Bebauungsplan „Im Eulbusch III“

Ortsgemeinde Maikammer

1. ÄNDERUNG

Satzungsfassung

vom 16. März 2021

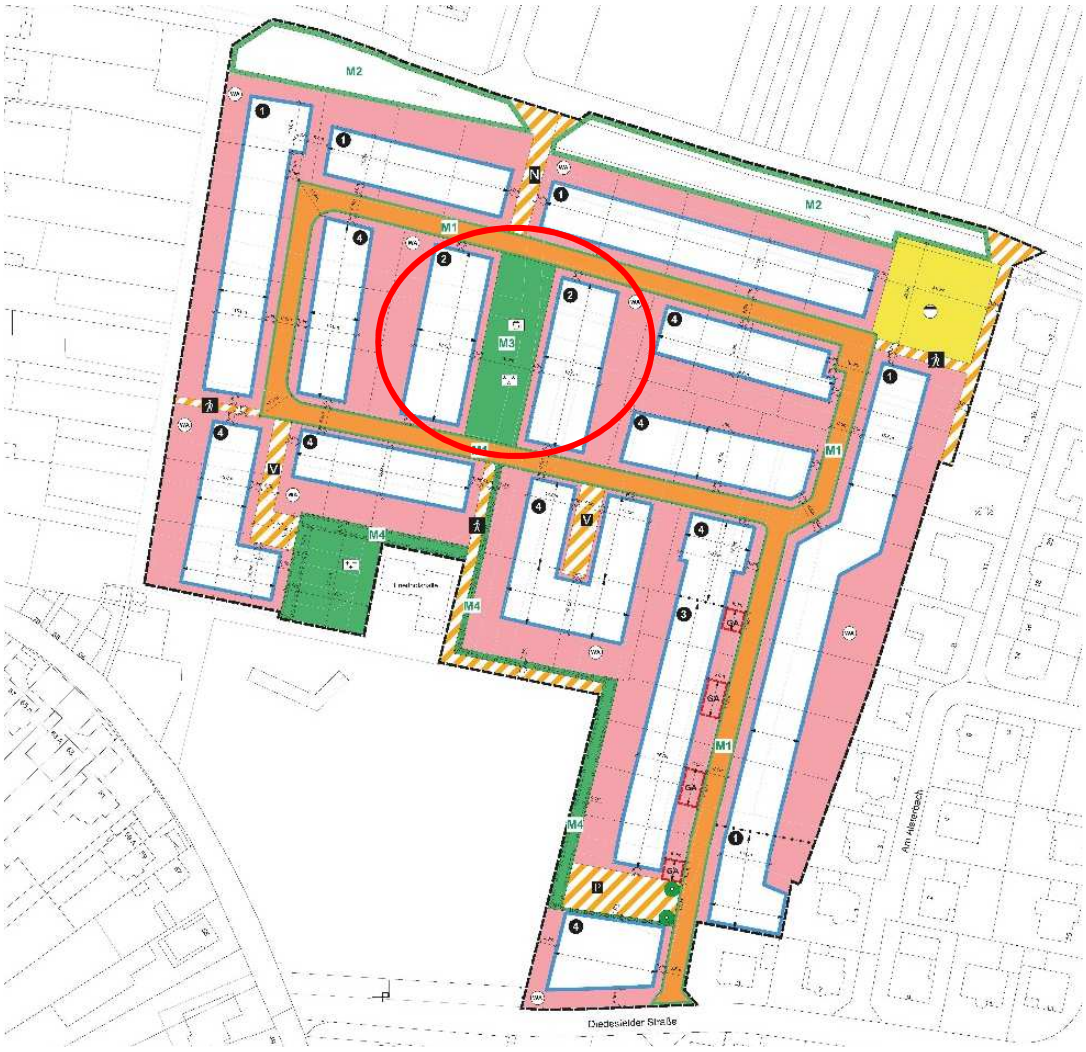
Durchführung- Bearbeitung:
Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
[* Georgian Technical University, Tbilisi]
Parkstraße 56
67655 Kaiserslautern

Änderungen im Überblick

Die 1. Änderung bezieht sich auf

1. den Baubereich mit der Ordnungsziffer 2,
2. die öffentliche Grünfläche, die mittig zwischen den beiden Baufenstern mit der Ordnungsziffer 2 liegt,
3. die Änderung der Bepflanzung in der mit M4 festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang dem Fußweg,
4. die Baumpflanzung auf der öffentlichen Stellplatzanlage (Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken) im Süden des Plangebietes,
5. die Lage von Garagen/Stellplätzen bei Eckgrundstücken,
6. die Erweiterung der Gehölzartenliste,
7. die generelle Zulässigkeit einer giebel- oder traufständigen Bebauung in den Baubereichen mit der Ordnungsziffer 1 und 4 sowie
8. Doppelhäuser in den Baubereichen mit der Ordnungsziffer 3 und 4.

Abb. 1: Aktueller Bebauungsplan mit Markierung des räumlichen Schwerpunktbereiches für die Änderungen unter den oben genannten Punkten 1-2 – ohne Maßstab

