

# **ORTSGEMEINDE RÖMERBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN „HOLZGASSE – 2. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**DEZEMBER 2017**

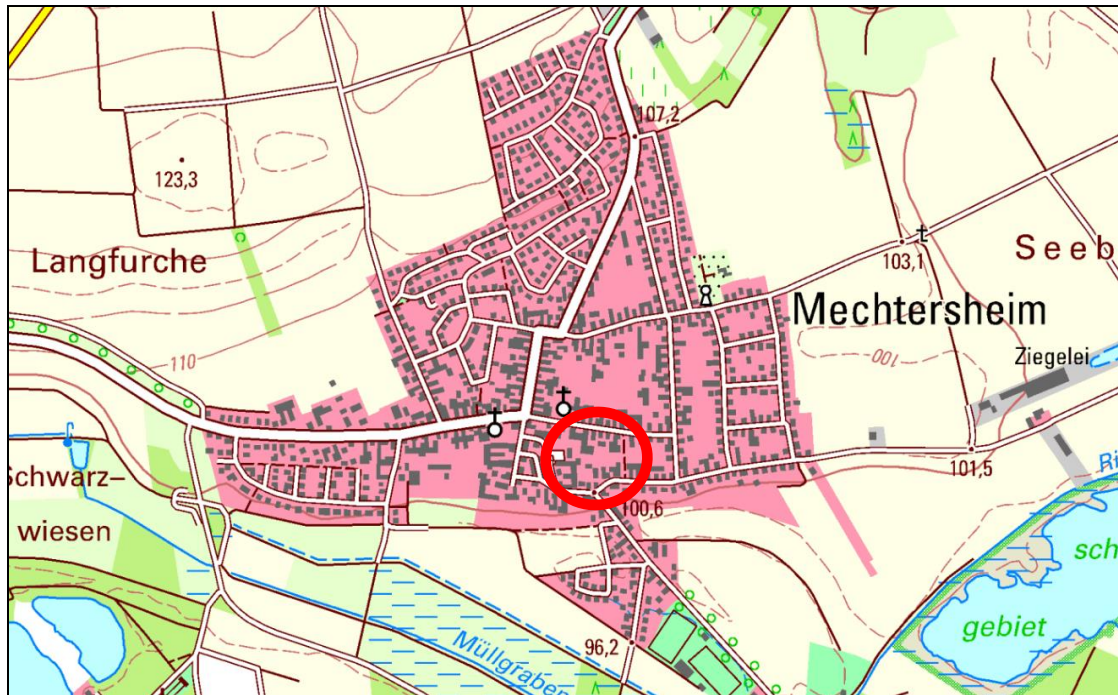
## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>                                                                                   | <b>3</b>  |
| 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....                                                               | 3         |
| 1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der<br>Bebauungsplanung .....                            | 3         |
| 1.3. Verfahrensart .....                                                                                      | 4         |
| <b>2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem<br/>    Flächennutzungsplan .....</b> | <b>4</b>  |
| 2.1. Regionalplan .....                                                                                       | 4         |
| 2.2. Flächennutzungsplan .....                                                                                | 5         |
| <b>3. Ursprüngliches Baurecht .....</b>                                                                       | <b>5</b>  |
| <b>4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| <b>5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....</b>                                              | <b>7</b>  |
| 5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....                                                                   | 7         |
| 5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....                                               | 7         |
| 5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....                                                       | 7         |
| 5.4. Bodenschutz .....                                                                                        | 7         |
| <b>6. Planung .....</b>                                                                                       | <b>7</b>  |
| 6.1. Städtebauliche Konzeption .....                                                                          | 7         |
| 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                   | 8         |
| 6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                | 9         |
| 6.4. Grünordnung .....                                                                                        | 9         |
| 6.5. Ver- und Entsorgung .....                                                                                | 10        |
| <b>7. Bodenordnung .....</b>                                                                                  | <b>10</b> |

## 1. Allgemeines

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage der Gemeinde Römerberg – Ortsteil Mechtersheim, südlich der Holzgasse und umfasst eine Fläche von ca. 3.025 m<sup>2</sup>.



Lage des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch die südliche Grenze der Holzgasse, Flurstück 316/13

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 156/4 und 196/3

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 190/4 und 316/12

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 316/7 und 155/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 156/11, 156/12 und 156/13.

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

### 1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Ein in Römerberg- Mechtersheim ansässiger Arzt plant auf dem bereits genutzten Anwesen Holzgasse 16a, Flurstück 156/13 die Erweiterung seiner Praxis. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzgasse- 1. Änderung“. Die geplante Erweiterung weicht von den Festsetzungen dieses

Bebauungsplanes in Bezug auf die Baugrenze sowie die Dachform und Dachneigung ab.

Das Vorhaben entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde, da eine bereits baulich genutzte Fläche in Anspruch genommen wird und die ärztliche Versorgung der Bevölkerung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Meckersheim weiterhin sichergestellt werden kann.

