetrischen, dreiecksförmigen Blendgiebel abzuschließen ist. Die Dachaufbauten müssen zum First – gemessen von der höchsten Stelle des Blendgiebels – einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten.

9.2 Fassaden

Für den Grundaufbau und die prinzipielle (städtebaulich wirksame) Gestaltung der Fassaden vom Hauptgebäude gelten die nachstehenden Festlegungen:

Die Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegend symmetrischen Anordnungsprinzipien der Fenster/Öffnungen (horizontale Fluchten, vertikale Achsen) und wiederkehrenden Formaten und Zwischenräumen auszubilden.

Die Wandflächen der Fassaden sind zu verputzen und zu streichen. Für den Anstrich dürfen nur Farben in gebrochenem Weiß, Grau oder hellen Pastelltönen mit matter Oberfläche verwendet werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind unzulässig.

Es ist gestalterisch eine Sockelzone mit einer Höhe von mind. 0,6 auszubilden, indem in diesem Bereich die Wandflächen ganz oder teilweise mit Naturstein verkleidet, in einer anderen Farbe gestrichen werden oder eine Putzstruktur mit horizontaler Gliederung bekommen.

9.3 Einfriedung und Tore - Eingänge entlang der Bahnhofstraße

a) Einfriedungen entlang der privaten Grün- und Freiflächen

Zur Bahnhofstraße müssen die jeweiligen Grundstücke (Bereich 1 und 2) entlang der Flächen, die gemäß Planzeichnung als private Grün- und Freiflächen festgesetzt sind (Flächen für Terrassen und Gartengestaltung), eingefriedet werden.

Dabei ist nur folgende Form der Einfriedung zulässig:

1. Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung der vorhandenen Einfriedung, die aus einer (Sandstein)mauer und einem Stabgitterzaun besteht oder
2. Neue und gemäß dem Bestand formähnliche Einfriedung als Kombination aus Mauern, verputzt oder in einem Naturstein ausgeführt bzw. damit verblendet und einem Stabgitterzaun mit senkrechten Stäben aus Metall oder Holz.

Die neue Einfriedung – bestehend aus einer Mauer im Sockelbereich und einem aufgesetzten Stabgitterzaun - darf insgesamt max. 1,75 m hoch sein und die Mauer darf eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten. Die festgelegten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des direkt angrenzenden Gehweges.

Verputzte Mauern und Stabgitterzäune dürfen nur in den Farbtönen gebrochenes Weiß, Grau oder Anthrazit gestrichen werden. Stabgitterzäune in Holz dürfen auch mit einem Holzschutzanstrich in einem Holzfarbton lasiert werden.

b) Tore – Eingänge entlang der Grundstückerschließung

Die an die Bahnhofstraße angrenzenden Flächen, die als private Verkehrs- und Erschließungsflächen festgesetzt sind, können (optional) eingefriedet werden.

Sofern dieser Bereich gegenüber der Bahnhofstraße ganz oder teilweise mit (Hof)toren und Türen abgeschlossen wird, dürfen diese Tore und Eingangstüren nur mit geschlossener oder halboffener Front und einer senkrechten Gliederung bzw. Verkleidung sowie einer max. Höhe von 1,75 m ausgeführt werden. Als Material darf nur Holz oder Metall bewendet werden, das in den Farbtönen gebrochenes Weiß, Grau oder Anthrazit gestrichen wird. Holz darf alternativ auch mit einem Schutzanstrich in einem Holzfarbton lasiert werden. Für die sonstige (optionale) Einfriedung in diesem Bereich gelten die Vorgaben unter Punkt 9.3 Buchstabe a.

9.4 Werbeanlagen

Für die Werbung von angebotenen gewerblichen Dienstleistungen, die gemäß Planzeichnung alternativ zu Wohnen ganz oder teilweise im Erdgeschoss der jeweiligen Gebäudeteile-3 (Gt-3) zulässig sind, gelten folgende Vorgaben:

Zum öffentlichen Raum ist nur eine einzige Werbeanlage entlang des Bereiches bzw. der Linie zulässig, die an die Bahnhofstraße angrenzt und die in der Planzeichnung als private Verkehrs- und Erschließungsfläche festgesetzt ist.

Diese Werbeanlage darf eine Höhe von 1,00 m, Breite von 0,4 m und Tiefe von 0,15 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf von innen oder außen beleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht.

A. 1.3 Textliche Festsetzungen für den Zwischenbereich

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Zwischenbereich wird als Art der baulichen Nutzung, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, das "**Allgemeine Wohngebiet**" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Baugebiet unzulässig sind.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass in den Erdgeschosszonen alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind und in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig ist.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Baugebiet (WA) sind **maximal 6 Wohnungen** pro Gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** festgesetzt

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Definition unterer Höhenbezugspunkt

Für den Zwischenbereich wird ein (einziger) unterer Höhenbezugspunkt als absoluter Höhenwert über Normalnull (ü NN) auf der Grundlage einer (bestätigten) Höhenaufnahme vom November 2017 festgesetzt (Vermessungsbüro Schweickart und Vatter, Neustadt).

Dieser Höhenbezugspunkt – in der Planzeichnung mit HP-3 bezeichnet und räumlich bestimmt – liegt direkt auf der Straßenbegrenzungslinie (Höhe OK Gehweg) und in der Mitte der vorderseitigen Grundstücksgrenze.

Festlegung des Höhenbezugspunktes ü NN:

Gemäß Planzeichnung wird für den Zwischenbereich ein (unterer) Höhenbezugspunkt von **163,30 Meter ü. NN** festgesetzt.

Definition und Ermittlung der absoluten Trauf- und Firsthöhe

Traufhöhe (TH): Die maßgebliche Traufhöhe wird als Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut definiert.

First- Gebäudehöhe (FH/GH): Die First- bzw. Gesamtgebäudehöhe wird als absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes bzw. des obersten Dachabschlusses (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren, maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Traufe und zum First bzw. obersten Punkt des Dachabschlusses gemessen.

Max. zulässige Gebäudehöhen:

max. FH =	174,80 m ü NN
max. TH für giebelständiges Vordergebäude =	172,80 m ü NN
max. TH für traufständiges Rückgebäude =	170,80 m ü NN

Bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Bauhöhen dürfen die Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen die festgesetzten Werte in Meter ü NN an keiner Stelle überschreiten.

Die First- bzw. Gebäudehöhen dürfen durch Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile (z.B. Aufzugschacht) um max. 1,0 Meter überschritten werden. Sofern aufgrund rechtlicher oder bautechnischer Anforderungen dieser max. Wert von 1,0 Meter überschritten werden muss, sind Ausnahmen zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Zwischenbereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (VG = max. III)

2.4 Höhe von Nebenanlagen

Die absolute Höhe von Nebenanlagen darf – bezogen auf die jeweils definierten unteren Höhenbezugspunkte – **max. 168,30 m ü NN** betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Fläche bzw. dem Baufenster errichtet werden, das durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt ist.

Untergeordnete An- Vorbauten bzw. Gebäudeteile dürfen die durch Baugrenzen festgesetzten Teile des Baufensters um max. 1,5 Meter unter Beachtung von sonstigen Abstandsflächenregelungen nach § 8 LBauO RLP überschreiten.

Die Baugrenze darf auch durch Tiefgaragen überschritten werden.

3.1 Flächen für Garagen - Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und/oder Nr. 22 BauGB)

Garagen oder überdachte Stellplätze dürfen außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen nur noch innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und/oder den Abstandsflächen errichtet werden. Dabei dürfen Garagen, überdachte Stellplätze als auch offene Stellplätze die nördliche Baugrenze nicht überschreiten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen, die nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen (Gartenbereich) sind nur diesem Nutzungszweck dienenden

Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig (z.B. Gartenlaube, Geräteunterstand) zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Mindestens 30 % der Grundstücksfläche müssen gärtnerisch gestaltet und dürfen nicht versiegelt werden.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen - Schallschutzverglasung

Für die innerhalb des Baufensters liegenden Süd-, West- und Ostfassaden (EG bis DG), die Fenster/Öffnungen von Aufenthaltsräumen besitzen, wird festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind.

Nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der jeweiligen Räume bzw. Raumarten gegen Außenlärm (hier Verkehrslärm) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Dazu wird bestimmt, dass in allen Aufenthaltsräumen Fenster bzw. Türen der Schallschutzklasse 4 (Vorderes Baufenster mit giebelständiger Ausrichtung) und der Schallschutzklasse 3 (rückwärtiges Baufenster mit traufständiger Ausrichtung) mit schallgedämpften Lüftern einzubauen sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen

Gemäß Planzeichnung darf das straßenseitige Hauptgebäude bzw. dieser Gebäudeteil nur giebelständig, d.h. mit Ausrichtung des Hauptdachfirstes senkrecht zur Straße und das rückwärtige Gebäude bzw. dieser Gebäudeteil nur traufständig, d.h. mit Ausrichtung der Traufe bzw. des Hauptdachfirstes parallel zur Straße (Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden. In beiden Fällen ist eine Abweichung von max. 3 Grad zulässig.

2. Dachgestaltung

Form

Es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Für das gemäß Planzeichnung straßenseitige Hauptgebäude bzw. dieser Gebäudeteil sind zusätzlich auch Walmdächer mit einer Neigung von 15 – 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Material – Farbe

Zulässig sind nur Ziegelsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Gauben und/oder Zwerchhäuser in vertikaler Verlängerung der Fassadenfenster zulässig. Die Breite der Gauben darf 1,5 m und die der Zwerchhäuser 3,25 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zum First und zum Ortgang jeweils einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Zum Ortgang und First ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

3. Fassaden

Es ist gestalterisch eine Sockelzone mit einer Höhe von mind. 0,6 auszubilden, indem in diesem Bereich die Wandflächen ganz oder teilweise mit Naturstein verkleidet, in einer anderen Farbe gestrichen werden oder eine Putzstruktur mit horizontaler Gliederung bekommen.

Die Fassaden sind zu verputzen, Fassadenverkleidungen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für den Anstrich sind keine grellen oder stark leuchtenden Farben zulässig.

Fenster sind nur als stehendes Format auszubilden.

4. Einfriedungen

Zur Bahnhofstraße sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

1. Kombination aus Mauern, verputzt oder in einem Naturstein ausgeführt bzw. damit verblendet und einem Stabgitterzaun mit senkrechten Stäben aus Metall oder Holz.
2. Tore und Eingangstüren aus Holz oder Metall mit geschlossener oder halboffener Front und einer senkrechten Gliederung bzw. Verkleidung.

Die Einfriedung darf insgesamt max. 1,75 m hoch sein und die Mauer (in Sockelbereich) darf eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten. Die festgelegten Höhen beziehen sich auf die Oberkante des direkt angrenzenden Gehweges.

Verputzte Mauern; Stabgitterzäune; Tore und Eingangstüren dürfen nur in den Farbtönen gebrochenes Weiß, Grau oder Anthrazit gestrichen werden. Stabgitterzäune, Tore und Eingangstüren in Holz dürfen auch mit einem Holzschutzanstrich in einem Holzfarbton lasiert werden.

5. Werbeanlagen

Zum öffentlichen Raum ist nur eine einzige Werbeanlage entlang des Bereiches bzw. der Linie zulässig, die an die Bahnhofstraße angrenzt.

Diese Werbeanlage darf eine Höhe von 1,00 m, Breite von 0,4 m und Tiefe von 0,15 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf von innen oder außen beleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Abb. 6: Erdgeschoss