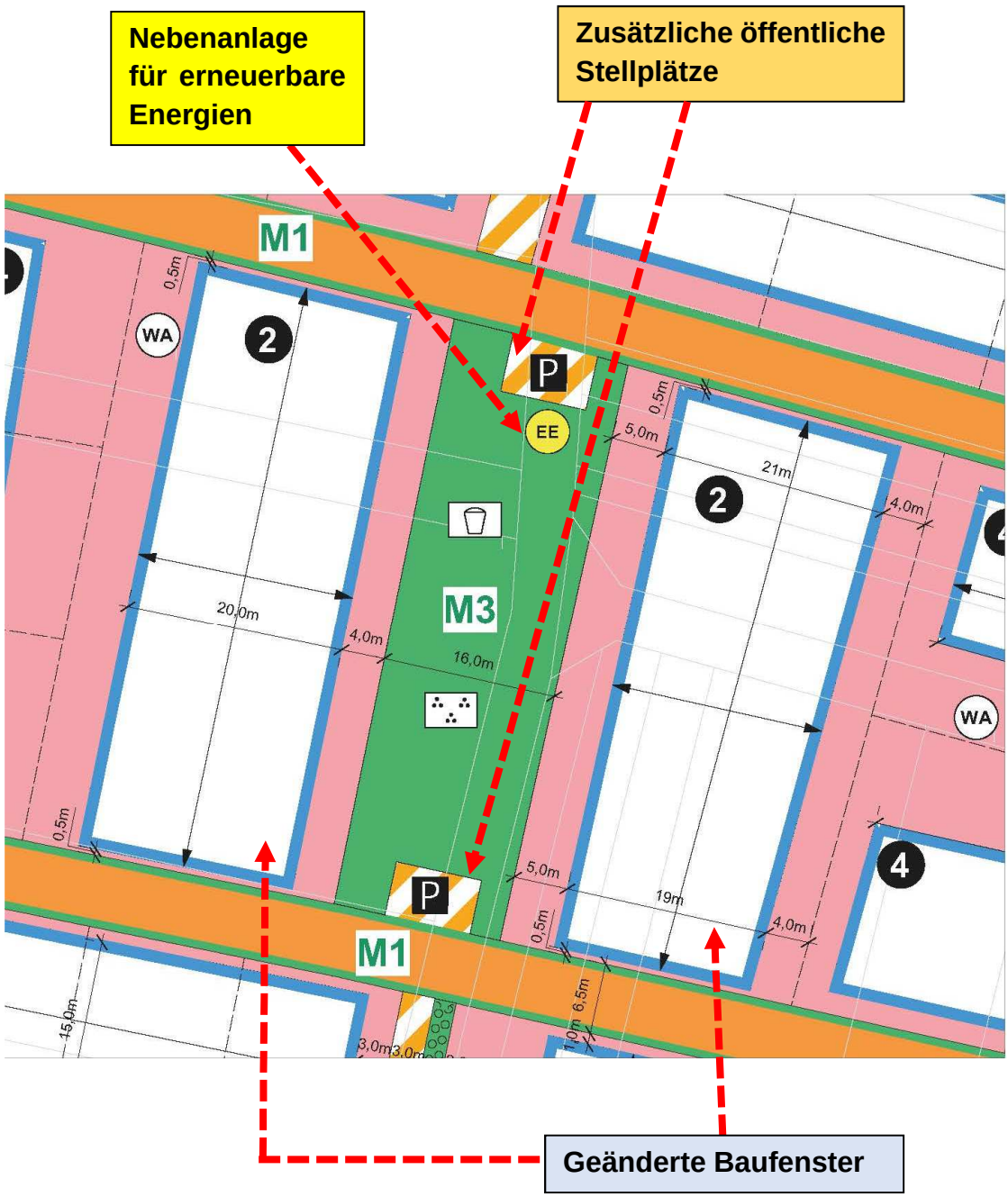


1. **Änderungsfassung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (normativer Satzungsinhalt)**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

<u>I. Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 und öffentliche Grünfläche:</u>

a) Zeichnerische Festsetzungen, o.M.



b) Textliche Festsetzungen

b.1) Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2

Anzahl der Wohneinheiten
In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 sind max. 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)
In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 zulässig.
Anmerkung: Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt unverändert bei 1,2.

Traufhöhe
In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 wird eine max. Traufhöhe von 9,25 m festgesetzt, bezogen auf den im Bebauungsplan (Rechtskraft November 2019) definierten unteren Höhenbezugspunkt und Messvorgang.

Notwendige Stellplätze:
In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 sind alle notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Dachform/Dachneigung
In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 2 sind nur Walmdächer mit einer Neigung von mind. 10 Grad zulässig.
Anmerkung: Die sonstigen Anforderungen an die Dächer (Material, Farbe) werden nicht geändert und ergeben sich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan vom November 2019.

b.2) Öffentliche Grünfläche

Maßnahme M3: Gestaltung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz
Die öffentliche Grünfläche ist wie folgt zu bepflanzen:
M3 (1): Pflanzung von mind. 5 großkronigen Bäumen (Mindestpflanzqualität, 4 x v, Stammumfang 20 – 25 cm) gemäß der Gehölzartenliste.
M3 (2): Pflanzung von mind. 10 Gehölzen (Mindestpflanzqualität, 2 x v, Höhe > 100 cm) gemäß der Gehölzartenliste.
In die Parkanlage sind Spielgeräte zu integrieren.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken
Im nördlichen und südlichen Randreich der öffentlichen Grünfläche wird gemäß Planzeichnung eine Fläche für jeweils drei öffentliche Stellplätze festgesetzt. Die

genaue Lage dieser Stellplätze kann im Zuge der Ausführungsplanung entlang der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.

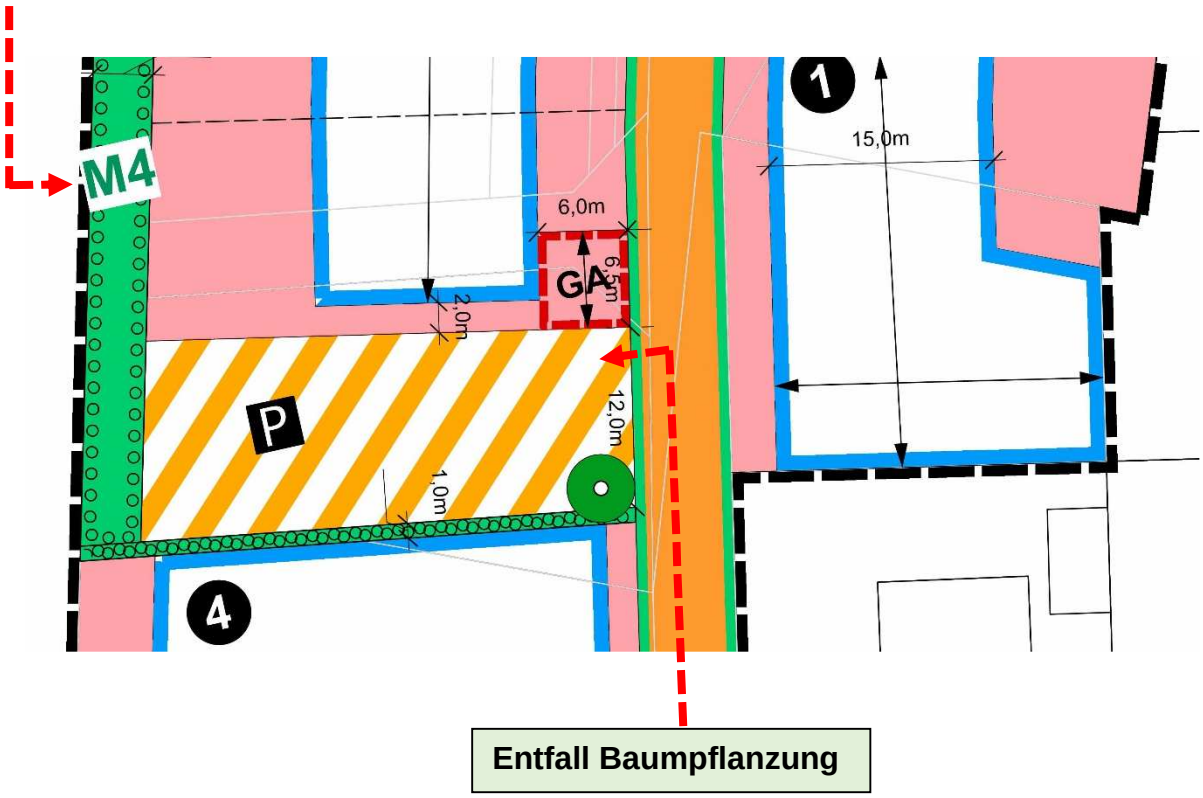
Nebenanlage zur Versorgung des Gebiets mit Wärme