Da die Kreisverwaltung eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Befreiung ablehnt, wird zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde bzw. zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **1.3. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **2.1. Regionalplan**

Die Ortsgemeinde Römerberg ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin verfügt Römerberg mit den beiden Ortsteilen Berghausen und Heiligenstein über die besondere Gemeindefunktion „Siedlungsbereich Wohnen“.

Das Planungsgebiet selbst ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand ausgewiesen.

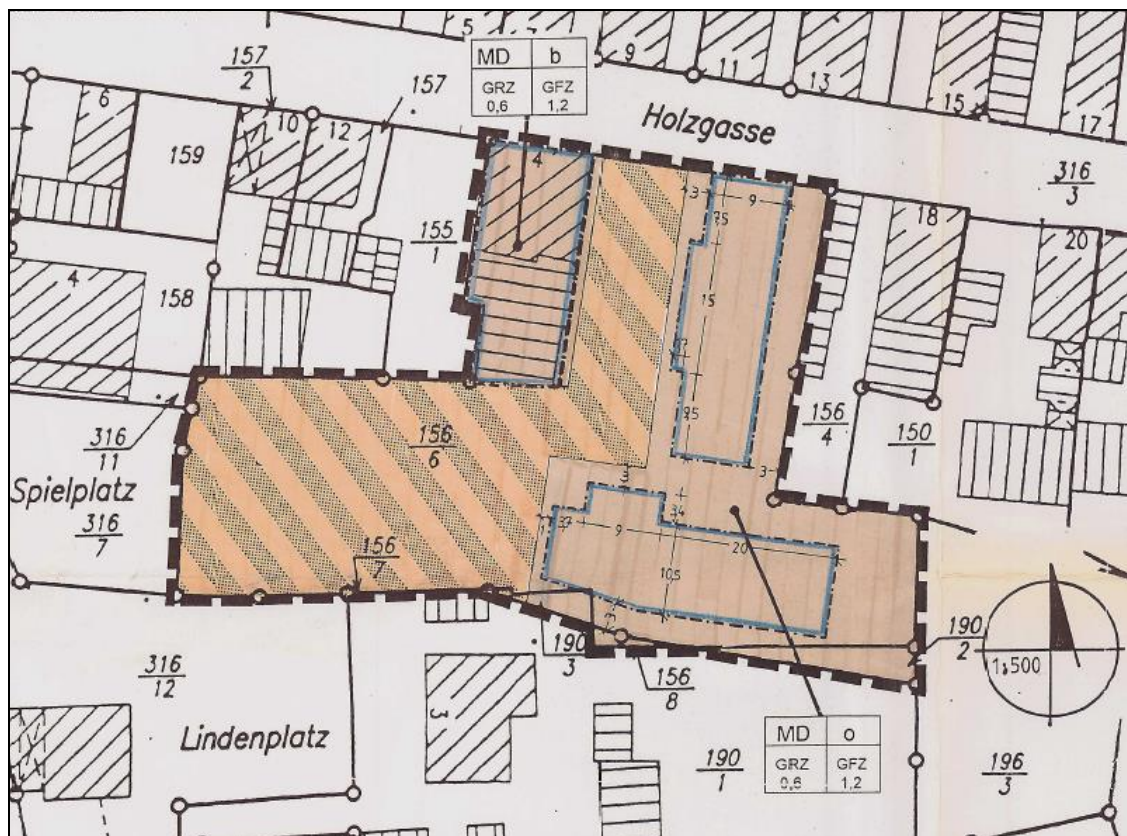
## 2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 3. Ursprüngliches Baurecht

Das bisherige Baurecht ergibt sich für das Flurstück 156/13 aus dem Bebauungsplan „Holzgasse – 1. Änderung“, der seit 14.10.1997 rechtskräftig ist.



Bebauungsplan „Holzgasse – 1. Änderung“

Dort ist das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen. Es wird für den Bereich östlich der öffentlichen Verkehrsfläche (Holzgasse 16/ 16a) eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 und die offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen Bereich wird von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 1 m eingehalten. Für den Bereich östlich der öffentlichen Verkehrsfläche (Holzgasse 14) wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, sowie die be-

sondere Bauweise. In diesem Fall ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen, nach Osten ist eine Abstandsfläche nach LBauO einzuhalten.

Als Dachformen sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 40° zulässig.

#### **4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen**

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete.

##### **Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen folgende bauliche Gesamtanlagen:

- Kath. Kirche St. Laurentius, Holzgasse
- Barocke Hofanlage, Philippsburger Straße 7/9

Aufgrund des im Denkmalschutzgesetz in § 13 Abs. 1 DSchG verankerten Umgebungsschutzes („In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden“) können sich aus dem Status als Kulturdenkmal auch für die angrenzenden Flächen über den Bebauungsplan hinaus weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben. Im Bebauungsplan ist ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

##### **Artenschutz**

Die Gebäude im Plangebiet lassen aufgrund ihres geringen Alters keine artenschutzrechtlichen Tatbestände vermuten. Gleiches gilt für die versiegelten Flächen sowie eine gepflasterte Zufahrt, die den weit überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmen und keine besondere ökologische Wertigkeit besitzen.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Mechtersheim und grenzt an die Wohnbebauung der bestehenden Ortslage an. Es handelt es sich bei der umgebenen Bebauung vornehmlich um Einzelhäuser in Haus-Hof-Bauweise mit einseitigem Grenzanbau. Entlang der Holzgasse finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Apotheke oder Metzgerei sowie im Westen des Plangebiets darüber hinaus öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirche, Pfarramt und Kindergarten.