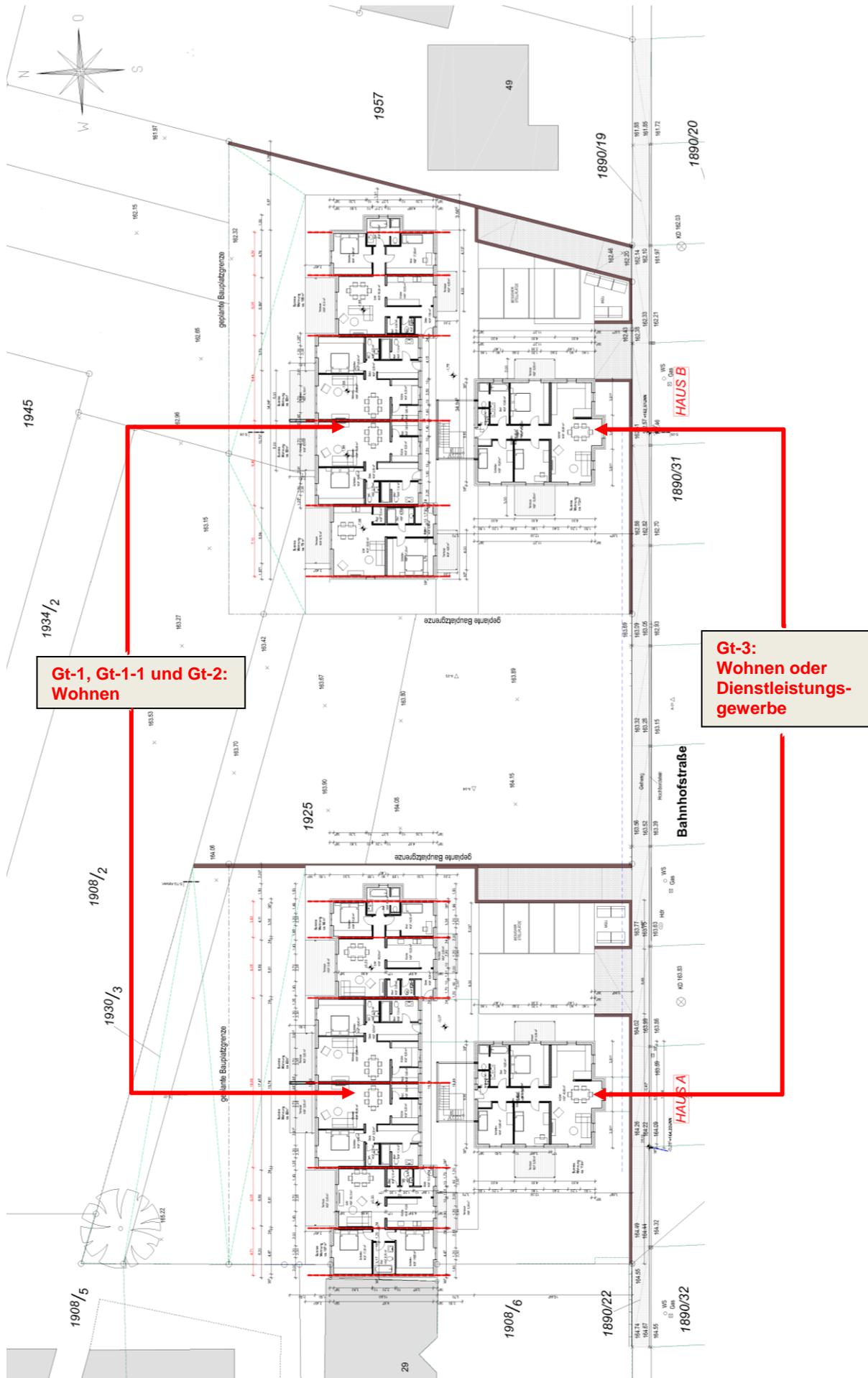
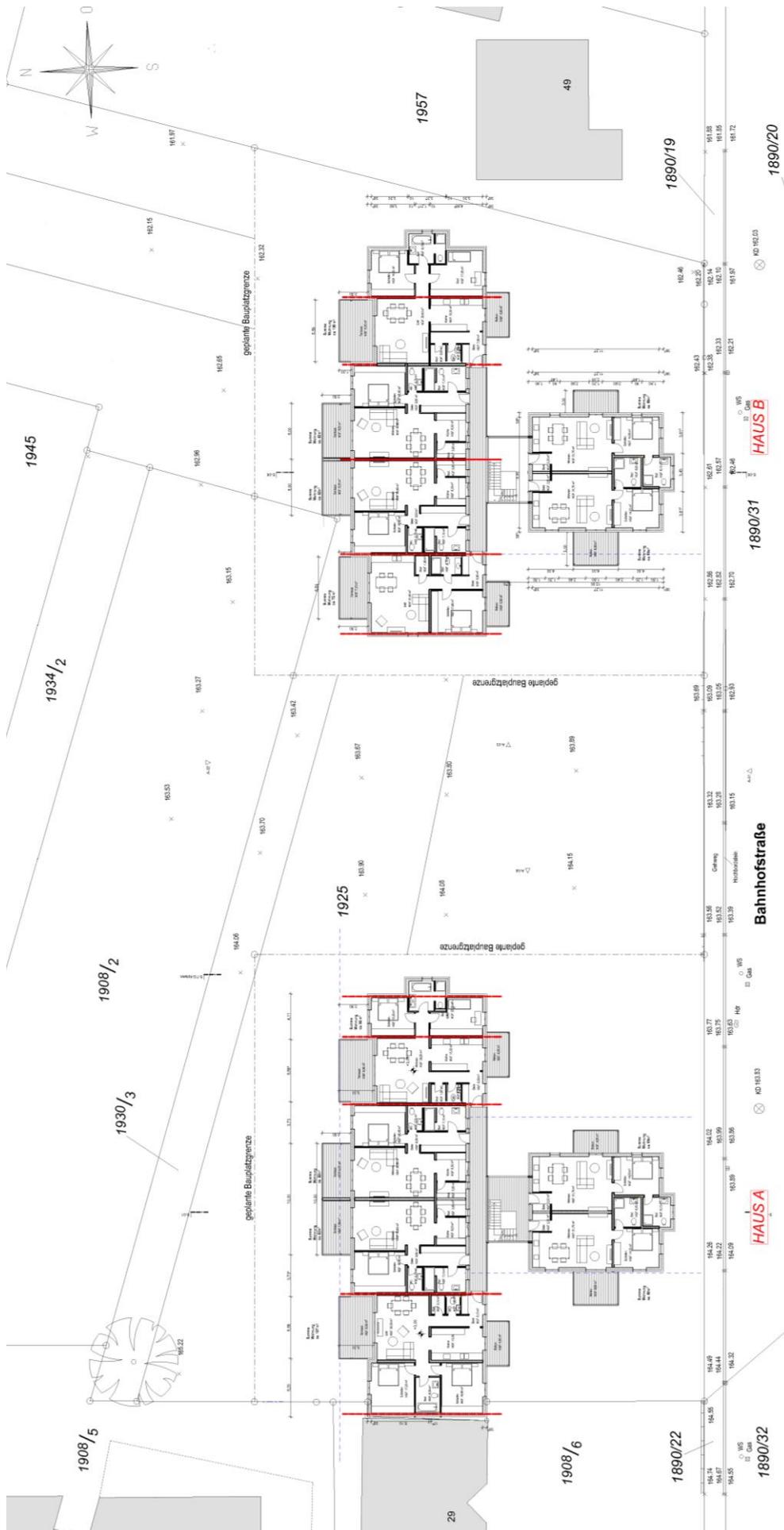
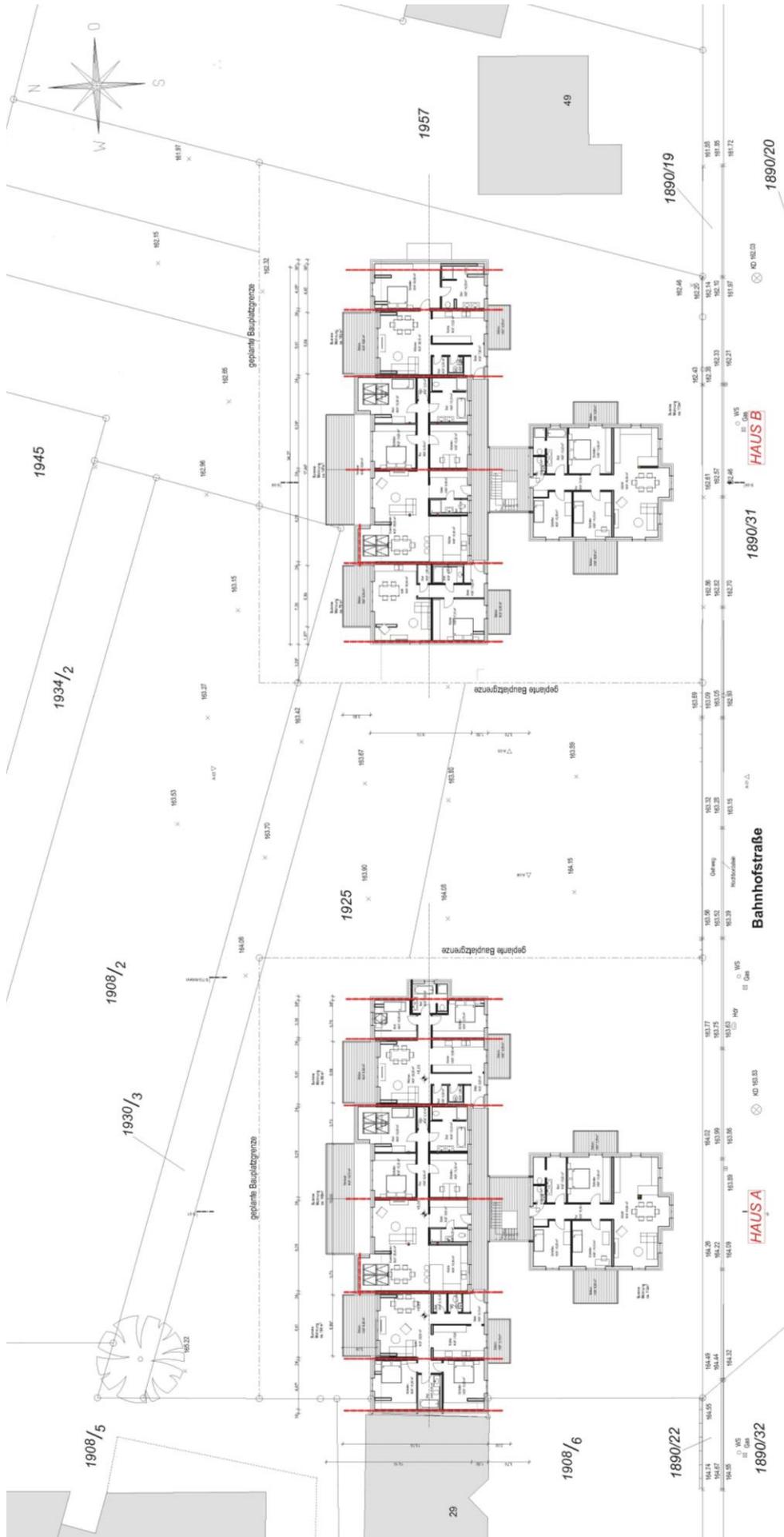


Abb. 7: Obergeschoss



In allen Gebäudeteilen: Wohnen

Abb. 8: Dachgeschoss



In allen Gebäudeteilen: Wohnen

2. Schnitte (ohne Maßstab)

Abb. 9 : Bereich 1: Querschnitt Süd-Nord mit Blickrichtung nach Westen



QUERSCHNITT HAUS A, S-01

Abb. 10: Bereich 2: Querschnitt Süd-Nord mit Blickrichtung nach Westen



QUERSCHNITT HAUS B, S-08

Anmerkung: Die in der Schnittzeichnung angegebenen Höhenangaben beziehen sich auf die OK des EG- Fertigfußbodens des Gebäudes im Bereich 1

3. Ansichten (ohne Maßstab)

3.1 Bereich 1

Abb. 11: Ansicht Südseite (von Bahnhofstraße)



Abb. 12: Ansicht Nordseite (von rückwärtiger Gartenseite)



3.2 Bereich 2

Abb. 13: Ansicht Südseite (von Bahnhofstraße)



Abb. 14: Ansicht Nordseite (von rückwärtiger Gartenseite)



3.3 Bereiche 1 und 2

Abb.: 15: Ansicht Ostseite (von der Hofseite)



Abb.: 16: Ansicht Westseite (von der vorderen Gartenseite)



A. 2.2 Textliche Festsetzungen für das Vorhaben

1. Grundrissorganisation – Flexibilität der Raumeinteilungen

Die Grundrissorganisationen in Form genauer Raumaufteilungen sind in den jeweiligen Gebäudeteilen der Bereiche 1 und 2 innerhalb den geschossweise festgelegten Nutzungen veränderbar. Dabei müssen jedoch die grundsätzlichen Nutzungskonzepte bzw. Nutzungsfestlegungen für die Gebäude gemäß den textlichen Festlegungen unter Punkt 1.1 eingehalten werden.

Die nachhaltige Entwicklung des Gebäudes ergibt sich aus diesen städtebaulichen Festlegungen i.V. mit Regelungen im Durchführungsvertrag.

2. Fassadenausbildung – Ansichten

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 9.2 gilt, dass die generellen Gestaltungsprinzipien hinsichtlich den dargestellten Verhältnissen von geschlossenen Wandflächen zu Fenster- und Türöffnungen sowie einer erkennbaren vertikalen und horizontalen Gliederung in den Lochfassaden der einzelnen Gebäudeteile entsprechend den zeichnerischen Festlegungen unter Punkt A.2.1 einzuhalten sind.

Veränderbar sind die genaue Größe, Anzahl und Unterteilung von Fenstern und Türen.

A.3 Hinweise

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es sei jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. -entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführt

werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sollen auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernommen werden.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2. Landesamt für Geologie und Bergbau

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³ Bodenluft) festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Art und Umfang ggf. notwendiger Maßnahmen sollten daher im Zusammenhang mit der jeweils konkreten Objektplanung untersucht werden.

Nähere Informationen unter: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>

A.4 Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

AUSFERTIGUNG

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Wohnen an der alten Hohl**“ .

1. Bestandteile

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) besteht aus dem in eine satzungsfähige Form gebrachten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, der Gerst Projektbau GmbH, Bahnhofstr. 171, 67480 Edenkoben und einem Zwischenbereich, der aus Gründen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption einbezogen wurde.

Er besteht aus zeichnerischen und textlichen Festlegungen. Dabei werden für den Bereich des VEP die Festsetzungen differenziert nach Städtebau und Architektur getroffen.

Die Festsetzungen für den Zwischenbereich richten sich nach dem Erfordernis auf der Grundlage des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB.

Anmerkung: Der obligatorische Durchführungsvertrag ist zwingende Voraussetzung für die Rechtskraft des VHB in den Bereichen 1 und 2, jedoch nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

2. Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **12.12.2017** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Wohnen an der alten Hohl**“ im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 BauGB sowie die Einbeziehung des Zwischengrundstücks gemäß § Abs. 4 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung des VHB wurde am **22.12 2017** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **27.03.2018** den Entwurf des VHB mit Begründung angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Email-Schreiben vom **12.04.2018** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **16.04.2018** bis einschließlich **18.05.2018** öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **06.04.2018** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den

Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **26.06.2018** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Maikammer hat am **26.06.2018** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB), bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie den Festsetzungen für den Zwischenbereich inkl. Begründung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Für den Teil des VEP – in der Planzeichnung des VHB bezeichnet als Bereiche 1 und 2 – ist der Abschluss eines Durchführungsvertrag⁵ (Vertragsteil) Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des VHB.

Maikammer,

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

6. Ausfertigungsvermerk

Der Norminhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Der VHB wird hiermit ausgefertigt.

⁵ Die Billigung vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger unterliegt dem Kommunalverfassungsrecht und ist gesondert zu beschließen. Aus vertraglichen Regelungen kann kein Rechtsanspruch auf Satzungsbeschluss begründet werden, vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 264, 5. überarbeitete Auflage, 2007

Maikammer,

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

7. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am _____ **2018** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der VHB in Kraft.