Gemäß Planzeichnung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO für die Versorgung des Plangebietes mit Wärme aus erneuerbarer Energie zulässig (hier Betriebsstation für kalte Nahwärme).
Die überbaute Grundfläche für diese Nebenanlage darf 10 qm nicht überschreiten. Der genaue Standort kann gemäß den technischen und betrieblichen Anforderungen frei gewählt werden.
Die Fassaden dieses Nebengebäudes sind komplett mit lasiertem, unbehandeltem oder vorverwittertem Holz in vertikaler oder horizontaler Anordnung zu verkleiden.

II. Anpflanzungsmaßnahme M4

Textliche Festsetzung

Im öffentlichen Grünstreifen wird als Maßnahme 4 (M4) festgesetzt, dass dort schmalwachsende Amberbäume (Liquidambar styraciflua) als Allee zu pflanzen sind. Die Pflanzdichte richtet nach der Wuchsgröße und den einzuhaltenden Abstandsflächen nach Landesnachbarrecht RLP.



III. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken

Der nordöstliche Baum auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken entfällt.
Hinweis: Dafür wird im öffentlichen Straßenraum ein Baum mehr gepflanzt (11 anstatt 10 Bäumen). Dies wird nicht gesondert festgesetzt.

IV. Stellung der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung

In den Baugebietsbereichen mit der Ordnungsziffer 1 und 4 ist **zusätzlich** zur Planzeichnung sowohl eine giebel- oder trauständige Bebauung zulässig, d.h. der Hauptfirst der Gebäude ist senkrecht oder parallel zur Straßenlinie zu errichten. Von dieser Stellung darf max. um 5 Grad abgewichen werden.

V. Anhang Gehölzartenliste

Die Gehölzartenliste im Anhang der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird um folgende Baumarten erweitert:

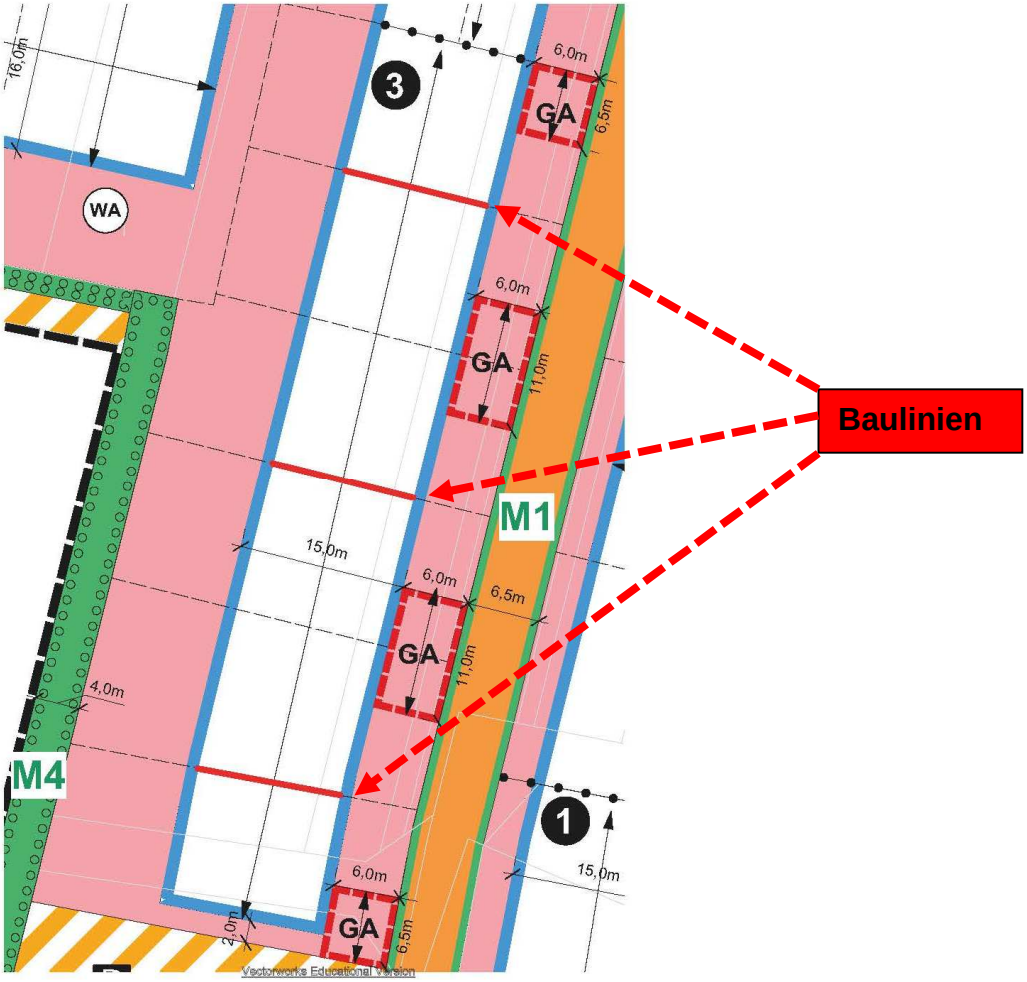
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Fraxinus ornus "Meszek"	Blumenesche
Fraxinus angustifolia "Raywood"	Schmalblättrige Esche
Quercus ilex	Immergrüne Steineiche
Prunus lusitanica "Angustifolia"	Schmalblättrige portugiesische Lorbeerkirsche
Crataegus x lavallei "Carrierii"	Hybrid-Weissdorn
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

VI. Flächen für Garagen und Stellplätze bei Eckgrundstücken

Die textliche Festsetzung unter den Punkten 7b. und Punkt 7c. des rechtsgültigen Bebauungsplans vom November 2019 wird wie folgt ergänzt:
Bei Eckgrundstücken müssen auf beiden Grundstücksseiten (Zufahrtsbereiche), die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen die textlichen Festsetzungen nach den Punkten 7b. und 7c. beachtet werden.

