PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER▪ARCHITEKTEN▪INGENIEURE

ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN „SÜD – ÄNDERUNG- UND ERWEITERUNG X“

BEGRÜNDUNG

JUNI 2015

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

SECKENHEIMER HAUPTSTASSE 99
D-68239 MANNHEIM
TEL. 06 21/4 54 82 31
FAX 06 21/4 54 83 88

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 4

3. Verfahren 5

4. Übergeordnete Planungen 5

4.1 Regionalplan 5

4.2 Flächennutzungsplan 5

5. Bisheriges Baurecht 5

5.1 Baurecht im Planungsgebiet 5

5.2 Angrenzende Bebauungspläne 6

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele 9

6.1 Vorhandene Bebauung 9

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 9

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 10

6.4 Bodenschutz 10

7. Städtebauliche Konzeption 12

8. Begründung der Festsetzungen 13

8.1 Art der baulichen Nutzung 13

8.2 Maß der baulichen Nutzung 13

8.3 Bauweise 14

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen 14

8.5 Geh- Fahr und Leitungsrecht 15

8.6 Örtliche Bauvorschriften 15

8.7.1 Dachgestaltung 15

8.7.2 Zahl notwendiger Stellplätze 15

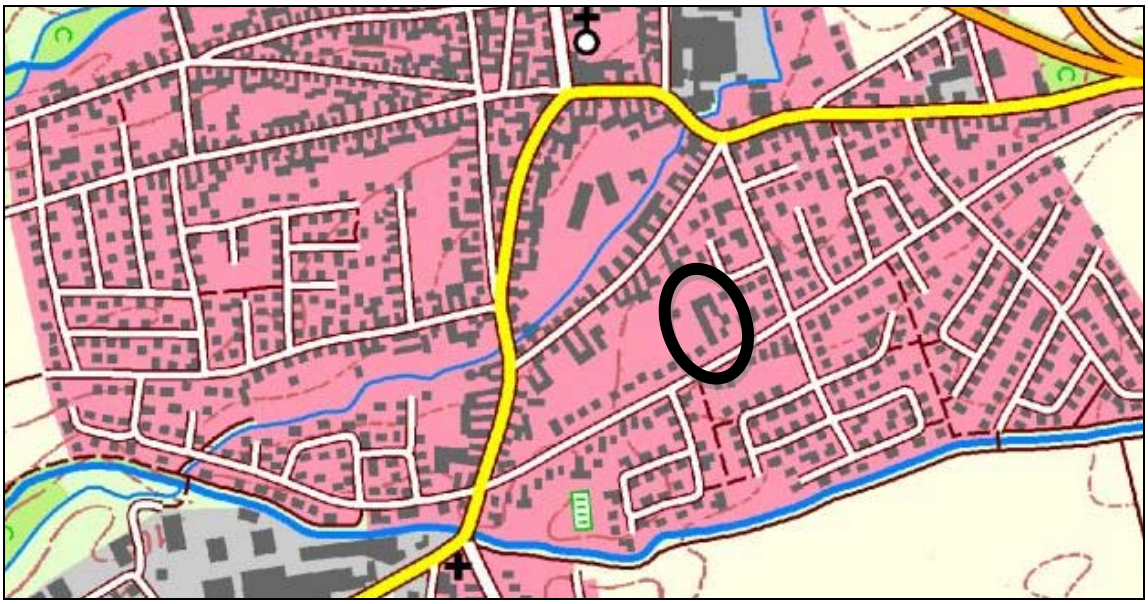
9. Grünordnung 16

10. Ver- und Entsorgung 17

11. Bodenordnung 17

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Dudenhofen zwischen der Straße „Am Hinterweglein“ und der Carl-Zimmermann-Straße.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.770 m^2. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 473/5, 475/9, 475/21 und 475/20
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 483/14, 483/15, 477/3 und 512/18
- im Süden durch die Carl-Zimmermann-Straße
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 471/14, 471/13, 471/11, 471/9, 471/8 und 471/2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 473/6, 473/7, 473/8, 475/10, 475/11, 475/13 und 475/14.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet umfasst das Firmengelände der Firma Ramge sowie den nördlich angrenzenden Teil der Straße „Am Hinterweglein“. Mit der Aufgabe des Standortes der Fa. Ramge sollen die bestehenden Betriebsgebäude mit Ausnahme eines Bürogebäudes und eines Wohnhauses an der Carl-Zimmermann-Straße abgerissen und die damit frei werdende Fläche entsprechend der umgebenden Bebauung in eine Wohnbaufläche umgenutzt werden. Ausgehend vom Maßstab der umgebenden Bebauung ist die Errichtung von frei stehenden Wohnhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen, die sich städtebaulich in die umgebende Baustruktur einfügen.