Maikammer,

.....
Gabriele Flach, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt (mehrfach) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, (GVBl. S. 77), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583); in der derzeit gültigen Fassung
7. **Landeswassergesetz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), in der derzeit gültigen Fassung

B. Begründung

B. 1 Ausgangssituation – Zielsetzung

Die Gemeinde Maikammer ist ein attraktiver und nachgefragter Wohnstandort. Die Prognosen des statischen Landesamtes (4. Bevölkerungsvorausberechnung) gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2035 die Einwohnerzahl in der Verbandsgemeinde insbesondere durch ein positives Wanderungssaldo um rund 600 Personen wachsen wird. Der Schwerpunkt der Nachfrage nach (neuem) Wohnraum wird sich bei diesem Entwicklungsprozess auf das Grundzentrum Maikammer konzentrieren. Denn in den letzten Jahren verzeichnete die Ortsgemeinde Maikammer im Gegensatz zu den beiden anderen Gemeinden (St. Martin und Kirrweiler) innerhalb der Verbandsgemeinde eine stetige Zunahme ihrer Einwohnerzahl.

Vor diesem Hintergrund und demographischer Veränderungen – gekennzeichnet durch eine Zunahme von kleineren und mit älteren Personen bewohnten Haushalten – ist eine verstärkte Nachfrage nach (seniorengerechten) Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu erwarten.

Die gute Lage des Plangebiets innerhalb des Ortes als auch die teilweise von Mehrfamilienhausbebauung geprägte Umgebung prädestinieren diesen Standort daher weniger für eine klassische Einfamilienhausbebauung. An dieser Stelle entspricht die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit einer struktur- und bautypologisch angemessenen Dichte und Bauweise den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Für das Plangebiet besteht wegen seiner Größe bzw. Dimensionierung kein Baurecht nach § 34 BauGB („Außenbereich“ im Innenbereich), so dass Baurecht nach § 30 BauGB oder § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu begründen ist. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde im Vorfeld des konkreten Vorhabens einen Zielrahmen formuliert, der vorrangig durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden kann. Bei diesem Verfahren besteht eine enge Wechselwirkung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, in dem funktionale und gestalterische Anforderungen dezidiert festgelegt werden können und eine zeitnahe Realisierung mit dem obligatorischen Durchführungsvertrag sicher gestellt werden kann.

Der Vorhabenträger hat die zur Umsetzung der beiden Vorhaben in den Bereichen 1 und 2 benötigten Grundstücksflächen, die unbebaut sind und aktuell teilweise als Rebfläche genutzt werden, durch Kaufverträge abgesichert.

Dabei besteht die Besonderheit, dass der Verkäufer ein „Zwischengrundstück“ aus persönlichen Gründen in seinem Eigentum behält. Diese, im VHB als Zwischenbereich bezeichnete Fläche wird aus Gründen einer planerischen Gesamtkonzeption gemäß 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des VHB einbezogen. Die Einbeziehung entspricht dem Willen der Gemeinde, diesen Zwischenbereich im Sinne einer geordneten Gesamtentwicklung mit gestalten zu können und nicht dem gesetzlichen Baurecht des § 34 BauGB zu überlassen. Denn durch die Realisierung der Vorhaben in den Bereichen 1 und 2 wird aus dem Zwischenbereich eine „Baulücke“ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Mit der verbindlichen Umsetzung dieses Vorhabens wird ein Angebot von insgesamt 30 neuen Wohnungen, die paritätisch auf die Bereiche 1 und 2 verteilt sind, für ein größeres Spektrum an Nutzergruppen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen (von ca. 60 bis 150 qm) geschaffen.

Nach dem vorliegenden VEP ist als Art der baulichen Nutzung nur Wohnungen geplant, wobei im VHB für die Erdschosse der straßenseitigen Gebäude bzw. Gebäudeteile (Gt-3) auch eine

Nutzung für Betriebe des Dienstleistungsgewerbes oder für freie Berufe, nicht jedoch für ortskernrelevante Geschäfte der Versorgung oder Gastronomiebetriebe, erlaubt sind. Die Lage der Gebäude direkt an der Bahnhofstraße als eine der Hauptverkehrsstraße innerhalb des Ortes und mit einer Belastung von rund 5.000 Fahrzeugen pro Tag trägt diese erweiterte Nutzungsoption Rechnung.

Die notwendigen Stellplätze, deren Anzahl sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Maikammer richtet, werden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Damit können die nicht überbauten Grundstücksflächen für die Gestaltung großzügiger Hof- und Gartenbereiche genutzt werden.

B. 2 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Die konkrete Gebäude- Erschließungsplanung (= VEP) wurde ab Mitte 2017 vom Planungsbüro Dr. Ziegler (Kaiserslautern) erarbeitet. Am **12. Dezember 2017** wurde im Gemeinderat Maikammer dieser Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt und angenommen. In gleicher Sitzung hat der Vorhabenträger (Gerst Projektbau GmbH, Edenkoben) bei der Gemeinde Maikammer den Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Architekturbüro Friedmann (Mannheim) hat den VEP in Richtung einer Entwurfsfassung für die spätere Beantragung der Baugenehmigung weiter entwickelt. Dieser VEP bildet die Grundlage für den VHB.

Von Februar bis März 2018 wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine Entwurfsfassung über den VHB erarbeitet. Am **27. März 2018** hat der Gemeinderat Maikammer den Aufstellungsbeschluss gefasst und gleichzeitig die Durchführung der Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und parallel TÖB/Behörden) auf der Grundlage der in dieser Sitzung vorgestellten Entwurfsfassung beschlossen.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – alternativ nach § 13b BauGB

Die Voraussetzungen zur Anwendung von 13a BauGB liegen uneingeschränkt vor.

Bei dem bislang unbebauten, über die Bahnhofstraße voll erschlossenen und teilweise als Rebfläche genutzten Plangebiet, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ebenso werden die Schwellenwerte für maximal überbaubare Grundflächen in Höhe von 2 ha weit unterschritten. Auch das letzte Kriterium zur Anwendung dieses Verfahrens ist erfüllt, Denn es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz und Umweltschutzgüter nach § 1 Abs., 6 Nr. 7b BauGB werden nicht berührt. Das gesamte Gemeindegebiet von Maikammer liegt außerhalb von den landesweit erfassten Natura 2000 – Gebieten (= FFH – Gebiete und Vogelschutzgebiete).

Artenschutz

Das Plangebiet ist als (geplante) Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass grundsätzlich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als erste Abschichtung auf kommunaler Ebene die Einstellung und Abwägung naturschutzrechtlicher Belange bereits stattgefunden hat.

Bei den Begehungen konnte festgestellt werden, dass im Pangebiet praktisch keine naturnahen Habitate anzutreffen sind. Der einzige naturnahe Bereich ist der weiter nördlich

liegende Alsterweiler Grabens, der zum Plangebiet einen Abstand zwischen 30 bis 60 m hat und nicht überplant wird. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan als Fläche dargestellt, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

Das Plangebiet selbst besteht vollständig aus intensiv genutzten Weinbergen mit Anteilen von extensiven Wiesenflächen. Diese Biotypen prägen grundsätzlich den Naturraum und das Landschaftsbild, so dass mit der baulichen Inanspruchnahme dieser relativ kleinen Fläche keine negative Beeinträchtigungen generell vorhandener Habitats zu erwarten sind. Die Existenz möglicher Populationen wird daher in keinerlei Weise gefährdet, so dass artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nicht betroffen sind.

In der Konsequenz ergeben sich für die Aufstellung des VHB im beschleunigten Verfahren folgende, planungsrelevante Erleichterungen:

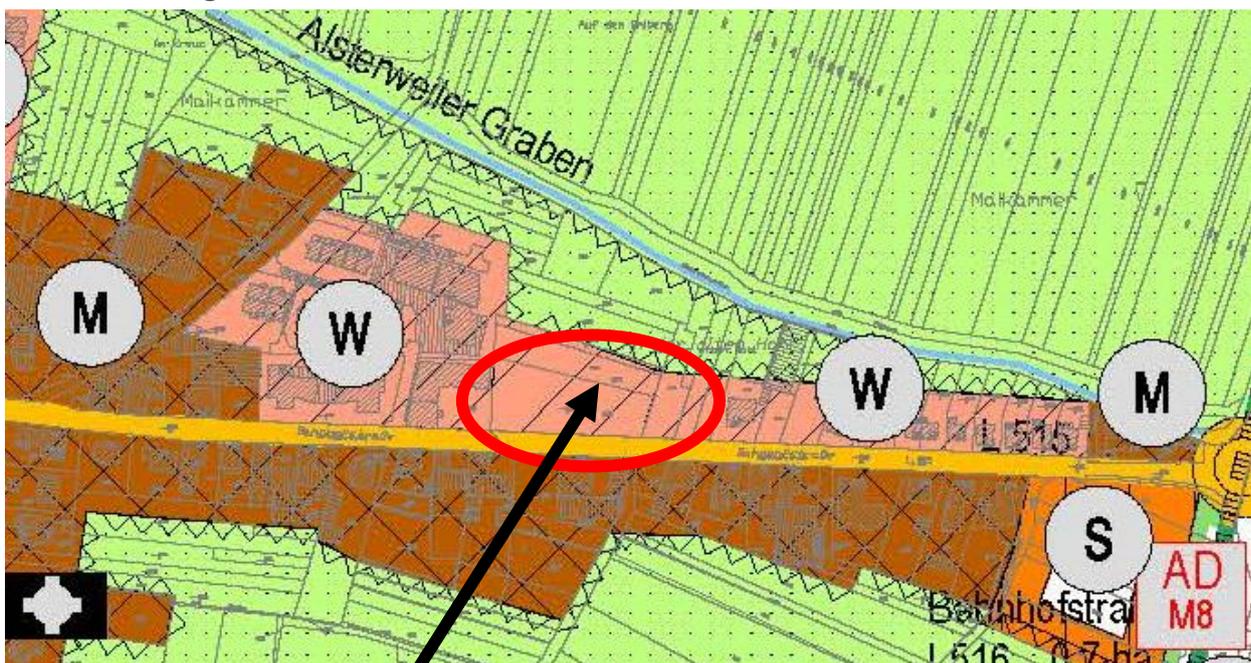
- Eine (formale) Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung (§ 13a, Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Alternativ wäre auch das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anwendbar, sofern das Plangebiet als klassischer Außenbereich deklariert und nicht einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung zugeordnet würde. Denn die Voraussetzungen des § 13b BauGB, wonach auf den einbezogenen Flächen Wohnnutzung mit weniger als 1 ha Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet wird, liegen ebenfalls uneingeschränkt vor.

B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP der VG Maikammer stellt – wie im Zusammenhang mit dem Artenschutz schon dargestellt - das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP



Lage Plangebiet

Auch die direkt im Osten und Westen angrenzenden Bereiche sind (bestehende) Wohnbauflächen und als solche mit unterschiedlichen Bautypologien (EFH, MFH) entwickelt. Im Norden grenzt an das Plangebiet eine von Bebauung freizuhaltende Grün- bzw. Schutzfläche, die sich mit unterschiedlicher Breite als Band im Anschluss an den Ortsrand südlich des Alsterweiler-Grabens erstreckt.

Da die direkte Nachbarschaft ausschließlich durch „Wohnen“ bauleitplanerisch und real bestimmt ist, sind nachbarschaftliche Konflikte auszuschließen. Die Bahnhofstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Belastung (DTV) von rund 5.000 Fahrzeugen stellt eine Zäsur zu den südlich liegenden gemischten Bauflächen dar, so dass auch diese Nutzungszuordnung keine baugebietsrelevante Konfliktbewältigung erforderlich macht.

Der VHB mit dem festgelegten Nutzungsspektrum wird im vollen Umfang aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Eine nachträgliche Anpassung des FNP auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

B.4 Konzeptbeschreibung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Für das gesamte Plangebiet des VHB wurde anfänglich ein städtebauliches Grundkonzept erarbeitet, das aus drei Teilbereichen besteht. Die in der Abbildung 2 mit den Nummern 1 und 3 gekennzeichneten Bereiche umfassen den Vorhaben- und Erschließungsplan und der mit der Nummer 2 bezeichnete Bereich zeigt den städtebaulichen Entwurf für das Zwischengrundstück. Auf dieser Grundlage wurden auch die Grundstückskäufe getätigt.

Abb.2: Städtebauliche Konzeptskizze für den Gesamtbereich des VHB



Bei der Erarbeitung des VEP mit Einbeziehung des Zwischenbereiches wurde die Konzeptskizze als städtebauliches Konzept weiter ausgearbeitet.

Abb. 3: Städtebauliches Konzept als Teil des VEP mit Einbezug des Zwischenbereichs



Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den VHB. Bei der konzeptionellen Weiterentwicklung wurde lediglich eine geringfügige Modifikation vorgenommen, in dem bei der östlich gelegenen Wohngruppe der zur Bahnhofstraße liegende Hof- und Gartenbereich getauscht wurde. Dadurch wird analog zur westlichen Hofgruppe die Ausrichtung des Gartenbereiches nach Südwesten gelegt und der Erschließungs- Hofbereich in die Südostausrichtung gebracht.

Im nachfolgenden wird das städtebauliche Gesamtkonzept und für die räumlichen Teilbereiche des VEP und des Zwischenbereichs erläutert. Für den Teil des VEP werden zusätzlich die wesentlichen architektonischen Prinzipien bei der Gebäudeplanung beschrieben.

Städtebauliche Grundprinzipien der Bebauung und räumlichen Gruppierung

Die Gesamtkonzeption setzt sich einschließlich dem Zwischengrundstück aus drei eigenständigen Hofanlagen zusammen, die jeweils aus einem vorderen, giebelständigen Kopfgebäude und einem rückwärtigen, den Hofraum fassendem Quergebäude bestehen.