VII. Seitliche Baulinien für die Doppelhäuser im Baubereich mit der Ordnungsziffer 3

Zeichnerische Festsetzung, o.M.
(Gemäß Planzeichnung werden drei Baulinien festgesetzt.)



VIII. Dachneigung für Doppelhäuser in den Baubereichen mit der Ordnungsziffer 3 und 4

Für die Doppelhäuser in den Baubereichen mit der Ordnungsziffer 3 und 4 wird – wie bereits in den Nutzungsschablonen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom November 2019 festgelegt - eine zulässige Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

Anmerkung: Die Festsetzung, dass bei Doppelhäuser ausschließlich Satteldächer zulässig sind, bleibt unverändert bestehen.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Eulbusch III “ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1. Änderungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **15.12.2020** die 1. Änderung des Bebauungsplans **„Im Eulbusch III“** beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **08.01.2021** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Beteiligung von potentiell betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **15.12.2020** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans **„Im Eulbusch III“** 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 1. Änderung berührt wird, sind mit (E-Mail-)Schreiben vom **05.01.2021** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **15.01.2021** bis einschließlich **15.02.2021** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **08.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungsnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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

Der Gemeinderat von Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **16.03.2021** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **16.03.2021** die 1. Änderung des Bebauungsplans **„Im Eulbusch III“**, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf den Seiten 3 – 7 (normativer Inhalt) inkl. Begründung, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maikammer, 18.03.2021

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

5. Ausfertigungsvermerk

Der normative Inhalt dieser Satzung (1. Änderung) - bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf den Seiten 3 bis 7 - stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Die 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, 18.03.2021

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

6. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans **„Im Eulbusch III“** sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 19.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung in Kraft.

Maikammer, ...

.....
Gabriele Flach, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert, in der derzeit gültigen Fassung.

2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I, S. 1057), in der derzeit gültigen Fassung.

3. **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung.

4. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBI. S. 21), in der derzeit gültigen Fassung.

Begründung der 1. Änderung

Im nachfolgenden werden Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Eulbusch III“ dargelegt und die geänderten Festsetzungen begründet.

A. Gestaltung der Mehrfamilienhäuser

In dem Baubereich mit der Ordnungsziffer 2, der aus zwei größeren Grundstücken mit einer mittig dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche besteht, sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom November 2019 Mehrfamilienhäuser zulässig.
Die beiden Grundstücke wurden bzw. werden von einem Bauträger erworben und sollen mit einer einheitlichen Architektur bebaut werden. Dazu hat der Bauträger zwei alternative Gebäudeplanungen dem Gemeinderat präsentiert.
Da ein Grundstück (noch) im Besitz der Gemeinde ist, kann sie auch über den Bebauungsplan hinaus gestalterische Vorgaben machen.
In der ersten Alternative wurde auf den Grundstücken jeweils ein langes Einzelhaus (ca. 50 Meter) mit einem Satteldach und einer großen Anzahl von Dachaufbauten präsentiert. Diese Bebauungsform wäre nach Bebauungsplan zulässig.

Abb. 2: Bebauung mit zwei langen Einzelhäusern (Bebauungsplankonform)

Bei der zweiten Variante wurden auf den beiden Grundstücken jeweils zwei Gebäude in der Stilrichtung von mediterranen Villengebäuden geplant. Bei dieser Bautypologie ist vorgesehen, dass kein nutzbares Dachgeschoss (mit Dachschräge) entsteht,

sondern die Gebäude über drei Vollgeschosse mit gerade aufgehenden Wänden und einem flach geneigten (Walm)Dach errichtet werden. Des Weiteren sind große Terrassen und Balkone geplant, die gemäß Gebäudeplanung nach Südwesten ausgerichtet sind. Für die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Abb. 3 und 4: MFH-Bebauung im (mediterranen) Villenstil

Der Gemeinderat hat sich gegen eine Bebauung mit einem langen Gebäude und einer großen Anzahl von Dachaufbauten und für die Umsetzung der zweiten Alternative, d.h. einer Bebauung im mediterranen Stil ausgesprochen. Argumente für eine mediterrane Ausführung für den Bereich mit den Mehrfamilienhäusern waren:

- Der mediterrane Baustil hat in unserer Region – insbesondere auch in den Gemeinden im Bereich der deutschen Weinstraße – historische Wurzeln. Er ist somit ein typischer Vertreter einer repräsentativen Stilrichtung im 19. und Anfang 20. Jahrhundert. In dieser Epoche schickten wohlhabende Bürger ihre Baumeister u.a. nach Italien, um die dortige großbürgerliche Architektur zu studieren und in unsere Region zu übertragen. So stehen im Ortskern der Gemeinde Maikammer auch herrschaftliche Anwesen mit villenartigen Wohngebäuden im mediterranen Baustil. Prägende Elemente dieser Baugestaltung (Klassizismus, Gründerzeit, Jugendstil) sind vor allem mehrgeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern, meist in Form eines Walmdaches und einer profilierten Fassade (horizontale und vertikale Gliederung).

- In unserer Region haben wir ein mediterranes Klima und ein entsprechendes Ambiente, das sich teils in einer südländischen Vegetation und auch punktuell in der Architektur zeigt.

- (Eigentums)Wohnungen mit Dachschrägen sind immer weniger nachgefragt. Dies hat verschiedene Gründe. Im Vordergrund steht die bessere Nutzbarkeit und Möblierung von Wohnungen bei zimmerhohen, vertikalen Wänden. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die Dämmung sind Gründe einer stärkeren Aufheizung in der Sommerzeit nachrangig.