Planungsrechtlich ist das Firmengelände der Fa. Ramge bislang dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Lediglich die nördlich des Firmengeländes verlaufende Straße „Am Hinterweglein“ befindet sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung am Hinterweglein“. Dieser setzt hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie - entlang der Grundstücksgrenze des Fa. Ramge - eine Verkehrsgrünfläche von 1 m Breite fest.

Die Erschließung der vorgesehenen Bebauung soll teilweise durch die südlich gelegene Carl-Zimmermann-Straße, teilweise durch die Straße „Am Hinterweglein“ erfolgen. Letzteres ist aufgrund der entgegenstehenden Festsetzsetzung einer Verkehrsgrünfläche zwischen der Straße „Am Hinterweglein“ und dem privaten Baugrundstück derzeit nicht möglich. Um die städtebaulich unkritische Erschließung von der Straße „Am Hinterweglein“ zu ermöglichen sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen der Umnutzung des Geländes hält die Ortsgemeinde Dudenhofen die Aufstellung eines Bebauungsplans für notwendig.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die

- Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität einer möglichen Neubebauung unter Beachtung der umgebenden Bebauung
- angemessene Begrenzung der zulässigen baulichen Dichte
- Ermöglichung einer Erschließung der Fläche über die nördlich angrenzende Straße Am Hinterweglein.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung bzw. dem Bestandserhalt einer bereits bebauten Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

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

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Bisheriges Baurecht

5.1 Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum weit überwiegenden Teil nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben planungsrechtlich zulässig, soweit sie sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Lediglich der nördlich an das Firmengelände der Fa. Ramge angrenzende Teil der Straße „Am Hinterweglein“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Erweiterung am Hinterweglein“, der die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie als Verkehrsgrünfläche festsetzt.

5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Auch wenn das Plangebiet selbst dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit im Umfeld des Plangebietes von den an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen bestimmt.

Im Süden sowie teilweise im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“** mit Rechtskraft vom 19.08.1977 an.

Bebauungsplan „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ (Ausschnitt) in der rechtskräftigen Fassung von 1977

Der Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Flurstücke ein allgemeines Wohngebiet fest. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung oder für sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und GFZ von

0,8 begrenzt. Für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Anwesen entlang der Carl-Zimmermann-Straße ist die Errichtung von zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich östlich des Plangebiets sowie südlich der Carl-Zimmermann-Straße sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Durch den Änderungsbebauungsplan „Süd – Änderung 9“ wurde der Bebauungsplan um die Regelung, dass Wohnräume in Geschossen mit einer Fußbodenhöher unterhalb des Erdgeschosses unzulässig sind, um eine Begrenzung auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude und um eine Festsetzung zur Zahl der erforderlichen Stellplätze ergänzt. Die ursprünglichen Regelungen des Bebauungsplans „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ werden dabei durch dies Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans „Süd – Änderung 9“ lediglich ergänzt und gelten ansonsten unverändert fort.

Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Erweiterung am Hinterweglein“** mit Rechtskraft von 2001. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die angrenzenden Grundstücke eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für das westlich des Plangebiets gelegene Anwesen sind maximal zwei Vollgeschosse, für die nördlich der Straße Am Hinterweglein gelegenen Grundstücke ist maximal ein Vollgeschoss zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Aufgrund der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m Traufhöhe und 9,0 m Firsthöhe ist jedoch eine einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt. Zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Firmengeländes der Fa. Ramge und der Verkehrsfläche der Straße Am Hinterweglein setzt der Bebauungsplan – wie bereits beschreiben – eine 1 m breite Verkehrsgrünfläche fest, die einer Erschließung des privaten Geländes der Fa. Ramge vom Hinterweglein entgegensteht.