Die räumliche Gebäudefigur der jeweiligen Hofanlagen gleicht einer T-Form bzw. L-Form.

Die Hofräume, die großzügig dimensioniert sind und jeweils im Osten der Grundstücke liegen, dienen der zentralen Erschließung der Gebäude (Hauseingänge, Stellplätze, Zufahrt Tiefgaragen).

Die Flächen, die im Westen und im Norden an die jeweiligen Gebäudeanlagen angrenzen, sind für die Nutzung als Terrassen- und (zentrale) Gartenbereiche vorgesehen. Zum Schutz und aus Gründen der Raumbildung werden diese Bereiche zur Bahnhofstraße ortstypisch mit Mauern, Stabgitterzäunen oder einer Kombination aus diesen Elementen eingefriedet. Die Hofräume können optional mit Toren, den zuvor genannten Einfriedungselementen bzw. mit Nebengebäuden (z.B. für Müll, Fahrräder etc.) abgeschlossen werden.

Die Hofanlagen dienen im Bereich des VEP – mit Ausnahme des Erdgeschosses des Gebäudeteils-3 – ausschließlich dem Wohnen. In den Erdgeschossen besteht alternativ zu Wohnen die Möglichkeit für eine gewerbliche Nutzung allerdings beschränkt auf das Dienstleistungsgewerbe oder für freiberufliche Zwecke.

Mit diesen städtebaulichen Bauungs- und Gestaltungsprinzipien wird die Haus- Hofbebauung aufgegriffen, die insbesondere für den Altortbereich von Maikammer und darüber hinaus für viele (Weinbau)gemeinden in diesem Raum prägend ist.

Verkehrerschließung – Unterbringung notwendiger Stellplätze

Die Grundstücke, die zur Umsetzung der (drei) Gebäudegruppen gebildet werden, grenzen über ihre gesamte Breite direkt an die Bahnhofstraße. Die öffentliche Erschließung der Grundstücke ist daher gesichert, so dass keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist geplant, dass die Zufahrt zu den Grundstücken über die jeweils östlich gelegenen Grundstücksbereiche erfolgt.

Im Geltungsbereich des VEP werden innerhalb dieser privaten Erschließungsflächen und zwar in den östlichen Abstandsflächen auch die Zufahrten zu den Tiefgaragen angeordnet. Die Rampen, die in die Tiefgarage führen, werden gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um rund 2,0 m zurückgesetzt. Damit wird beim Ausfahren aus der Tiefgarage die Einsicht (Sichtdreieck) in die Bahnhofstraße, aber auch allgemein die Fahrgeometrie verbessert. In beiden Wohnanlagen werden - bis auf vier oberirdische Stellplätze - gemäß VEP die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Maikammer aus dem Jahr 2008, die unabhängig von der Wohnungsgröße grundsätzlich zwei Stellplätze pro Wohneinheit fordert. Dadurch ergibt sich ein relativ hoher Stellplatzbedarf (bei 15 WE entsprechend 30 Stellplätze), der bei einer ausschließlichen Unterbringung in einer Tiefgarage nur mit hohem bautechnischen Aufwand (teilweise Doppelparkanlagen) zu realisieren wäre. Die Hofflächen sind aber mit jeweils rund 250 qm großzügig dimensioniert, so dass neben der Unterbringung von vier Bewohnerstellplätzen auch noch Flächen für Besucherparken und sonstige Zwecke (Aufenthalt, Müllboxen, Begründung) zur Verfügung stehen.

Für das Zwischengrundstück sind in der östlichen Abstandsfläche oberirdische Stellplätze vorgesehen. Alternativ oder zusätzlich können aber Stellplätze auch in diesem Bereich in einer Tiefgarage oder auf sonstigen Flächen außerhalb der zentralen Gartenzone untergebracht werden.

Ver- Entsorgung – Regenwasserbeseitigung

In der Bahnhofstraße liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal), die zur technischen Erschließung des Plangebietes notwendig sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Baugesuch) ist obligatorisch auch eine Entwässerungsplanung nach § 6 der BauuntPrüfVO RLP zu erstellen, die auch Aussagen zur Regenwasserbeseitigung enthält. Gemäß den Grundsätzen nach § 55 WHG und § 57 LWG RLP wird angestrebt, dass auch Teilmengen des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers nicht über den (leistungsfähigen) Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße entsorgt werden, sondern durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken im Rahmen der technischen Möglichkeiten, der Verhältnismäßigkeit und ohne Gefahr für die Allgemeinheit bewirtschaftet werden (Rückhaltung, Versickerung, Nutzung). Es wird darauf hingewiesen, dass eine (gedrosselte) Freispiegelableitung in den im Norden verlaufenden Alsterweiler Graben topographisch und auch eigentumsrechtlich aber nicht möglich ist.

Bautypologie – Anzahl von Wohneinheiten

Die Gebäude sind in dieser städtebaulichen Situation generell als Mehrfamilienhäuser geplant und bestehen im Bereich des VEP aus mehreren Gebäudeteilen (Gt-1 bis Gt-3). Die Wohnungen in den beiden Hofgruppen (VEP-Bereich) werden jeweils über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug (Gebäudeteil-2), das an der Nahtstelle zwischen dem Vorder- und Rückgebäude (Gebäudeteile 1 und 3) angeordnet ist, erschlossen. Damit handelt es sich nach § 2 Abs. 2 LBauO RLP rechtlich jeweils um ein einziges Gebäude, das aus mehreren Gebäudeteilen besteht. Nach Fertigstellung der beiden Gebäudeanlagen ist eine Vermarktung der Wohnungen bzw. Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) beabsichtigt. Mindestens die Wohnungen in den Erdgeschoßzonen werden barrierefrei, d.h. behindertengerecht hergestellt.

In der östlichen und westlichen Wohnanlage werden jeweils max. 15 Wohneinheiten hergestellt.

Für das außerhalb dem projektbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Zwischengrundstück (Zwischenbereich) wird bezüglich der Gebäudeart und der Baudichte ein städtebaulicher Rahmen nach den Maßstäben der Erforderlichkeit gesetzt, der gewährleistet, dass sich die dort zulässigen Bauvorhaben in die räumliche Grundkonzeption einer hofartigen Bebauung einordnen. Auf diesem Grundstück können in Anlehnung an die östlich und westlich angrenzenden Hofanlagen ebenfalls Gebäude errichtet werden, die aus (einem) vorderen und rückwärtigen Gebäude(teil) bestehen und als Mehr- aber auch Einfamilienhäuser konzipiert werden können. Pro Gebäude sind bis zu 6 Wohnungen zulässig. Bei dieser Höchstanzahl von Wohnungen wird davon ausgegangen, dass sowohl im straßenseitigen als auch rückwärtigen Gebäude(teil) bis zu drei Wohnen aufgrund der Grundstücksgröße und –breite in Relation zur Dichte innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des VHB angemessen sind.

Grundstückstiefe und Tiefe der Bebauung

Die Grundstückstiefe beträgt für den Bereich des VEP gemäß der Anlage 1 und 2 des Kaufvertrages 40 Meter. Die Bautiefe, gemessen von der vorderen Straßenbegrenzungslinie bis zur Nordfassade der rückwärtigen Gebäude beträgt max. 35 Meter. Damit werden grundsätzlich auch die im Flächennutzungsplan-2020 dargestellten Wohnbauflächen eingehalten bzw. in Teilbereich sogar unterschritten.

Die gleichen Maße gelten auch für den Zwischenbereich.

Städtebaulicher Maßstab - Bauhöhe

Das städtebauliche Gesamtkonzept nimmt bei der vertikalen Dichte in Bezug auf die Kubatur, die Proportionen zwischen Wand- und Dachflächen und die Bauhöhe der Gebäude den Maßstab der Umgebung auf. Dieser wird insbesondere durch repräsentative Villen aus der Gründer- und Jugendstilepoche gebildet. Bei allen Gebäuden wird eine max. Gebäudehöhe, bezogen auf die an das Grundstück angrenzende Straßenkante der Bahnhofstraße von 11,50 m nicht überschreiten. Dabei ist in Anlehnung an die historischen Villenbauten geplant, die zur Straße orientierten Südfassaden mit drei Geschoßen und einem flach geneigten Walmdach zwischen 15 und 20 Grad (Vordergebäude) bzw. mit durchlaufenden Zwerchhäusern i.V. mit einem rund 35 Grad geneigten Satteldach (Rückgebäude) zu errichten. Die zur Landschaft ausgerichteten Nordfassaden der Rückgebäude werden mit 2 (vollwertigen) Geschossen und einem rund 35 % geneigtem Satteldach ohne Kniestock errichtet. Die Dachflächen der Nordfassaden erhalten zur Vergrößerung der nutzbaren Raumhöhen gegliederte Zwerchhäuser und Dachflächenfenster.

B.4.2 Architektur (nur Bereich des VEP)

Die Gebäude der jeweiligen Hofanlagen bestehen - wie im städtebaulichen Konzept beschrieben – aus drei Gebäudeteilen, die bautypologisch in der äußeren Gestaltung klar in Erscheinung treten. Jede Hofanlage setzt sich aus einem giebelständigen Vordergebäude (Gt-3) und einem rückwärtigen, in der Höhe beidseits abgestuften Rückgebäude (Gt-1, Gt-1-1), das senkrecht zum Vordergebäude steht, zusammen. Verbunden und erschlossen werden die T-förmig angeordneten Gebäude(teile) durch ein (gläsernes) Treppenhaus (Gebäudeteil-2).

Innere Organisation - Funktionsgrundrisse

Die direkt an der Bahnhofstraße und im Osten der Grundstücke angeordneten Höfe übernehmen die zentrale Erschließungsfunktion für die Gebäudeanlage. Über den Hof, der im Mittel nur um rund 0,3 m höher als die Oberkante des Gehweges geplant ist, wird pro Wohnanlage ein zentrales Treppenhaus für die gesamte Vertikalerschließung der Gebäude(teile) angeschlossen und die Fahrerschließung der Grundstücke samt Zufahrt zur Tiefgarage organisiert.

Die Wege zu diesem zentralen Treppenhaus betragen sowohl von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums der angegliederten Wohnungen als auch vom Kellergeschoss weniger als 20 m und erfüllen die Vorgaben des § 34 Abs. 2 LBauO RLP.

Die Gebäudeteile als auch Teile der Hofflächen sind vollständig unterkellert. Die Tiefgarage, die pro Wohnanlage 26 Stellplätze enthält, liegt im Wesentlichen unter den Gebäudeteilen 1 und 1-1. Sie erstreckt sich aber auch auf Flächen unterhalb der Höfe und überschreitet im geringfügigen Maß die nördlichen Gebäudekanten, indem Teile der Terrassen unterbaut werden.

Die eigentlichen Kellerräume für die Wohnungen und Räume für die zentrale Technik liegen unter dem Gebäudeteil-3. Über das zentrale Treppenhaus mit Aufzug (Gebäudeteil-2) werden alle Geschosse erschlossen. Die Eingänge zu den Wohnungen im Gebäudeteil-3 liegen direkt an diesem Treppenhaus und die Wohnungen in den Gebäudeteilen 1 und 1-1 werden über einen halboffenen Laubengang erschlossen. Über diesen Laubengang werden auch teilweise die beiden mittleren Wohnungen belichtet.

In den einzelnen Geschossen sind unterschiedlich große Wohnungen geplant. Nach aktuellem Planungsstand sind in beiden Hofanlagen, d.h. innerhalb des Bereiches vom VEP (ohne den Zwischenbereich) Wohnungsgrößen (2 ZKB bis 4 ZKB) mit folgenden Wohnflächen projiziert:

- 4 Wohnungen mit ca. 60 qm,
- 3 Wohnungen mit ca. 75 qm,
- 8 Wohnungen mit ca. 80 qm,
- 3 Wohnungen mit ca. 100 qm,
- 6 Wohnungen mit ca. 105 qm,
- 4 Wohnungen mit ca. 110 qm und
- 2 Wohnungen mit ca. 150 qm

Alle Wohnungen erhalten in den Erdgeschosszonen Terrassen und in den Ober- und Dachgeschossen Balkone, die für den Aufenthalt (Tisch mit Bestuhlung) ausreichend dimensioniert sind.

Mit der großen Bandbreite an Wohnungsgrößen kann ein breites Nachfragespektrum bedient werden.

Äußere Gestaltung

Der Rahmen für die Gestaltung der baulichen Anlagen nach Form, Material und Farbe wird durch die räumliche Lage innerhalb der Gemeinde Maikammer bestimmt. Auf der Südseite bilden die Gebäude eine neue bauliche Raumkante zur Bahnhofstraße und im Norden prägen die Gebäude den künftigen Ortsrand.

Die gemeinsamen Merkmale mit prägender Bedeutung beziehen sich vor allen auf die vertikal und horizontal gegliederten Lochfassaden und die Einordnung der Baukörper in eine vorhandene Dachlandschaft. Die Gebäude werden in Massivbauweise mit Lochfassade, die nach Form, Material und Farbe klar gegliedert wird, ausgeführt. Die Dachformen orientieren sich am prägenden Bestand. So werden die jeweiligen Vordergebäude mit einem (flach geneigtem) Walmdach, das typisch für die (historischen) Villengebäude in der näheren Umgebung ist, ausgeführt, während die längeren Rückgebäude in Anlehnung an den geschlossenen Charakter der alten Wirtschaftsgebäude ein Satteldach erhalten. Dieses Satteldach wird zur Landschaftsseite tiefer gezogen und zur Straßenseite durch ein Band an unterschiedlich breiten Zwerchhäusern verkürzt. Die Formensprache der Fassaden greift raumtypische Stil- und Bauelementen mit ablesbaren horizontalen und vertikalen Gliederungsprinzipien auf, ohne dabei historisierend oder kopierend zu sein. Ziel ist ein Dialog zwischen dem historischen Bestand und einer Formensprache, die auch Raum für zeitgemäße Gestaltungselemente lässt. Obwohl das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der neuen Ortsbausatzung liegt, werden mit dieser Form der Architektur die generellen Gestaltungsleitzielen aufgegriffen. Die Dächer erhalten eine Ziegeleindeckung in rot- bis rotbrauner Farbe, es wird eine Sockelzone ausgebildet, die Fenster/Öffnungen besitzen symmetrische Achsenbezüge und die Farbgestaltung ist eingeschränkt. Des Weiteren werden die Grundstücke zur Bahnhofstraße mit Elementen eingefriedet, die ortstypisch sind (z.B. Mauern, Stabgitterzaun).