- Die Ansprüche an die Architektur unterliegen einem ständigen Wandel. So liegen zwar verstärkt Wohngebäude mit Flachdächern, gering geneigten anderen Dachformen oder mit Staffelgeschoss und großzügigen (Dach)terrassen im Trend, aber unsere Weinbauregion und unsere Orte an der Deutschen Weinstraße werden traditionell überwiegend von „Satteldächern“ mit roter Ziegeleindeckung dominiert. Daher ist auch bei der Entwicklung eines neuen Wohngebietes sorgfältig darauf zu achten, dass das Satteldach als prägendes Element überwiegt und die Dachlandschaft als homogen wahrnehmbare Bereiche bildet. Dies schließt jedoch nicht aus, dass in räumlich klar abgegrenzten Teilbereichen ein Baustil mit mediterranen Gestaltungselementen umgesetzt wird. Wegen den größeren Baumassen eignen sich die Mehrfamilienhäuser in der Mitte des Plangebiets in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche sehr gut für einen villenartigen Baustil mit mediterranem Ausdruck. Wichtig ist aber, dass bei der Kombination von zwei aus der Historie abgeleiteten Gestaltungsrichtungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt wird. Dies bedeutet, dass innerhalb des

Baugebiets die zwei Gestaltungsprinzipien nicht beliebig gemischt werden können, sondern dafür räumliche Einheiten gebildet werden. Daher muss eine Öffnung des mediterranen Baustils für die individuelle EFH-Bebauung im Plangebiet ausgeschlossen bleiben. Für die im B-Plan ausgewiesenen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Einzel- Doppelhäuser) ist folglich an den im B-Plan festgesetzten Bauvorgaben mit Satteldach konsequent festzuhalten. Dies auch deshalb, da bei über 50 Prozent der Grundstücke auf die weitere Gestaltung der Gebäude seitens der OG kein Einfluss mehr ausgeübt werden kann. Nur unter Beachtung der Festsetzungen für die beiden zulässigen Dachformen in den dafür klar definierten räumlichen Bereichen kann ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleistet werden.
Die Wohngebäude auf den beiden MFH-Grundstücken können eine eigene „Formensprache“ und ablesbare, baugestalterische Identität haben, die sich jedoch bezüglich Material und Farbe in das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes einordnet. Geplant sind (verputzte) Fassaden in erdfarbenen warmen Tönen und mit Walmdächern mit roter/rotbrauner Ziegeleindeckung, so dass ein fließender Übergang zur Gestaltung der EFH-Bebauung geschaffen wird. .

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen begründet

<u>Verschiebung und Vergrößerung der Baufenster :</u>
Die Veränderung der beiden Baufenster für den Baubereich mit der Ordnungsziffer 2 betrifft die Verschiebung und Vergrößerung der beiden Baufenster in der Bautiefe sowie die Vergrößerung nach Süden und Norden um 1,5 m.
Durch die Verschiebung und Vergrößerung des östlichen Baufensters nach Osten soll die Exposition der Freibereiche und Ausrichtung von Wohnräumen verbessert werden. So ist vorgesehen, die Terrassen, Balkone und Wohn- Essbereiche nach Westen zu orientieren. Daher wird das Baufenster um 3 Meter nach Osten verschoben und zur Gewährleistung einer größeren Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der Gebäude die Bebauungstiefe auf 21 Meter im Norden und 19 Meter im Süden erweitert. In Verbindung mit der sich im Westen anschließenden öffentlichen Grünfläche und den zur Grünfläche ausgerichteten privaten Freibereiche entsteht in der Breite ein optisch größerer Grünbereich.
Die Vergrößerung des westlichen Baufensters auf eine Bebauungstiefe von 20,0 m erfolgt wegen der Einbeziehung der nach Westen vortretenden Balkone/Terrassen. Denn nach § 23 Abs. 3 BauNVO fällt dieses Vortreten mit einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 5,0 m nicht mehr unter den Begriff eines „geringfügigen Ausmaßes“.
Die Vergrößerung des östlichen und westlichen Baufensters nach Norden und Süden, d.h. Richtung Straßenraum um jeweils 1,5 m wird wegen dem Anbau von Erkern vorgenommen, die an den Kopfenden der MFH geplant sind.
Im Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO zwar festgesetzt werden, dass diese Art von Bauteilen die Baugrenze um 1,5 m (ausnahmsweise)

überschreiten dürfen. Da aber Ausnahmen nach § 31 BauGB die Beteiligung der Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde gemäß § 36 BauGB erfordert und die Genehmigung des Vorhabens im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO (in Verbindung mit 66 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 3 LBauO RLP) durchgeführt werden soll, wird das Baufenster entsprechend vergrößert und zwar über die gesamte Tiefe und Länge zur Gewährleistung von baulichen Spielräumen. Die Frage, ob es sich bei diesen Bauteilen um untergeordnete Vorbauten gemäß § 8 Abs. 5 LBauO RLP handelt und Auswirkungen auf die Ermittlung der Abstandsflächen hat, bleibt von dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzung unberührt.

Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude

Die Anzahl der Wohnungen wird von 6 auf 9 Wohnungen pro Gebäude erhöht, aber die zulässige Baumasse wird nicht verändert, indem die absolute Gebäudehöhe von 11,50 Meter beibehalten wird. Innerhalb den beiden Baufenster ist vorgesehen jeweils zwei Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher Größe in offener Bauweise zu errichten. Zulässig wäre auch ein (großes) Haus bestehend aus z.B. zwei Gebäuden und max. 50 m Länge. Diese Möglichkeit wird jedoch zur Wahrung der Maßstäblichkeit mit der umliegenden Bebauung, die sich aus Ein- oder Zweifamilienhäusern zusammensetzt, im Rahmen der Konzeptionierung und Einflussnahme der Gemeinde beim Grundstücksverkauf ausgeschlossen. Die Gemeinde erhält das östliche MFH-Grundstück und hat sich mehrheitlich gegen die Errichtung eines großen Einzelhauses ausgesprochen. Die Teilung der beiden Baufenster in z.B. vier gleichgroße Einzelbaufenster wird aus Gründen der Flexibilität bei den Gebäudegrößen/-längen nicht festgelegt.

Die Baufenster besitzen eine Länge von jeweils rund 50 m, so dass unter Beachtung notwendiger Abstandsflächen von mind. 6,0 m zum Beispiel zwei gleichgroße Gebäude oder wie in der aktuellen Planung vorgesehen zwei Gebäude mit unterschiedlichen Längen (ca. 15 m und ca. 28 m Länge) errichtet werden können. Bei diesen Gebäudelängen sind unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen bis zu drei Wohnungen pro Geschoss in dem längeren Gebäude und zwei Wohnungen pro Geschoss in dem kleineren Gebäude geplant. Die Anzahl von max. neun zulässigen Wohnungen pro Gebäude bzw. Haus ergibt sich aus der vorliegenden Gebäudeplanung, die in allen Vollgeschossen des langen Gebäudes jeweils max. drei Wohnungen je Geschoss vorsieht. In dem „Punkthaus“ sind in den beiden unteren Geschossen jeweils zwei Wohnungen und im 2. Obergeschoss eine Wohnung geplant, d.h. fünf Wohnungen insgesamt. Damit werden auf jedem Grundstück 14 Wohnungen entstehen, d.h. insgesamt sind in den vier Mehrfamilienhäusern 28 Wohnungen geplant. Eine Differenzierung der max. Anzahl von Wohnungen nach den beiden, mit unterschiedlichen Längen/Größe projektierten Gebäudetypen (Zwei- und Dreispänner mit neun bzw. fünf Wohnungen) ist nicht notwendig, da die Gemeinde im Besitz eines Mehrfamilienhausgrundstücks ist und im Kaufvertrag an den Investor die projektierte Planung Bestandteil des Vertrages wird.
Auch wäre es nicht möglich die Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage zu erhöhen.