Bebauungsplan „Erweiterung am Hinterweglein“ in der rechtskräftigen Fassung von 2001

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Süd – Änderung 2“**, der jedoch nicht ausgefertigt wurde und der daher nicht rechtskräftig ist.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

6.1 Vorhandene Bebauung

Das Umfeld des Plangebiets ist durch die Wohnnutzung in Form von frei stehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die zur Carl-Zimmermann Straße orientierten Gebäude sind dabei – wie die bestehenden Gebäude im Plangebiet - deutlich von der Straße abgerückt und bilden einen breiten Vorgartenstreifen aus. In dieser Umgebung wirkte das Firmengelände der Fa. Ramge bisher als einziger größerer Gewerbebetrieb in einer sonst durch das Wohnen dominierten Nutzungsstruktur als Fremdkörper. Insbesondere die großflächigen Hallenbauten wirkten im Kontext der kleinteilig strukturierten Wohnbebauung wesentlich überdimensioniert. Seit der Aufgabe des Betriebsgeländes wurde der Gebäudebestand mit Ausnahme des Bürogebäudes und des Wohnhaus an der Carl-Zimmermann Straße abgebrochen.

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll das Plangebiet zur Wohnbaufläche umgenutzt werden. Die bisher untypische Bauform der Gewerbehallen wird dabei aufgegeben und soll durch eine kleinteilige Wohnbebauung ersetzt werden, die sich in Bauform und städtebaulicher Dichte in die umgebene Bebauung einpasst.

6.2 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

- **Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Carl-Zimmermann-Straße sowie durch die Straße „Am Hinterweglein“ ausreichend erschlossen. Änderungserfordernisse an den öffentlichen Erschließungsanlagen ergeben sich nicht. Planungsrechtlich problematisch ist lediglich die festgesetzte 1 m breite Verkehrsgrünfläche, die sich zwischen der Verkehrsfläche des Straße „Am Hinterweglein“ und der Fläche der Fa. Ramge, die einer Erschließung der Fläche durch die Straße „Am Hinterweglein“ entgegensteht.

Im Zuge der Planung soll auf die Verkehrsgrünfläche zwischen der Straße „Am Hinterweglein“ und dem Gelände der Fa. Ramge verzichtet werden, um den nördlichen Teil des Plangebiets über die Straße „Am Hinterweglein“ erschließen zu können. Die Verkehrsgrünfläche erfüllt mit der Umnutzung des Plangebiets zur Wohnbaufläche keinen städtebaulichen Zweck mehr und kann ersatzlos entfallen. Die dadurch frei werdende Fläche wird dem südlich angrenzenden privaten Baugrundstück zugeschlagen.

- **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Strom und Wasser erschlossen. Da es

sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass die Kanalisation bereits auf die Aufnahme der Schmutz- und Niederschlagswässer der Fläche ausgelegt ist. Eine Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Rahmen der Planung nicht erforderlich.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die privaten Freiflächen im Bereich des Wohn- und des Bürohauses sind größtenteils versiegelt und weisen keine nennenswerte gärtnerische Gestaltung auf. Der nördliche Teil des Plangebiets, auf dem sich die mittlerweile abgebrochenen Betriebsgebäude der Fa. Ramge befanden, zeigt sich als gerade frei geräumte Brachflächen aus offenliegendem, teilweise mit Ziegelresten und Bauschutteilen vermischtem Rohboden, der der Erosion durch Wind und Regen ungeschützt ausgesetzt ist. Vor Beginn der Abbrucharbeiten zeigt sich das Firmengelände als praktisch vollständig versiegelte Fläche.

Die Verkehrsfläche der Straße „Am Hinterweglein“ ist als Mischverkehrsfläche mit Verbundsteinpflaster hergestellt. Die Verkehrsgrünfläche zwischen der Straße „Am Hinterweglein“ und dem Gelände der Fa. Ramge ist mit Bodendeckern, einigen jungen Ahornsetzlingen und Kirchlorbeersträuchern bewachsen. Insgesamt bildet dieser Bewuchs aufgrund der geringen Tiefe der Fläche keine durchgängige Hecke oder Eingrünung zwischen Straßenraum und privatem Grundstück aus.

6.4 Bodenschutz

Auf den Flächen des Planungsgebiets produzierte die Ramge Chemie GmbH von 1928 bis 2012 Leime und Klebstoffe. Bei der Herstellung von Dispersionskleber wurden hierbei zum einen phenolhaltige Harz-Ausgangsprodukte und zum anderen Aromaten und kohlenwasserstoffhaltige Lösungsmittel verwendet.

Aufgrund dieser Vornutzung der Fläche konnten schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde ein Bodengutachter mit einer Begleitung der Abbruchmaßnahmen beauftragt.