Sofern über diese beschriebenen Grundelemente und getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen für die äußere Gestaltung getroffen werden sollen, wie z. B. genauere Vorgaben für Farbe, Material oder Form, können diese zur Gestaltwertsicherung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Dies betrifft u.a. auch die Einfriedung an den seitlichen und rückwärtigen (Landschaftsseite) Grundstücksgrenzen.

Abb. 4: Beispielhafte 3D Visualisierung mit Blick von Nordosten



B.5 Begründung – Erläuterung weiterer Festsetzungen

Der vorliegende **VHB** besteht für den **gesamten Geltungsbereich aus zeichnerischen Festsetzungen**, die Lage und Form der Bebauung, teilweise die inneren Verkehrs-Erschließungsflächen einschließlich dem Zufahrtsbereich für die Tiefgarage sowie die sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen festlegen (vgl. DIN A3 Einlage auf Seite 6). Die Legende zur Planzeichnung ist unterteilt in den Bereich des VEP (Bereiche 1 und 2) und den Zwischenbereich, der aus Gründen der städtebaulichen Gesamtkonzeption mit einbezogen wurde.

Darüber hinaus enthält er **textliche Festsetzungen**, die analog zu den zeichnerischen Festsetzungen nach dem Bereich des VEP (Bereiche 1 und 2) und dem Zwischenbereich differenziert sind. Aufgrund der Projektbezogenheit werden für den Bereich des VEP auch architektonische Festsetzungen (Gebäudeentwürfe als Grundrisspläne, Ansichten/Schnitte und textliche Festlegungen) getroffen.

In der Begründung wird aus formalrechtlichen Gründe nach Bedarf eine Differenzierung in den Geltungsbereich des VEP (Bereiche 1 und 2) und den in den VHB einbezogenen Zwischenbereich vorgenommen.

B. 5.1 Art der baulichen Bebauung

Bereiche 1 und 2

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan in projektbezogener Form zu Grunde. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzungen ist durch die Gebäudeplanung hinreichend bestimmt und war auch Geschäftsgrundlage bei der Zustimmung der Stadt dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des hoheitlichen Bebauungsplanverfahrens statt zu geben. Aus diesem Grund wird kein Baugebiet gemäß der BauNVO festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen werden dezidiert geregelt. Mit Ausnahme der Erdgeschossnutzung in den Gebäudeteilen-3 ist im Geltungsbereich des VEP als Hauptnutzung ausschließlich das Wohnen zulässig. Alternativ zum Wohnen sind in den Erdgeschossen der Gebäudeteile- 3 auch Nutzungen aus dem Bereich des Dienstleistungsgewerbes und für freie Berufe zulässig. Mit dieser relativ engen Festlegung zulässiger Nutzungen wird sichergestellt, dass vorrangig der hohen Nachfrage nach Wohnraum entsprochen wird und nur im einen geringen Anteil Nutzungen zulässig sind, die einerseits das Wohnen nicht beeinträchtigen und andererseits auch keine Konkurrenz zu Versorgungseinrichtungen im Ortskernbereich erzeugen. Unter den Begriff des Dienstleistungsgewerbes fallen insbesondere Einrichtungen außerhalb des Produktionsgewerbes und dem klassischen Einzelhandel, wie z.B. Versicherung, Reisebüro, Immobilienagentur oder Physiotherapie. Der Begriff der freien Berufe ist als Statusgruppe klar definiert (z.B. im Einkommenssteuergesetz): Dazu zählen z.B. Arzt, Notar, Rechtsanwalt, Künstler, Architekt oder Ingenieurbüro.

Mit dieser Festlegung zulässiger Nutzungen wird bereits bauplanungsrechtlich und nicht erst im Durchführungsvertrag verankert, dass auch diese speziellen Nutzungen umgesetzt werden. Dabei ist im Durchführungsvertrag für das Erdgeschoss der Gebäudeteile-3 festzuschreiben, welche Art der baulichen Nutzung von den alternativ Möglichen erstmals hergestellt wird.

In der bauplanungsrechtlichen Einordnung entsprechen die festgelegten Nutzungen vorrangig dem eines (eingeschränkten) allgemeinen Wohngebietes. An diesem Gebietstyp orientieren sich auch die Regelungen für die horizontale und vertikale Dichte, aber er bildet auch den Orientierungsrahmen für die Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, die an diesem Standort vor allem aus dem Verkehrslärm resultieren.

Zwischenbereich

Für den Zwischenbereich muss als Art der baulichen eine Gebietsart festgesetzt werden.

In Abstimmung mit den zulässigen Nutzungen in den Bereichen 1 und 2 wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Gebietsart nur Nutzungen zulässig sind, die im Allgemeinen den Charakter dieser Gebietsart nach § 4 Abs. 2 BauNVO bilden. Aus diesem Grund werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO für unzulässig erklärt. Eine weitere Einschränkung des allgemeinen Wohngebiets besteht darin, dass auf der Grundlage von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO eine horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen nach Geschossen erfolgt. In Abstimmung mit den zulässigen Nutzungen für die Bereiche 1 und 2 wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnen zulässig ist. In den Erdgeschosszonen sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Eine weitere Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen ist nicht zu rechtfertigen, da der VHB in diesem Bereich die Funktion einer Angebotsplanung übernimmt und folglich keine Projektbezogenheit vorliegt.

Bei einer weiteren Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen besteht auch die Gefahr, dass die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets – auch in der Abgrenzung zum reinen Wohngebiet - verloren geht. Denn das allgemeine Wohngebiet muss vorwiegend dem Wohnen dienen. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzung quantitativ im Vordergrund steht, aber auch andere, dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sein müssen.

B.5.2 Maß der baulichen Ausnutzung

Bei der Festsetzung vom Maß der baulichen Nutzung besteht eine enge Kongruenz zwischen dem Bereich des VEP (Bereiche 1 und 2) und dem Zwischenbereich, so dass in der nachfolgenden Begründung formal nicht nach den Bereichen 1 und 2 (VEP) und dem Zwischenbereich getrennt wird.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des VHB wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch folgende Parameter, die sich aus der Gebietsart eines allgemeinen Wohngebietes ableiten bzw. die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO beachten, festgesetzt:

- Größe der Grundflächen baulicher Anlagen bzw. Grundflächenzahl
- Größe der Geschossflächen bzw. Geschossflächenzahl,
- Höhe baulicher Anlagen, differenziert nach Trauf- und First-/Gesamthöhe, bezogen auf drei unterschiedliche Höhenbezugspunkte, angegeben in Höhenmeter über Normalnull (m ü NN) und zusätzlich
- Max. Zahl der Vollgeschosse

Bauhöhen

Die Bauhöhen in Verbindung mit Dachformen bestimmen die Kubatur und die Proportionen von Baukörpern und stellen wesentliche Parameter für die Steuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes dar.

Die Bebauung in der Bahnhofstraße entwickelte sich als fingerartige Erweiterung des Altortbereiches ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Gründerzeit- und Jugendstil. Markant für diese Bauepoche sind größere, villenartige Gebäude, die in der Regel über zwei Vollgeschosse mit hohen Räumen und einem bis zu 45 Grad geneigten Walm- oder Satteldach

verfügen. Entsprechend betragen die Wandhöhen (bis zur Traufe) 7,0 m und mehr. Die absoluten Bauhöhen erreichen teilweise Höhen über 12,0 m, im Mittel liegen die Bauhöhen bei ca. 11,50 Metern.

An diesem dreidimensionalen Rahmen, der durch die Umgebungsbebauung vorgegeben ist, orientieren sich die Trauf- und Firsthöhen mit max. 9,50 m (nur bei dreigeschossigem Vordergebäude und Südfassade des Rückgebäudes) und 11,5 m. In Verbindung mit den zulässigen Dachformen Sattel- Walmdach) und Dachneigungen werden die typischen Proportionen zwischen Wand- und Dachflächen festgelegt.

Bezugspunkte für zulässige Bauhöhe(n)

Das Gelände fällt entlang der Bahnhofstraße von Westen nach Osten um rund 2,35 m, von Süden nach Norden ist das Gelände nahezu niveaugleich.

Nach der Höhenvermessung (November 2017, Vermessungsbüro Schweickart und Vatter, Neustadt) beträgt die Höhe – gemessen Oberkante Bürgersteig an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets – am westlichen Eckpunkt rund **164,50 m ü NN** und am östlichen Eckpunkt rund **162,15 m ü NN**.

Für die Ermittlung der zulässigen Bauhöhen wird dieser Höhenunterschied berücksichtigt und entsprechend der Aufteilung in die drei Bereiche auch drei unterschiedliche untere Höhenbezugspunkte festgelegt. Diese drei Höhenbezugspunkte liegen auf dem Gehweg, der direkt an die südliche Grundstücksgrenze des Plangebiets (nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße) anschließt. Für die Bereiche 1 und 2 liegt der Höhenbezugspunkt jeweils in der Mitte des Baufensters der beiden geplanten Vordergebäude und für den Zwischenbereich in der Mitte der an die Straße bzw. den Gehweg angrenzenden (südlichen) Grundstücksgrenze.