Erhöhung Grundflächenzahl (GRZ)

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,45 erfolgt wegen den großzügig geplanten Balkon- und Terrassenbereichen. Denn nach § 19 Abs. 2 BauNVO bezieht sich die Berechnung der Grundflächenzahl auf den Anteil der Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Nach der Begriffsbestimmung des § 2 (1) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zählen zu den baulichen Anlagen auch Terrassen und hervortretende Balkone.

Bei einer GRZ von 0,45 werden die Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können aber die Obergrenzen dann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Bei den großen Freisitzen, die zu einer Überschreitung der GRZ führen, handelt es sich um ein Bauteil, das wesentlich zur Wohnqualität beiträgt und ein wichtiges Kriterium bei der Ausstattung von Wohnungen darstellt. Dies rechtfertigt die höhere Baudichte auf den MFH-Grundstücken, zumal die Belichtung und Besonnung der Wohnungen durch die in der Mitte liegende, öffentliche Grünfläche über das übliche Maß hinaus gegeben ist. Mit der höheren Baudichte wird auch der Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt, in dem auf einer Grundstücksgröße von jeweils ca.1.600 qm 14 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (hier Bodenversiegelung) sind nicht zusätzlich festzustellen, da sich unter den Freisitzen die Tiefgarage mit einer Einschränkung der Bodenfunktion befindet. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage hat auch den Vorteil, dass (versiegelte) oberirdische Stellplätze entfallen und die freien Bereiche für eine intensivere Grüngestaltung genutzt werden können.

Die Summe aller baulichen Anlagen überschreiten die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegten Höchstwerte (= 0,8) nicht.

Traufhöhe – Gesamthöhe - Vollgeschosse

Die Traufhöhe wird von 7,5 m auf max. 9,25 m erhöht. Dadurch können – unter Berücksichtigung eines Sockelbereiches von 0,25 m 3 Vollgeschosse ohne Dachschräge mit einer maximalen, durchschnittlichen Bruttogeschoßhöhe von 3,0 m entstehen. Die Firsthöhe und die Zahl der Vollgeschosse werden nicht verändert und bleiben bei einem Maximalwert von 11,50 Meter Gebäudehöhe bei max. 3 Vollgeschossen bestehen. In Verbindung mit der Festsetzung einer Dachneigung von mind. 10 Grad werden die Proportionen zwischen Wand- und Dachfläche eindeutig festgelegt.

Unterer Höhenbezugspunkt und Messvorgang bleiben unverändert und sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom November 2019 zu entnehmen.

Notwendige Stellplätze:

Im Bebauungsplan vom November 2019 wird festgesetzt, dass mind. 2/3 des Stellplatzbedarfs in Tiefgaragen unter zu bringen sind. Die aktuelle Gebäudeplanung sieht vor, dass alle notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage hergestellt werden. Zur

nachhaltigen Sicherung der kompletten Stellplatzflächen in einer Tiefgarage wird die Festsetzung entsprechend angepasst. Damit ist ausgeschlossen, dass notwendige oberirdische Stellplätze nachträglich auf dem Grundstück geschaffen werden.

Dachform/Dachneigung

Ein Merkmal mediterraner, villenartiger Gebäudeformen sind in der Regel flach geneigte Dachflächen, oft in Form von Walmdächern. Daher wird diese Dachform festgesetzt. Die Mindestneigung von 10 Grad ist ein unterer Wert, bei dem die festgesetzte Eindeckung des Daches mit roten bis rotbraunen Ziegel- Betonsteinen gerade noch möglich ist. Daher ist es möglich, dass dieser (untere) Wert bei der Bauausführung überschritten wird. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung ist aufgrund der geplanten Gebäudekubatur mit drei Vollgeschossen ohne Dachschrägen und der Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 11,50 Meter nicht erforderlich

B. Zweckbestimmung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

Die Hauptzweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche bleibt unverändert. Sie setzt eine kleine Parkanlage mit Integration eines Kinderspielplatzes fest.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden für diese Fläche mögliche Gestaltungskonzepte erstellt und diskutiert. Da innerhalb der Grünfläche bereits ein unterirdischer Regenwasserspeicher eingebaut wurde, ist eine Bepflanzung der Fläche mit größeren Bäumen eingeschränkt bzw. oberhalb der Rigole nicht möglich. Bei den Entwürfen zur Gestaltung der Fläche wurde festgestellt, dass bei der Einhaltung von entsprechenden Abständen zwischen den (größeren) Bäumen und zu den Nachbargrenzen die Anpflanzung von 5 größeren Laubbäumen und ca. 10 Gehölzen zur raumwirksamen Begrünung ausreichend ist. Daher wird in der 1. Änderung die Anzahl der Bäume von 8 auf 5 und die Anzahl der Gehölze von 20 auf 10 verringert.

Zur Verbesserung des öffentlichen Parkplatzangebotes insbesondere im Umfeld der Mehrfamilienhäuser werden am nördlichen und südlichen Randbereich der Grünfläche zusätzlich jeweils drei öffentliche Stellplätze festgesetzt. Bei der Bemessung der Anzahl von öffentlichen Stellplätzen gibt die Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz über Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom Juli 2000 (MinBl. 2000, S. 231, Vollzug des § 47 Landesbauordnung RLP) für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen einen Wert von 10 % der notwendigen (privaten) Stellplätze vor, d.h. für 10 Wohnungen sollte im öffentlichen Straßenraum ein Stellplatz bereit gestellt werden. Bezogen auf die Mehrfamilienhäuser, in denen insgesamt 28 Wohnungen geplant sind, beträgt der rechnerische Wert mit 20 % das Doppelte d.h. für 5 Wohnungen wird ein öffentlicher Stellplatz - vorrangig für Besucher - zur Verfügung gestellt. Diese sechs zusätzlichen Stellplätze im öffentlichen Raum können natürlich von der Allgemeinheit genutzt werden und werden nicht den Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