Gemäß dem Bericht „ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem früheren Gelände der Ramge Chemie GmbH in 67373 Dudenhofen“ der AS Reutemann GmbH, Sachverständigengesellschaft mbH für Umwelt und Geologie, Mannheim, vom 15.01.2015 ist bodenschutzrechtliche Situation im Planungsgebiet wie folgt zu beurteilen:

„Im Rahmen des Rückbaus konnten im Bereich der Lagertanke, der unterflur verlegten Versorgungsleitung sowie im Bereich der Abfüllanlage keine nutzungsbedingte Belastung des Untergrundes festgestellt werden. Hierbei ist zu bemerken, dass die Abfüllanlage zudem im Erdgeschoss eines der früheren Betriebsgebäude untergebracht war, das in diesem Teilbereich eine Unterkellerung aufwies.

Bis max. 2001 hatte die Ramge Chemie GmbH die Erlaubnis, Abwässer aus der Behälterreinigung in den innerhalb des zentralen Innenhofes gelegenen Sickerschacht in den Untergrund einzuleiten. Durch den langjährigen Eintrag kam es im Bereich des Sickerschachtes zu einer Bodenverunreinigung, vor allem durch Toluol - hier erfolgte der Nachweis in der Original-Substanz -, Phenole und weitere organische Kohlenstoffe, die im Eluat nachgewiesen wurden. Im Rahmen des Rückbaues wurde, innerhalb organoleptischer Grenzen, der belastete Boden im Umfeld des Sickerschachtes ausgehoben.

Da eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch die langjährige Einleitung in den Sickerschacht nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem zwischenzeitlich rückgebauten Sickerschachtbauwerk die Grundwassermessstelle GWM 1 errichtet. Anhand eines Immissionspumpversuches konnte nachgewiesen werden, dass derzeit keine umweltrelevante Beeinflussung des Grundwassers feststellbar ist.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden zumindest seit 2001 die Abwässer nicht mehr in den Sickenwasserschacht, sondern in die kommunale Kanalisation, mit Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, abgeleitet.

Im Oktober 2014 wurde als Grundlage zur abschließenden Beurteilung des Ist-Zustandes des früher gewerblich genutzten Grundstückes, in Abstimmung mit der Fachbehörde, eine Bodenbeprobung im Umfeld des Sickerwasserschachtes durchgeführt. Diese ergab eine Restbelastung in einem Teilbereich östlich des früheren Schachtes durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe, hier vor allem durch die Hauptkomponente Toluol. Am 24.1 1.2014 wurde daher das Bodenmaterial im Bereich der Sondierungen benachbart zu dem angrenzenden Sickenwasserschachtbereich bis 2,0 m unter die frühere Kellergeschoss-Oberfläche ausgekoffert. Der belastete Bodenaushub wird derzeit bis zur Klärung des weiteren Entsorgungsweges in Mulden unter Folienabdeckung zwischengelagert; das Aushubvolumen beträgt rund 15 m³.

Die Beweissicherungsbeprobung im Anschluss an den Bodenaushub erbrachte lediglich Spuren an Toluol, von denen unter Anwendung der stoffspezifischen Prüfwerte, nach unserer Auffassung, keine weitere Gefährdung ausgeht.

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Bodenluft-Mensch innerhalb von Wohngebieten wurde ebenfalls im Oktober 2014 eine Bodenluftbeprobung durchgeführt. Diese ergab eine großräumige Hintergrundbelastung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe in einer Größenordnung, die die Orientierungswerte zur Beurteilung des Wirkungspfades Bodenluft-Mensch deutlich unterschreiten. Eine schädliche Bodenveränderung bezogen auf den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch besteht, nach unserer Auffassung, daher nicht.

Nach Abschluss der Bodenaushubmaßnahmen im Umfeld des Sickenwasserschachtes ist, nach unserer Auffassung, ebenfalls kein Hinweis auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf dem Grundstück gegeben.

Das Gelände soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Derzeit steht an der Geländeoberfläche eine 0,4-1,4 m mächtige anthropogene Auffüllungsschicht an, in der zur Verbesserung der bodenmechanischen Eigenschaften untergeordnet Bauschutt enthalten ist. Im Rahmen der wohnbaulichen Umnutzung ist daher, nach unserer Auffassung, davon auszugehen, dass im Bereich der später unversiegelten Garten- und Grünflächen eine zumindest 0,3 m mächtige Mutterbodenschicht aufgebracht wird, um

eine Bepflanzung zu ermöglichen.

Nach unserer Auffassung wird zum Zeitpunkt der abgeschlossenen Geländearbeiten die direkte Exposition des Menschen gegenüber der derzeitigen Geländeoberfläche nicht mehr gegeben sein.