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Raiffeisen genutzt. Nach dem Abbruch des aufgegebenen Betriebs wurden zwei Einzelhäuser mit Wohn- und Gewerbenutzung (Arztpraxis, Kosmetikstudio) errichtet. Im Gebäude Holzgasse 14 befindet sich eine Bankfiliale.

Südlich an die öffentliche Verkehrsfläche, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, schließt sich der Lindenplatz sowie ein Spielplatz an.

Am südöstlichen Rand der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich, auf der Grenze zum Grundstück Holzgasse 16a eine Pergola mit Schutzhütte, welche als Lagerraum oder Ausschank bei Dorffesten genutzt wird.

### **5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird durch die Holzgasse sowie die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Der Ausbauzustand der Straße erlaubt ohne weiteres eine ergänzende Bebauung; Ausbauerfordernisse an der Straße ergeben sich nicht.

### **5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet zeigt sich als eine weitgehend baulich genutzte und durch Gebäude, Parkplätze sowie Hof- und Wegeflächen versiegelte Fläche ohne besondere ökologische Wertigkeit.

### **5.4. Bodenschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, findet sich nur innerhalb der Abstandflächen um die Gebäude herum. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

## **6. Planung**

### **6.1. Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterungsabsichten der ärztlichen Praxis in Mechtersheim. Durch die Erweiterung der bestehenden Praxis kann die ärztliche Versorgung der Bevölkerung in Mechters-

heim, besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, zukünftig gesichert werden.

Um die Erweiterung zu ermöglichen, soll durch die Bebauungsplanänderung ein Grenzanbau an die westliche Grundstücksgrenze, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, auf welcher die benötigten Abstandsflächen nachgewiesen werden können, zugelassen werden. Des Weiteren sollen für diese Anbauten nicht nur Dächer mit mehr als 40° Neigung, sondern auch Flachdächer zulässig sein.

## **6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Da die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes im Ortszentrum nicht angestrebt werden soll, wird das Plangebiet künftig statt als Dorfgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten sowie der umgebenden Wohnnutzung werden Tankstellen und Vergnügungsstätten weiterhin ausgeschlossen. Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Arztpraxis zu schaffen, wird eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Diese Ausweitung betrifft jedoch nicht nur die konkret geplante Erweiterung des Anwesens Holzgasse 16a Richtung Westen, sondern auch die sonstigen Baugrenzen, da für eine enge, an den vorhandenen Gebäuden orientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine städtebauliche Anforderlichkeit erkennbar ist.

Soweit die Baugrenzen an die Straßenbegrenzungslinie heranreichen, können die Abstandsflächen gemäß § 8 Abs. 2 LBauO bis zur Hälfte der Verkehrsflächen nachgewiesen werden. Richtung dem Anwesen Lindenplatz 3 liegt die Baugrenze in einem Teilabschnitt künftig näher als 3 m zur Grenze. Eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist hier nur mit Zustimmung der Nachbarn nach Eintragung der erforderlichen Baulasten möglich.

### **Bauweise**

An den Festsetzungen zur Bauweise wird festgehalten.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

An den Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird festgehalten.

Die neue Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, dient lediglich der Klarstellung.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzung entfällt, da im Geltungsbereich der Planänderung keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

## **6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen werden.

### **Dachgestaltung**

In Bezug auf die Dachform und Dachneigung wird ein erhöhter Anteil an Dachflächen mit Flachdächern sowie geringeren Dachneigungen zugelassen. Aufgrund dessen werden für Garagen, Nebengebäude sowie für maximal 20% der Dachflächen zusätzlich Flachdächer sowie geringe Dachneigungen zugelassen. Damit soll den spezifischen Anforderungen an Gebäude, die sich aus einer modernen Gestaltung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss ergeben, Rechnung getragen werden.

### **Fassaden**

Für die Regelung zur Fassadengestaltung wird keine städtebauliche Notwendigkeit mehr gesehen, da sich im Plangebiet keine Fachwerkhäuser befinden und eine flächige Verkleidung der Fassaden mit Kunststoff-, Eternit-, Asbestzementmaterialien oder aus glasiertem Material nicht zu erwarten ist.

### **Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden beibehalten.

## **6.4. Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage Römerberg-Mechtersheim.

Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig, da die GRZ nicht erhöht wird. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche kann es jedoch kleinflächig zu einer zusätzlichen Versiegelung von artenarmen Ziergartenflächen kommen. Durch die Planung sind keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird an der Festsetzung festgehalten, dass auf je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Ebenfalls ist mindestens je 4. Stellplatz ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **6.5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt durch die vorhandenen Leitungen in der Holzgasse. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser kann – wie bisher - in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

#### **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB werden nicht erforderlich.