Für die Versorgung des Baugebietes mit Wärme bieten die Pfalzwerke als Erschließungsträger ein sogenanntes „kaltes Nähwärmenetz“ an. Ursprünglich war geplant die dazu erforderliche Betriebstechnik (unterirdisch) in einem der Mehrfamilienhäuser zu installieren. Um die Betriebstechnik unabhängig von einem (privaten) Mehrfamilienhausgrundstück zu machen, ist nun die Errichtung eines kleinen Gebäudes auf der öffentlichen Grünfläche geplant. Dabei handelt es sich bauplanungsrechtlich gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO um eine allgemein zulässige, untergeordnete Nebenanlage, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dient.
In der zeichnerischen Festsetzung wird nur das Symbol EE eingetragen, eine Festlegung der genauen Fläche, innerhalb der das Gebäude zu errichten ist, wird nicht getroffen, um bei der Ausführungsplanung Spielräume zu lassen. Es ist davon auszugehen, dass der Standort im nördlichen Bereich in der Nähe der Parkplätze sich befinden wird.
Zur Sicherstellung einer untergeordneten Funktion wird die maximale Grundfläche, die durch diese Nebenanlage überbaut werden darf auf 10 qm begrenzt.
Den gestalterischen Anforderungen an die Integration des Gebäudes in die Parkanlage wird dadurch Rechnung getragen, dass die Fassaden komplett mit Holz in einem natürlichen Farbton zu verkleiden sind.
Die Festsetzung einer Bauhöhe ist nicht (zwingend) erforderlich, da die Technik nur auf einer Ebene mit einer üblichen Raumhöhe (rund 3,0 m) organisiert werden kann. Auch ist die Festsetzung einer Dachform wegen der geringen Baumasse nicht erforderlich. So ist z.B. ein begrüntes Flachdach oder ein mit Ziegelsteinen gedecktes Satteldach möglich.

C. Stellung der baulichen Hauptanlagen

Zur Flexibilisierung der Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bei der Errichtung von (individuellen) Einfamilienhäusern wird generell eine giebel- oder traufständige Bebauung zugelassen. Denn die Vorgabe nur einer Ausrichtungsart stellt in der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen in den Baugebietsbereichen mit der Ordnungsnummer 1 und 4 zu harte Vorgaben für die Grundstückseigentümer dar. Die Erweiterung der zulässigen Stellung der baulichen Anlagen berührt nicht die städtebauliche Ordnung. Die Anforderungen an die geordnete Ausbildung von Straßenräumen (Raumkanten) werden auch bei einer unterschiedlichen Abfolge der beiden zulässigen Hauptfirstrichtungen nicht beeinträchtigt. In dem Baugebietsbereich mit der Ordnungsziffer 3, indem nur Doppelhäuser zulässig sind, bleibt die traufständige Stellung der Gebäude bestehen. Hier ist in Verbindung mit den festgesetzten Flächen für Garagen das Ziel einer einheitlichen Raumausbildung zu sichern.

D. Pflanzmaßnahme M4

Der öffentliche Grünstreifen entlang des Fußweges, der von Norden weiter entlang der Grenze zum Friedhof nach Süden verläuft (auf der Ostseite verläuft der Fußweg innerhalb des Grundstücks vom Friedhof und wird daher nicht gesondert festgesetzt) hat die zusätzliche Funktion der Entwässerung des Fußweges. Daher werden dort Pflanzen ausgewählt, die bodenfeuchte Standorte bevorzugen. Der Amberbaum (Liquidambar styraciflua) erfüllt diese Anforderungen und besitzt zugleich aufgrund seiner höheren aber schmalen Wuchsform eine raumwirksame Wirkung, so dass die Fußwegeführung mit dem Amberbaum durch eine alleeartige Struktur betont werden kann. Bei der Pflanzdichte ist darauf zu achten, dass die Bäume entsprechende Abstände untereinander und zu den angrenzenden Baugrundstücken einhalten.

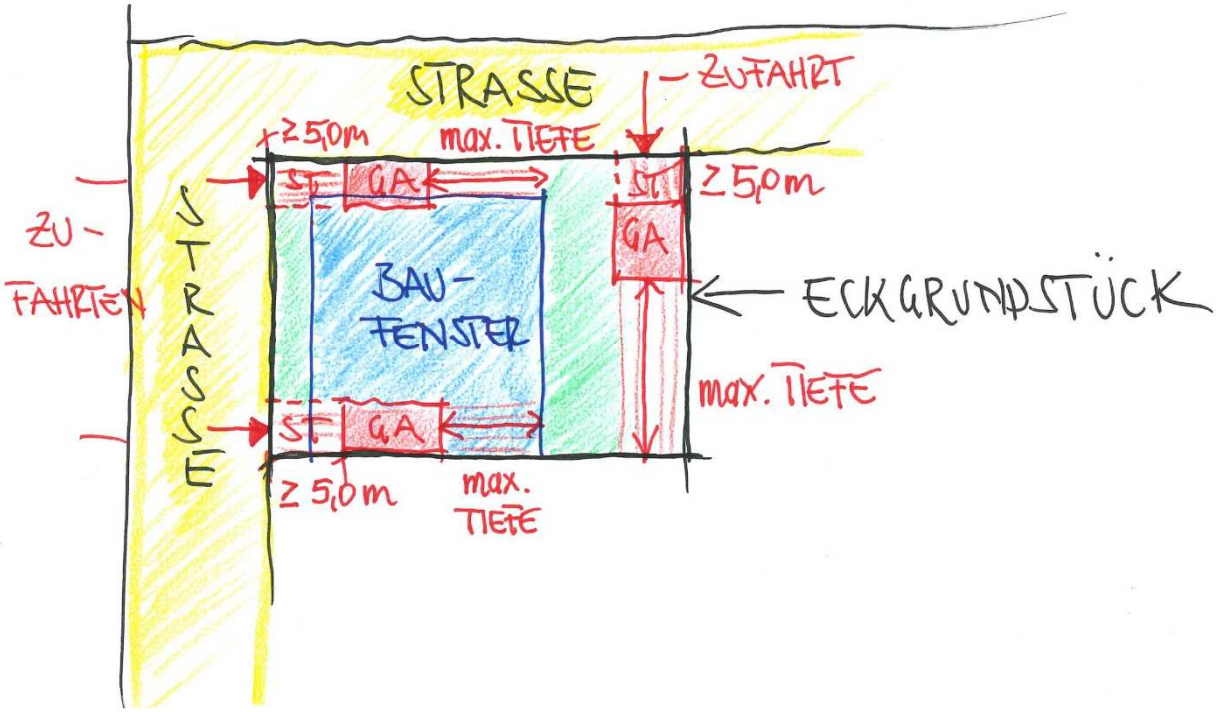
E. Erweiterung Gehölzartenliste

Die Gehölzartenliste im Anhang des Bebauungsplans wurde auf Vorschlag des Hobbybotanikers, Herrn Peter Straub aus Maikammer erweitert. Dabei wurden zusätzlich (blühende) Bäume aufgenommen, die einen Beitrag zum Klimaschutz und zum Artenschutz bzw. zur Biodiversität leisten. Die Baumarten sind geeignete Habitate für Wildbienen und andere Insekten. Die Bäume können sowohl im Straßenraum, der öffentlichen Grünfläche oder auf den privaten Gartengrundstücken angepflanzt werden.