Die Bodenuntersuchungen im Rahmen des Rückbaus sowie die anschließenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen ergaben, nach unserer Auffassung, keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bezogen auf die Wirkungspfade Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz und untergeordneter Verordnungen. Weiterführende Maßnahmen sind, nach unserer Meinung, nicht erforderlich.“ (AS Reutemann, 15.01.2015, S. 11ff).

Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den vorliegenden gutachterlichen Aussagen die erforderlichen Nachweise zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erbracht wurden. Soweit aus fachbehördlicher Sicht weitergehende Maßnahmen oder Untersuchungen erforderlich werden sollten, ist durch die einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten sind, sichergestellt, dass den bodenschutz- und abfallrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden muss.

7. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Ramge zur Wohnbaufläche. Vom Gebäudebestand des Firmengeländes sollen allein ein Wohnhaus sowie ein Bürohaus im südlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben. Das bestehende Bürogebäude soll dabei zum Wohnhaus umgenutzt werden. Im Bereich nördlich der bestehenden Gebäude sollen insgesamt bis zu vier weitere Wohngebäude in zwei hintereinander angeordneten Baureihen entstehen, so dass im Ergebnis auf der Fläche zwischen der Straße „Am Hinterweglein“ im Norden und der Carl-Zimmermann-Straße im Süden insgesamt drei Gebäudereihen aus jeweils zwei nebeneinanderstehenden Wohngebäuden angeordnet werden können. Die südliche Baureihe wird dabei von der Carl-Zimmermann-Straße, die nördliche Baureihe wird von der Straße „Am Hinterweglein“ erschlossen. Die beiden Gebäude der mittleren Baureihe sollen von Carl-Zimmermannstraße durch die Vorderlieger erschlossen werden.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie abgeleitet von der umgebenden Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials im gesamten Plangebiet unzulässig.

In Ableitung des angrenzenden Bebauungsplans „Erweiterung Am Hinterweglein“ sind im WA 1 und WA 2 darüber hinaus auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht unzulässig, da insbesondere die Verkehrserschließung durch die Straße „Am Hinterweglein“ nicht auf gewerbliche Nutzungen ausgelegt ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Erweiterung am Hinterweglein“ wird für die nördliche und mittlere Bauzeile (WA 1 und WA 2) eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für die Bestandsgebäude der südlichen Baureihe (WA 3) wird entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Süd – Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Situation eines nahezu vollständig versiegelten Betriebsgeländes ergibt sich hierdurch eine wesentliche Entsiegelung im Plangebiet. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd- Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ für die angrenzende Bebauung entlang der Carl-Zimmermann-Straße sowie der Festsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung am Hinterweglein“ für das westlich angrenzende Anwesen „Am Hinterweglein 11“ mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für die nördliche und mittlere Baureihe wird darüber hinaus eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Diese Maße leiten sich von der Festsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung am Hinterweglein“ ab.

Für die südliche Baureihe wird – wie auch in dem hier angrenzenden Bebauungsplan „Süd-Änderungsplan I und Erweiterungsplan I“ - auf die Festsetzung einer Trauf- oder Firsthöhe verzichtet. Die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ist somit grundsätzlich möglich.

Durch die von den umgebenden Bebauungsplänen abgeleiteten Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie im WA 1 und WA 2 zur Trauf- und Firsthöhe ist sichergestellt, dass sich die zulässige Bebauung in Bezug auf die bauliche Dichte und die Höhenentwicklung in die umgebenden Baustrukturen

einfügt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Trauf- und Firsthöhe wird die zulässige Gebäudekubatur ausreichend umschrieben. Die ergänzende Festsetzung einer GFZ ist damit nicht erforderlich.

8.3 Bauweise

Für die südliche, zur Carl-Zimmermann-Straße orientierte Baureihe, wird – ausgehend von der bestehenden Bebauung – eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit dem Inhalt, dass abweichend zur offenen Bauweise der Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze zulässig ist.

Im übrigen Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von drei parallelen Bauzeilen zwischen der Carl-Zimmermann-Straße und der Straße „Am Hinterweglein“ angeordnet.

Bei der südlichen, zur Carl-Zimmermann-Straße orientierten Bauzeile werden zwei an den bestehenden Gebäuden orientierte Baufenster festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der südlichen Zeile weichen gegenüber der Carl-Zimmermann-Straße um 10 m zurück, um den bestehenden, großzügigen Vorgartenbereich zu sichern. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze weichen die überbaubaren Grundstücksflächen um das bauordnungsrechtliche Abstandsmaß von 3 m zurück.