Abb. 5: Höhenplan im Überblick

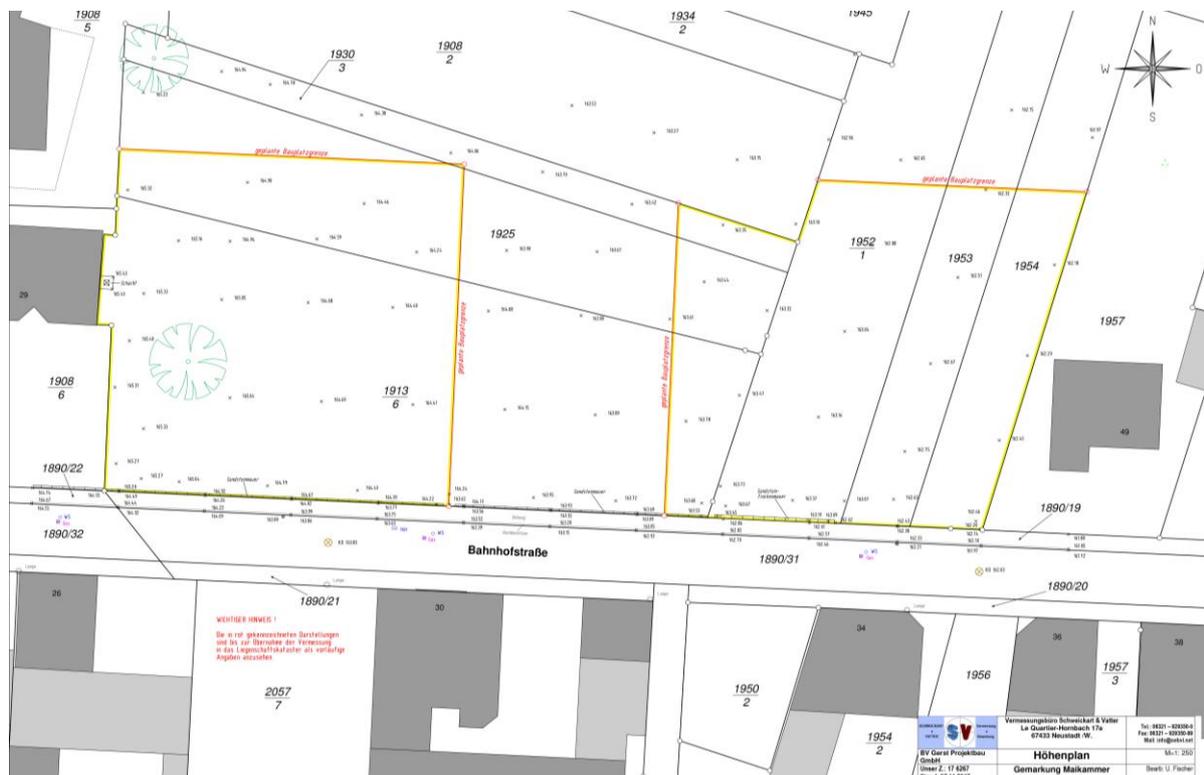
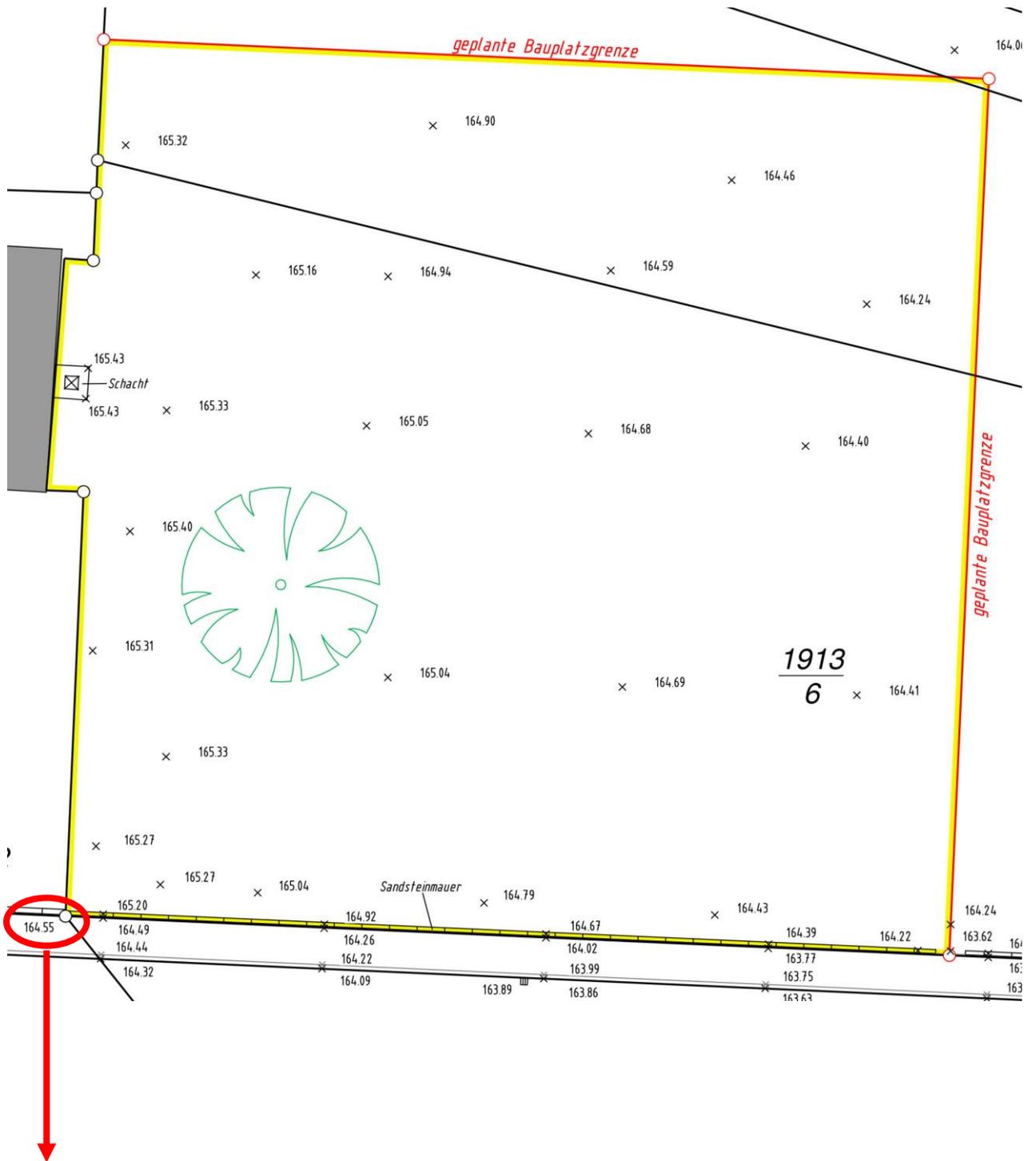
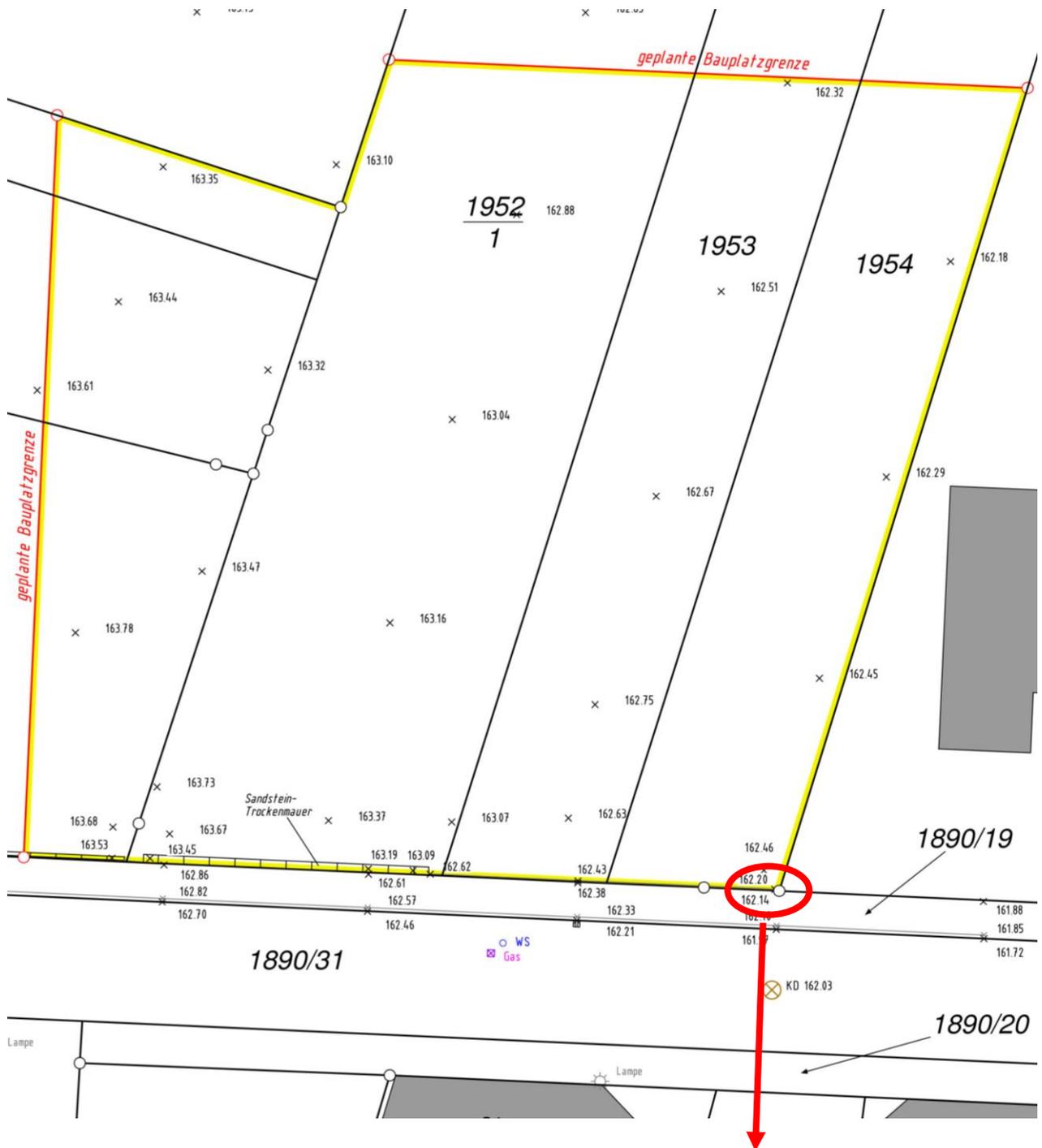


Abb. 6: Auszug Höhenplan westlicher Bereich (Bereich 1)



Höhenpunkt (südwestlicher Eckpunkt) = rund 164,50 m ü NN

Abb. 7: Auszug Höhenplan östlicher Bereich (Bereich 2)



Höhenpunkt (südöstlicher Eckpunkt) = rund 164,50 m ü NN

Bauhöhen i.V. mit max. Zahl der Vollgeschosse

Für den Gesamtbereich werden die Bauhöhen durch max. Trauf- und Firsthöhen bestimmt. In Anlehnung an die bestehenden und das Ortsbild bzw. den Straßenraum prägenden Bauhöhen in der Umgebung des Plangebiets werden für die straßenseitigen Gebäude grundsätzlich 3 Vollgeschosse mit einem nicht mehr für Wohnzwecke nutzbarem Dach festgelegt. Für die rückwärtigen, den Ortsrand bildenden Gebäude werden Wandhöhen für grundsätzlich max. 2 Vollgeschosse und einem höheren Dachraum (35 – 45 Grad Neigung) festgelegt. Dieser Dachraum kann vollwertig für Wohnzwecke genutzt werden und je nach Umfang der zulässigen Dachaufbauten (Zwerchhäuser, Gauben) gemäß § 2 Abs. 3 LBauO RLP zu einem Vollgeschoss werden, so dass generell max. drei Vollgeschosse für die Hauptgebäude möglich sind. Die zusätzliche Festsetzung von max. drei Vollgeschossen wird festgesetzt, weil eine Bemessungsgrundlage für die Erhebung von Beiträgen nach den kommunalen Beitragssatzungen die Anzahl der Vollgeschosse bildet. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse besitzt eine rein deklaratorische Funktion und hat keine Auswirkungen auf die Gebäudehöhe, die durch die Festsetzung von max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen eindeutig bestimmt sind. Die zwingende Ausführung der Rückgebäude mit einem Dach in der Neigung zwischen mind. 35 und max. 45 Grad wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes getroffen, da durch Dachflächen geprägte Ortsränder regionaltypisch sind und einen besseren Übergang zur Landschaft schaffen. Bezogen auf die unteren Höhenbezugspunkte bedeutet dies, dass Traufhöhen zwischen 7,00 m und 9,50 m realisiert werden können. Diesen Werten liegen eine Bruttogeschosshöhe von 3,0 m, ein Sockel und ein Kniestock von je 0,5 m zu Grunde. Beispielhaft demonstriert an dem Bereich 1 darf die Traufhöhe des Gebäudeteils 3 (= Vordergebäude) max. 173,75 m ü NN (= 164,25 m ü NN + 9,50 m) und die Traufhöhe der Nordseite des Gebäudeteils -1 (Rückgebäudes) max. 171,25 m ü NN (= 164,25 m ü NN + 7,0 m) betragen.

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude – angegeben als First- oder absolute Gebäudehöhe - wird in allen drei Bereichen und grundsätzlich für alle Hauptgebäude einheitlich mit max. 11,50 m festgesetzt. Damit fügen sich die Hauptgebäude in die Bauhöhen des Bestandes harmonisch ein. Die zulässigen Bauhöhen nach VHB liegen nur geringfügig (< 25 cm) über den Bauhöhen, die nach VEP projektiert sind.

Bauliche Gesamtausnutzung

a) Bereiche 1 und 2

Die bauliche Ausnutzung (horizontale und vertikale Baudichte) wird für den vorhabenbezogenen Teil des VHB durch absolute Werte in Form einer maximal überbaubaren Grundfläche sowie einer maximal zulässigen Geschossfläche geregelt. Die Werte orientieren sich gemäß FNP (Wohnbauflächen) und direkter Umfeldnutzung an einem allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO. Obwohl der VHB gemäß § 12 Abs. 3 BauGB in diesem Bereich nicht an den (abschließenden) Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO gebunden ist, werden diese Maßfaktoren – auch zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse – als Richtgrößen herangezogen. Daher WIRD an diesem innerörtlich günstigen Standort, der im Norden an die freie Landschaft angrenzt, eine gewisse urbane Dichte angestrebt, die aber die Werte eines allgemeinen Wohngebietes generell einhält.

Insgesamt dürfen im Bereich 1 max. 39 % und im Bereich max. 37 % der Grundstücksfläche (= je 625 qm) durch die Hauptgebäude überbaut werden (GRZ = 0,39 / 0,37). Auch die Werte, die sich durch die Miteinbeziehung der Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Nebenanlagen, Hofflächen, Tiefgarage) ergeben, werden die maximalen

Kappungsgrenzen von 0,8 eingehalten. Durch diese Anlagen darf die überbaubare Grundstücksfläche pro Bereich um weitere 525 qm überschritten werden, so dass insgesamt max. 1.150 qm Grundstücksfläche für die Hauptgebäude und Anlagen nach den Festsetzungen unter Punkt 2.1 b) genutzt werden dürfen. Dies entspricht bei rund 1.600 qm bzw. 1.700 qm Grundstücksfläche einer (fiktiven) GRZ von rund 0,72 bzw. 0,68. Bei diesen relativ hohen Werten ist allerdings zu berücksichtigen, dass die komplette Tiefgarage darin enthalten ist. Teile der Tiefgarage (Bereich der Abstandsflächen) werden jedoch (extensiv) begrünt.

Komplementär wird festgesetzt, dass min. 25 % der Grundstücksfläche (= 400 bzw. 425 qm) nicht versiegelt sein dürfen und gärtnerisch unter Einhaltung der natürlichen Bodenfunktion zu gestalten/begrünen sind.

Bezüglich der Baumasse bzw. vertikalen Dichte dürfen pro Bereich max. 1.875 qm Geschossfläche über alle Ebenen bzw. Geschossen, die vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegen, errichtet werden. Zu den oberirdisch liegenden und bei der Berechnung zu berücksichtigende Geschosse zählen gemäß der Regelungsmöglichkeit nach § 20 Abs. 3 BauNVO die Dachgeschosse auch dann, wenn diese keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 3 LBauO RLP sind. Bei der Berechnung ausgenommen sind Anklagen gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO (= u.a. Nebenanlagen, Balkone, Terrassen). Für den Bereich 1 ergibt sich auf dieser Berechnungsgrundlage eine (fiktive) Geschossflächenzahl von 1,17 und für den Bereich 2 von 1,10. Damit sind die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet, das nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine max. Geschossflächenzahl von 1,2 (nur in Vollgeschossen !) zulässt, leicht unterschritten.

b) Zwischenbereich

Für den Zwischenbereich werden analog zu den Bereichen 1 und 2 Festsetzungen über Bauhöhen und die Zahl der Vollgeschosse getroffen und im Einklang mit den gesetzlichen Höchstmaße nach der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

B. 5.3 Verkehr – Erschließung

Fahrerschließung

Das Plangebiet mit den noch zu bildenden drei Grundstücken ist über die Bahnhofstraße voll erschlossen, so dass im VHB keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Auch ist die Einbeziehung der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des VHB nicht erforderlich, da die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen von der Planung unberührt blieben.