F. Lage von Garagen/Stellplätze bei Eckgrundstücken

Zur Klarstellung wird die Lage von Garagen und Stellplätze bei Eckgrundstücken in den Textfestsetzungen ergänzt. Danach muss auf beiden Grundstücksseiten die Lage von Garagen und Stellplätzen beachtet werden. Dabei ist die Zufahrtsseite zu den Garagen und Stellplätzen ausschlaggebend.
In Abbildung 5 wird graphisch beispielhaft für ein Eckgrundstück, das im Norden und Westen an eine Straße angrenzt, dargestellt, wo Stellplätze und Garage(n) zulässig sind.
Bei einer Zufahrtsseite von Norden können die Garagen zum Beispiel im Nordosten liegen und müssen um mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden. Die Stellplätze können vor der Garage angeordnet werden. Die maximale zulässige Tiefe von Garage(n) und Stellplätzen reicht bis zur südlichen Grundstückgrenze, die gleichzeitig die südliche Grenze des Baufensters definiert.
Bei einer Zufahrt von der Westseite wird beispielhaft die Lage von Garage und Stellplatz im Norden und alternativ oder zusätzlich im Süden dargestellt. Auch in diesem Fall muss die Garage um mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Vor der Garage darf ein Stellplatz liegen und Garage sowie Stellplatz dürfen die hintere, d.h. östliche Baugrenze nicht überschreiten.

Abb. 5: Beispielhafte Möglichkeiten zur räumlichen Anordnung von Garagen / Stellplätzen bei einem Eckgrundstück



G. Doppelhäuser in den Baubereichen 3 und 4

Seitliche Baulinien

Im Baubereich mit der Ordnungsziffer 3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Insgesamt können auf den umgelegten Grundstücken 3 Doppelhäuser, d.h. 6 Doppelhaushälften errichtet werden. Zur Sicherstellung, dass an den richtigen Stellen auch angebaut wird, werden seitliche Baulinien festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären auch Kombinationen möglich, die dazu führen, dass am Ende Einzelhausgrundstücke übrig blieben.

Dachneigung

Die Festlegung einer zwingenden Dachneigung stellt eine zu große Einschränkung dar. So wäre es z.B. bei einer (zwingenden) Dachneigung von 40 Grad und einer Referenzgebäudebreite von 10,0 Meter nicht mehr möglich, dass das Doppelhaus über zwei Vollgeschosse (ohne Dachschräge) errichtet werden könnte, sondern nur noch mit einem wandhohen Vollgeschoss (Erdgeschoss) und einem Dachgeschoss mit hohem Kniestock. Da im B-plan auch keine zwingenden Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhen) festgelegt sind, können die Doppelhaushälften eines Doppelhauses auch unterschiedliche Höhen aufweisen, so dass allein über die Dachneigung kein einheitlicher Baukörper sichergestellt werden kann. Ebenso ist es möglich, dass die

Doppelhaushälften entlang der Brandwand verschoben werden können. All diese Optionen i.V. mit Variationen bei der Fassadengestaltung können zu einem unterschiedlichen Erscheinungsbild der Doppelhaushälften eines Doppelhauses beitragen. Die Gesamtheit der Gestaltungsmöglichkeiten kann in einem Bebauungsplan für eine individuelle EFH-Bebauung nicht einheitlich geregelt und begründet werden. Daher soll auch für die Dachneigung – analog zu den Einzelhäusern – ein Bereich zwischen mind. 35° und max. 45° zugelassen werden.
In der Praxis wird es in der Regel dann einen Austausch zwischen zwei Bauherren über die Gestaltung eines Doppelhauses geben, wenn zeitgleich oder zeitnah gebaut wird. Dies ist auch der Fall, wenn ein Doppelhaus von einem Bauträger schlüsselfertig errichtet wird. Bei den gemeindeeigenen Grundstücken können im Kaufvertrag auch entsprechende Auflagen für eine einheitliche Gestaltung getroffen werden.

Verfahren

Die 1. Änderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind grundsätzlich erfüllt. Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und Belange nach dem § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB sind nicht betroffen.
Die Änderungen im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser betreffen die architektonische Ausführung, nicht aber die städtebaulichen Grundprinzipien. Das dreidimensionale Erscheinungsbild der baulichen Anlagen bleibt in der formalen Ausprägung unangetastet, da die absoluten Bauhöhen mit 11,5 m und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III) bestehen bleiben und nur die Proportionen zwischen dem Anteil der Wand- zu den Dachflächen verändert werden. Die Festsetzung von bestimmten Dächern gehört auch nicht zu den bauplanungsrechtlichen, sondern zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen. Das städtebaulich relevante Maß der baulichen Nutzung wird nicht über die Dachform, sondern durch die horizontale (GRZ) und vertikale (GFZ, VG, Bauhöhe) Baudichte bestimmt. Die Erhöhung der GRZ um 5 % wegen der Anrechnung von Terrassen und Balkonen wurde zuvor aus städtebaulichen Gründen dargelegt und berührt nicht die Grundzüge der Planung.
Die Erweiterung der Stellung der baulichen Anlagen berührt auch nicht die bodenrechtlichen Grundzüge der Planung. Die Ausbildung einer Straßenraumkante wird die beide Stellungen der Gebäude gewährleistet.
Es ist nicht ersichtlich, dass Belange von Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die 1. Änderungen berührt werden. Zur Vermeidung von Verfahrensfehlern wird jedoch vor allem die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße als direkte Aufsichts- und untere Genehmigungsbehörde beteiligt.
Zur Berücksichtigung von Belangen der Öffentlichkeit wird die 1. Änderung des Bebauungsplans ausgelegt. Im Rahmen dieser Beteiligungsform sind nur Stellungnahmen zum Inhalt der 1. Änderung zulässig.