Für die nördliche und mittlere Bauzeile wird jeweils eine durchgängige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zur östlichen und westlichen Plangebietsgrenze den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m einhält. Die überbaubare Grundstücksfläche der nördliche Bauzeile (WA 1) hält in Anlehnung an die östlich angrenzende Bebauung zur Straße „Am Hinterweglein“ einen Abstand von 5 m ein und wird mit einer Tiefe von 14 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche der mittleren Bauzeile (WA 2) hält zur überbaubaren Grundstücksfläche des WA 1 einen Abstand von 10 m, zur vorgeschlagenen Grundstücksgrenze zwischen WA 1 und WA 2 einen Abstand von 3 m ein. Da die Grundstücksgrenze zwischen der nördlichen und mittleren Bauzeile im Bebauungsplan lediglich vorgeschlagen und nicht fixiert werden kann, wird die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 mit einer Tiefe von 17 m großzügiger gestaltet, um eine Verschiebung der Grundstücksgrenze nach Süden zu ermöglichen, ohne den gestalterischen Spielraum im WA 2 zu stark einzuschränken.

8.5 Geh- Fahr und Leitungsrecht

Um die Erschließung der mittleren Baureihe innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, wird von der Carl-Zimmermann-Straße eine 4 m breite Fläche, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der mittig gelegenen Baugrundstücke zu belastende Fläche, festgesetzt.

Zur Sicherung einer vorhandenen Telekom-Leitung südlich angrenzend an die Fahrbahn der Straße „Am Hinterweglein“ ist im betreffenden Bereich eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Um die Gestaltungsfreiheit der Bauherrn nicht unnötig einzuengen, sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. insbesondere die gestalterischen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt werden.

8.7.1 Dachgestaltung

Entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Erweiterung Am Hinterweglein“ wird für das WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig sind.

Im WA 3 sind – entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand – ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° Neigung zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Gebäudeteile, die durch Dachterrassen überdeckt werden, für Garagen sowie für Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig, da diese Gebäude oder Gebäudeteile nicht wesentlich auf die Dachlandschaft einwirken.

Durch die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachfläche vermieden werden.

8.7.2 Zahl notwendiger Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze soll entsprechend der neu entstehenden Wohnfläche eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt werden.

9. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Bei dem Plangebiet handelte es sich um das bisher praktisch vollständig versiegelte Firmengelände der Fa. Ramge. Auch im Bereich des bestehenden Wohnhauses sowie des Bürogebäudes an der Carl-Zimmermann-Straße finden sich keine wesentlichen unversiegelten privaten Freiflächen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA 1 und WA 2 und 0,4 im WA 3 (+ zulässige Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) ist damit trotz des Verlusts von ca. 32 m^2 Verkehrsgrünfläche mit einer erheblichen Entsiegelung von ca. 1.260 m^2 zu rechnen.

Die Veränderung der Versiegelung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bestand	**Künftiges Baurecht**	**Differenz**
Versiegelte Flächen			
öffentliche Verkehrsfläche	186 m^2	186 m^2	-
überbaute / überbaubare Grundstücksfläche (im WA 1 + WA 2 GRZ 0,3; im WA 3 GRZ 0,4) incl. Überschreitung für Nebenanlagen um jeweils 50%	2.550 m^2	1.292 m^2	- 1.258 m^2
Summe versiegelte Flächen	2.736 m^2	1.478 m^2	- 1.258 m^2
unversiegelte Flächen			
Verkehrsgrünfläche	36 m^2	4 m^2	- 32 m^2
nicht überbaute/ nicht überbaubare Grundstücksfläche	-	1.290 m^2	+ 1.290 m^2
Summe unversiegelte Flächen	36 m²	1.294 m²	+ 1.258 m^2

Durch die Planung sind daher keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Stattdessen ist mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 1.260 m^2 zu rechnen.

Weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke werden nicht für erforderlich gehalten.

10. Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Durch die Verringerung der Versiegelung kann darüber hinaus das auf den künftig unversiegelten Bodenflächen anfallende Niederschlagswasser wieder durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden, so dass die bestehende Kanalisation auch ohne weitere Maßnahmen zur Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers entlastet wird.

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher nicht erforderlich.

Da das Planungsgebiet bereits voll erschlossen ist, besteht – wie bislang - ein Anspruch auf Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird daher nicht vorgegeben.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.