Festgesetzt werden für die Bereiche 1 und 2 die Zufahrtbereiche zu den jeweiligen Grundstücken, die nur entlang der als private Verkehrs- und Erschließungsfläche festgesetzten Abschnitten möglich sind. Die Einschränkung der Zufahrtbereiche in der stark frequentierten Bahnhofstraße (DTV ca. 5.000 Kfz) erfolgt aus Gründen der verkehrstechnischen Sicherheit und einer Freihaltung der südwestlichen Grundstücksbereiche für die Garten- Freiflächennutzung.

Für den Zwischenbereich sind die städtebauliche Konzeption und die daraus resultierenden Festsetzungen im VHB so angelegt, dass eine Fahrerschließung zum Grundstück und den privaten Garagen oder Stellplätzen auch vorrangig über den südöstlichen Grundstücksteil organisiert werden muss. Die gleichmäßige Abfolge von Bebauung und Hof mit zentraler Zufahrt entspricht der typischen Bauweise bzw. Grundstücksorganisation im Altortbereich.

Anzahl erforderlicher Stellplätze

Die Gemeinde Maikammer besitzt zur Regelung der Anzahl notwendiger Stellplätze und dem Vollzug von § 47 LBauO RLP eine Stellplatzsatzung auf der Grundlage von § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RLP. Diese Satzung wurde am 12.09.2008 erlassen und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie regelt die Anzahl notwendiger Stellplätze für die Wohnnutzung, differenziert nach Dauerwohnungen (2 Stellplätze pro WE) und Ferienwohnungen in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße (1-2 Stellplätze pro FW) sowie für Straußwirtschaften, Gaststätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Für sonstige Nutzungsarten gilt der jeweilige Höchstsatz an Stellplätzen gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.Juli.2000 (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

Wohnnutzung:

Nach der Satzung gilt für die Wohnnutzung in Bezug auf das geplante Bauvorhaben folgende Regelung:

- 2 Stellplätze je Wohnung

Büro – Dienstleistungsgewerbe (ohne erheblichem Kundenverkehr):

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen gilt gemäß Anlage Ziffer 2.1 zulässigen Nutzungen:

- 1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche inkl. einem Anteil von 20 % für Besucher

In Anwendung dieser Stellplatzsatzung wird für das projektierte Bauvorhaben im Geltungsbereich des VHB (= Bereiche 1 und 2) gemäß der nachstehenden Tabelle der (notwendige) Stellplatzbedarf ermittelt. Dabei wird unterschieden in die zwei Nutzungsoptionen

1. nur Wohnen und
2. Wohnen und im EG der Gebäudeteile 3 Dienstleistungsgewerbe oder freie Berufe.

Nutzungsart	Anzahl – Größe nach VEP für Bereiche 1 und 2	Notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung oder Verwaltungsvorschrift	Nachgewiesene Stellplätze
1. Nutzungsoption			
Ausschließlich Wohnungen	30 Wohnungen	60	60, davon 52 in TG und 8 in den Höfen
Summe:		60	60
2. Nutzungsoption			
b) Wohnen und im EG der Gebäudeteile-3 Büro –	28 Wohnungen und ca. 180 qm NF ⁶	56 6	56, davon 52 in TG und 4 in den Höfen 6 im Hof

⁶ Gemäß DIN 277

Dienstleistungsgewerbe oder freie Berufe			
Summe:		62	62

Bei der nach VHB zulässigen Nutzungsoption unter der Ziffer 2 kann der notwendige Stellplatzbedarf auf dem Grundstück auch erfüllt werden. Denn die Höfe sind mit über 250 qm Flächengröße ausreichend dimensioniert. In der Regel ist für einen Stellplatz inkl. Bewegungsflächen ein Flächenwert von rund 20 qm anzusetzen, so dass bei der 2. Nutzungsoption auf jedem Hof fünf, anstelle von vier Stellplätzen anzulegen sind. Die dafür benötigten Flächen (inkl. Bewegungsraum) betragen in jedem Hof 80 bzw. 100 qm.

Ver- und Entsorgung

In der Bahnhofstraße liegen alle zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas (Wärme) und Telekommunikation notwendigen Leitungen, an die über jeweilige Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse direkt angeschlossen werden kann.

In der Bahnhofstraße liegt auch ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal, der die auf den Grundstücken anfallenden Mengen an Schmutz- und Regenwasser aufnehmen kann.

Speziell Regenwasserbeseitigung

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung werden gemäß § 6 der BauuntPrüVO RLP Aussagen darüber getroffen, in welchem Umfang und in welcher Art auch teilweise Regenwasser auf den privaten Grundstücken bewirtschaftet werden kann. Möglich wäre z.B. der Einbau einer

- Zisterne für die Bewässerung der Grün- Gartenflächen und/oder
- unterirdischen Rigole oder
- Begrünung aller Flachdächer

Zisterne und/oder Rigole sind mit einem Drosselabfluss (max. ca. 8 l/s und ha) in den Mischwasserkanal für eine vollständige Entleerung nach dem Regenereignis zu versehen.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

An der westlichen Grundstücksgrenze der Wohnanlage im Bereich 2 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des im nördlichen Anschluss liegenden Grundstücks mit der Flurstücknummer 1908/2 festgesetzt. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat an den Vorhabenträger aus diesem Grundstück mit einer Gesamtgröße von rund 1375 qm einen kleinen Teil mit einer Größe von rund 85 qm verkauft. Eine Kondition für den Verkauf dieser kleinen Fläche, die zur Bildung einer regelhaften Grundstücksgeometrie und Verwirklichung der Wohnanlage von Vorteil ist, war die Festsetzung eines Leitungsrechts auf dem dienenden Grundstück (Bereich 2). Damit möchte der Eigentümer sich eine (zusätzliche) Option zur Anbindung der technischen Infrastruktur an die Bahnhofstraße für den Fall sichern, dass die nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke als Wohnbauland baureif entwickelt werden. Der Eigentümer ist überwiegend im Besitz der nördlichen Grundstücke, die bis zum Alsterweiler Graben reichen.

Mit der Festsetzung eines Leitungsrechts im VHB wird das eigentliche Leitungsrecht in Form einer Dienstbarkeit (nach BGB) oder Baulast (nach LBauO) noch nicht begründet, aber rechtsverbindlich sichergestellt, dass diese Fläche nur für diese Nutzung – auch gegebenenfalls gegen den Willen des Eigentümers vom dienenden Grundstück – genutzt werden darf bzw. für diese Zwecke vorzuhalten ist.

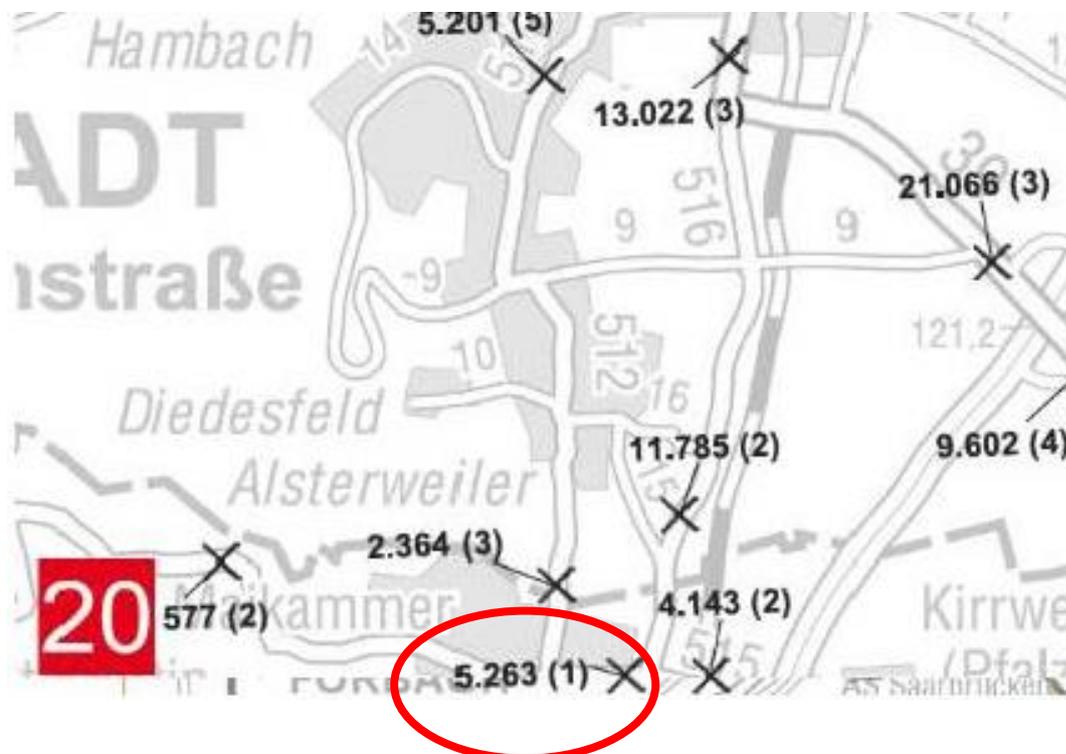
Nach gegenwärtigem Stand ist vorgesehen, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks ein ausreichend dimensioniertes Leerrohr für die (spätere) Aufnahme der Infrastrukturleitungen einbaut.

B.5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (hier Bahnhofstraße L 515)

Das Plangebiet grenzt an die Bahnhofstraße, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße eine entsprechende Querschnittsbelastung aufweist.

Nach der Straßenbelastungskarte für Landesstraßen in Rheinland – Pfalz aus dem Jahr 2015 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in der Bahnhofstraße an der Zählstelle des östlichen Ortseingangsbereiches 5.263 Fahrzeuge bei einem Schwerlastverkehr von 1 % (in Abb. 8 rot eingekreist).

Abb. 8: Verkehrsbelastungskarte (2015) – Auszug Bereich Maikammer - Neustadt



Anhand dieser Daten kann eine überschlägige Lärmberechnung anhand folgender Ausgangswerte erstellt werden:

- DTV = 5.300 Fahrzeuge
- Annahme LKW-Anteile über 3,5 t 5 %
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenkategorie: klassifizierte Ortsdurchfahrt
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Straßenbreite im Einwirkungsbereich: 10 Meter

- Minimalster Abstand zwischen Straßenmitte (= 5,0 Meter) und der Südfassade der Wohnungen im EG der Vordergebäude⁷: 7 Meter
- Minimalster Abstand zwischen Straßenmitte (= 5,0 Meter) und der Südfassade der Wohnungen im EG der Rückgebäude: 25 Meter
- Gebietsart: WA
- Sonstige Korrekturfaktoren: keine⁸

Als Berechnungsgrundlage wird die RLS 90 bzw. 16. BImSchV verwendet.

Berechnungsvorgänge:

Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsstärke M

M-Tag	= 5.300 x 0,06	= 318 Kfz (Nach Tabelle A der 16. BImSchV)
M-Nacht	= 5.300 x 0,008	= 43 Kfz

Bestimmung des Bezugsmittlungspegels (= in 25 Meter Entfernung bei 100 km/h, freie Schallausbreitung)

Lm-Tag	= 63,5 dB(A) (gemäß Diagramm I der 16. BImSchV)
Lm-Nacht	= 55,0 dB(A)

Korrektur durch unterschiedliche Abstände und Geschwindigkeit

Korrektur Geschwindigkeit: - 4,75 dB(A) (nach Diagramm II der 16. BImSchV)

Korrektur Abstand (nach Diagramm III der 16. BImSchV)

- | | |
|---|-------------|
| a) Korrektur Abstand Vordergebäude (7 Meter – Wert) | = + 7 dB(A) |
| b) Korrektur Abstand Rückgebäude (25 Meter – Wert) | = 0 dB(A) |

Bilanz der Korrekturfaktoren

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| a) Vordergebäude: | - 4,75 + 7 = + 2,25 dB(A) |
| b) Rückgebäude: | - 4,75 – 0 = - 4,75 dB(A) |
| c) | |

Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 7 Meter Abstand (= Fenster Südfassade EG Vordergebäude) von der Straßenmitte der Bahnhofstraße (L 515) als geringster Abstand zwischen Emissionsort und Wohnen:

Lm-Tag	= 63,5 + 2,25	= 65,75 dB(A)
Lm-Nacht:	= 55,0 + 2,25	= 57,25 dB(A)

⁷ Für die Lärmbewertung wird die innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zulässige und als vorrangig zu schützende Wohnnutzung zugrunde gelegt, im Süden grenzt an das Plangebiet ein faktisches Dorfgebiet (MD)

⁸ Sonstige Korrekturfaktoren sind nicht einzustellen, wie z.B. LSA oder Reflexionen (keine beidseitig geschlossene Bebauung vorhanden)

Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 25 Meter Abstand (= Fenster Südfassade EG Rückgebäude) von der Straßenmitte der Bahnhofstraße (L 515):

$$\begin{array}{lcl} \text{Lm-Tag} & = 63,5 - 4,75 & = \mathbf{58,75 \text{ dB(A)}} \\ \text{Lm-Nacht:} & = 55,0 - 4,75 & = \mathbf{50,25 \text{ dB(A)}} \end{array}$$

Vergleich der Lärmwerte mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)

Orientierungswerte nach DIN 18005 für WA:

$$\begin{array}{lcl} \text{Tag:} & 55 \text{ dB(A)} & \\ \text{Nacht:} & 45 \text{ dB(A)} & \end{array}$$

Abweichungen von den Orientierungswerten:

a) Vordergebäude (Südseite):

$$\begin{array}{lcl} \text{Tag:} & 65,75 - 55 & = + 10,75 \text{ dB(A)} \\ \text{Nacht:} & 57,25 - 45 & = + 12,25 \text{ dB(A)} \end{array}$$

b) Rückgebäude (Südseite):

$$\begin{array}{lcl} \text{Tag:} & 58,75 - 55 & = + 3,75 \text{ dB(A)} \\ \text{Nacht:} & 50,25 - 45 & = + 5,25 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Die O-Werte der DIN 18005 werden demnach

- a) beim Vordergebäude am Tag um ca. **10,75 dB(A)** und in der Nacht um ca. **12,25 dB(A)** und
- b) beim Rückgebäude am Tag um ca. **3,75 dB(A)** und in der Nacht um ca. **5,25 dB(A)** überschritten.

Des Weiteren muss unter Beachtung der potentiellen Einwirkung von gewerblichen Immissionen aus dem südlich angrenzenden Misch- bzw. Dorfgebietes (DIN 4109 Nummer 5.5.6) der dort geltende Immissionsrichtwert (= 60 dB(A) am Tag) hinzuaddiert werden, so dass zu den errechneten Tagwerten aufgerundet 3 dB(A) hinzukommen. Dies bedeutet, dass für die Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen (hier Schallschutzfenster) von folgenden, aufgerundeten **maßgeblichen Außenlärmpegel am Tag** auszugehen ist:

- a) **Vordergebäude: 70 dB(A)**
- b) **Rückgebäude: 62 dB(A).**

Wertung – Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen (hier Schallschutzfenster)

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden – mit Ausnahme der von der Lärmquelle vollständig abgewandten Nordseite - in unterschiedlichem Umfang überschritten, so dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Bei der Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen bleiben aktive Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Errichtung einer (geschlossenen) Einfriedung mit einer max. zulässigen Höhe von 1,75 m bewirkt werden könnten, ohne Berücksichtigung. Denn einerseits sind auch offene Einfriedungen

(Stabgitterzaun) möglich und andererseits kann durch eine entsprechende Einfriedung kein vollständiger Lärmschutz über alle Geschosse bewirkt werden.

Festgesetzt werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern. Dabei wird ausdrücklich betont, dass zur Förderung und Stärkung der stark nachgefragten Wohnnutzung das Wohnen an dieser Stelle auch zu den gebietstypischen Nutzungen zählt und eine vollständige Lärmbewältigung z.B. bei geöffneten Fenstern oder auch auf den Balkon- Terrassenbereichen nicht möglich wird. In diesen sogenannten vorbelasteten Bereichen werden gemäß Punkt 1.2 der DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1 im Rahmen der Abwägung daher alle Möglichkeiten einer bestmöglichen Lärmbewältigung ausgeschöpft. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden bzw. nur bedingt wirksam würden (Einfriedung) wird dies durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 geregelt. Nach DIN 4109 Tabelle 8 können die maßgeblichen Außenlärmpegel (70 und 62 dB(A)) den Lärmpegelbereichen IV (Vordergebäude) und III (Rückgebäude) zugeordnet werden. Bei diesen Außenlärmpegelbereichen ist ein erforderliches Dämm-Maß des Außenbauteils von 40 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) und 35 dB(A) (Lärmpegelbereich III) erforderlich.

Das erforderliche Dämmmaß wird nach Tabelle 1 VDI 2719 von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (Rückgebäude) und 4 (Vordergebäude) erreicht.

B.5.5 Architektur (nur für Bereich des VEP)

Baukubatur - Raumfunktionen

Entsprechend der Gebäudeplanung nach VEP wird im VHB die Umsetzung dieses Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes mit Zulassung geringerer Spielräume festgesetzt. Über alle Ebenen können in den Bereichen 1 und 2 jeweils max. 1.875 qm Bruttogeschossfläche über alle oberirdisch liegenden Geschossen unter Einhaltung differenziert festgesetzter Bauhöhen errichtet werden.

In den vorherigen Ausführungen zur Erläuterung und Begründung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption wurden bereits ausführlich die Gründe dargelegt, warum bei der Transformation des VEP in den hier vorliegenden VHB gewisse Festsetzungen gegenüber der Projektierung mit einer mehr oder weniger großen Flexibilität versehen wurden. So betragen z.B. vom Gebäudeteil-3 im Bereich 1 die projektierte Gebäudehöhe 175,72 m ü NN und die festgesetzte max. Bauhöhe liegt bei 175,75 m ü NN. Diese enge Toleranz begründet sich aus dem Ziel, dass eine Gebäudehöhe von 11,50 m - vom unteren Bezugspunkt gemessen – grundsätzlich einzuhalten ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) liegt z.B. im Bereich 1 bei 765 qm und die innerhalb dieses Fensters zulässige Grundfläche bei 625 qm. Diese Spielräume werden aus Gründen einer räumlichen Disposition der Gesamtanlage oder einer Verschiebung von Vorder- zu dem Rückgebäude zugelassen. Die größere räumliche Flexibilität hat keine Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption.

Abschließend wird nochmal klargestellt, dass die Raumfunktionen bzw. die geschossweise Nutzung nur innerhalb des Erdgeschosses von Gebäudeteil 3 in ihrer weiteren Entwicklung veränderbar sind. Dieser Veränderungsspielraum ist deutlich enger als bei der Festsetzung einer Baugebietsart, jedoch auch das besondere Merkmal, das einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kennzeichnet.

Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zur Ausbildung einer bestimmten Formensprache bei den Fassaden und Dächern nach Form, Material und Farbe begründen sich aus dem Ziel, die für das Ortsbild prägenden Gestaltungsprinzipien grundsätzlich aufzunehmen. Das Plangebiet liegt in einem

Bereich, der teilweise noch durch die historische Haus-Hofbauweise mit herrschaftlichen Gebäuden geprägt ist, aber auch teilweise von Bauweisen und jüngeren Bauformen umgeben wird, die zu einer Überformung des historischen Charakters geführt haben.

Bei der Umsetzung der Planungskonzeption stehen daher vor allem städtebauliche Kriterien, wie die Aufnahme der prägenden Bauweisen (Hofgruppierung) und generelle Gestaltungselemente (Sockelzone, Fassadengliederung und Form und Material der Dächer) im Vordergrund. Bei der Ausgestaltung der Gebäude werden Spielräume gelassen, um zeitgemäße Akzente setzen zu können.

Die geplante Architektur soll auch eine eigene Identität bei der Wahrnehmung und zeitlichen Einordnung entfalten und zeitgemäße Funktionen, wie z.B. großzügigere Verglasungen oder durchgängige Zwerchhäuser zur besseren Nutzung der Dachgeschosse ablesbar nach Außen zeigen.

Die in den jeweiligen Textfestsetzungen getroffenen Regelungen zur äußeren Gestaltung stellen den nicht veränderbaren Rahmen dar. Sofern darüber hinausgehende Anforderungen bei der Bestimmung baugestalterischer Elemente und Details nach Form, Farbe und Material bestehen, können diesbezügliche Regelungen ergänzend auch noch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

B. 6 Auswirkungen

Bereiche 1 und 2

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Auf einem größeren, bislang unbebauten Bereich in zentraler Lage, der über Jahrzehnte aus persönlichen Gründen freigehalten wurde, kann dringend benötigter Wohnraum in Form von Miet- und selbst genutzten (Eigentums)wohnungen geschaffen werden. Denn insbesondere der Bedarf an Wohnungen in zentraler Lage und in Orten mit zentralörtlicher Funktion (hier Grundzentrum) wird anhalten.

Das Plangebiet, für das wegen seinen räumlichen Ausmaßen kein Baurecht nach § 34 BauGB bestand (Unterbrechung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils), ist über die Bahnhofstraße voll erschlossen, so dass keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Der Gemeinde entstehen folglich weder Kosten für die Planung noch Realisierung des Vorhabens. Auch die Kosten für die Mitüberplanung des Zwischenbereichs werden privat getragen.

Durch die verbindlich über Durchführungsvertrag umzusetzende Bebauung wird eine offene Raumkante in der Bahnhofstraße weitgehend geschlossen und in ortstypischer Bauweise das Erscheinungsbild eines im Zusammenhang bebauten Straßenraums verbessert.

In den zwei Wohnanlagen entstehen für einen breiten Nutzerkreis insgesamt 30, teilweise barrierefreie Wohnungen unterschiedlicher Größe (60 qm bis 150 qm). Auch für die kleinen Wohnungen werden gemäß kommunaler Stellplatzsatzung zwei Stellplätze auf dem Grundstück - überwiegend in den zwei Tiefgaragen - nachgewiesen, so dass durch die beiden Wohnanlagen grundsätzlich kein Parken im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße ausgelöst wird. Die Bahnhofstraße in ihrer Funktion als Ortsdurchgangsstraße und einer Querschnittsbelastung von täglich rund 5.000 Fahrzeugen ist für die Aufnahme des

zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das durch das Vorhaben in der Größenordnung von ca. 120 Fahrzeugbewegungen⁹ verursacht wird ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohnung bedeutet dies ein Zusatzangebot für ca. 60 Personen. Dies entspricht rund 10 % des Einwohnerwachstums, der bis zum Jahr 2035 innerhalb der Verbandsgemeinde bzw. weitgehend konzentriert auf Maikammer zu erwarten ist.

Wegen der relativ geringen Größe des Vorhabens sind sonstige (negative) Auswirkungen, die von dem Vorhaben verursacht werden könnten, nicht zu erwarten. Dies betrifft insbesondere auch Auswirkungen auf die Natur und Landschaft. Durch das Vorhaben erfolgen keine Eingriffe im Sinne der Erheblichkeit des § 14 BNatSchG. Durch die monostrukturierte Nutzung (Rebflächen) und die direkte Lage des Plangebietes an der Bahnhofstraße ist der Bereich entsprechend anthropogen überformt bzw. vorbelastet.

Das Bauprojekt wird gemäß dem obligatorischen Durchführungsvertrag komplett vom Vorhabenträger umgesetzt. Das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglicht im Rahmen der Festsetzungen im VHB nach Realisierung unterschiedliche Eigentums- und Nutzungsmodelle. So ist gegenwärtig vorgesehen durch Teilungserklärung Eigentumswohnungen zu bilden und diese auf dem freien Markt anzubieten. Vom Vorhabenträger wird noch geprüft, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen auch ein kleiner Anteil von Wohnungen dem sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können. Die spätere Verwendung und Besitzstruktur von Wohnungen steht jedoch in keiner Anhängigkeit zur städtebaulichen Planung und berührt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht.

Zwischenbereich

Der Zwischenbereich verbleibt aus persönlichen Gründen im Besitz des Eigentümers, der an den Vorhabenträger die Bereiche 1 und 2 veräußert hat. Er ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und er entzieht sich grundsätzlich vertraglicher Regelungen über eine Umsetzung, die für die Bereiche 1 und 2 zwischen Vorhabenträger und Gemeinde in einem Durchführungsvertrag zwingend abzuschließen sind. Fakultative Regelungen nach § 11 BauGB bleiben aber unberührt. Nach obligatorischer Realisierung der Bauvorhaben in den Bereichen 1 und 2 bekäme ohne Einbeziehung dieses Zwischengrundstücks mit einer Größe von rund 1.000 qm und einer Breite von 25 m in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan den baurechtlichen Status nach § 34 BauGB (Baulücke). Das gesetzliche Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB ist aber weit weniger in der Lage eine städtebauliche Gesamtkonzeption, die auch dem Willen der Gemeinde entspricht, zu steuern. Denn die Eigenart der für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen Umgebung setzt wegen heterogener Strukturen einen größeren Zulässigkeitsrahmen. Durch die Miteinbeziehung des Zwischenbereichs in den VHB wird für alle Beteiligten mehr Rechtssicherheit für die zulässige bauliche und gestalterische Entwicklung geschaffen, zumal der Bereich auch nicht im Geltungsbereich der Ortsbausatzung liegt.

Im Gegensatz zu den beiden Hofanlagen des Vorhabenträgers bleibt aber der Zeitpunkt einer Bebauung genauso offen, wie die Frage, in welcher Form genau der durch Bebauungsplan gesetzte Rahmen ausgefüllt bzw. ausgenutzt wird. Die Überplanung des Zwischenbereichs im

⁹ Annahme: pro Wohnung zwei Fahrzeugbewegungen von und zu der Wohnanlage über die Bahnhofstraße

Sinne einer geordneten Gesamtkonzeption bleibt angebotsorientiert, da städtebauliche Gebote (z.B. Baugebot nach § 176 BauGB) in der Praxis an hohe Voraussetzungen geknüpft sind und daher i.d.R. nicht angewendet werden.

B. 6.1 Statistik - Kennwerte

a) Flächenanteile nach Bereichen des VHB

Bereiche	Absolut in qm	In Prozent
Plangebiet gesamt	Ca. 4280 ¹⁰	100 %
Davon:		
Bereich - 1	1.618	37,8 %
Bereich - 2	1.684	39,3 %
Zwischenbereich	978	22,9 %

b) Städtebau (nur für Bereiche 1 und 2)

Flächenarten	Flächenanteile in qm	
	Bereich-1	Bereich 2
Gesamt:	1.618	1.684
Davon:		
Zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Hauptgebäude ohne NG, Terrassen, Balkone)	625	625
Zulässige Bruttogeschossflächen (EG bis DG)	1.875	1.875
Private Verkehrs- und Erschließungsflächen	281	249
Grün- Freiflächen		
Flächen für Terrassen und Gartengestaltung	572	683

b) Architektur – Gebäudeplanung¹¹

Kategorie - Einheit	Bereich 1	Bereich 2
Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 in cbm, allseitig überdeckt und umschlossen, inkl. TG/KG (8.236 cbm	8.014 cbm
Bruttogeschossfläche (GF) über alle oberirdischen Geschosse (ohne TG/KG) im qm	1.650 qm	1.564 qm
Stellplätze	30	30

Alle Flächenangaben können sich durch konstruktive Maßnahmen geringfügig ändern und gelten somit als ca. Werte.

¹⁰ Flächenermittlung auf der Grundlage des digitalen Katasterplans und Abteilung der Grundstücke für Bereiche 1 und 2 nach notariellen Kaufverträgen

¹¹ Gemäß Gebäudeplanung, Architekturbüro Friedmann, Mannheim