

ORTSGEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „W 4 MITTELGEWANNE – 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2020

INHALT

| | |
|---|-----------|
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele | 4 |
| 3. Verfahren | 4 |
| 4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen | 5 |
| 4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar | 5 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet | 6 |
| 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen | 7 |
| 6. Planung | 7 |
| 6.1 Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen | 7 |
| 6.2 Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | 9 |
| 6.3 Anpassung der Hinweise | 10 |
| 6.4 Grünordnung | 10 |
| 6.5 Ver- und Entsorgung | 11 |
| 7. Bodenordnung | 11 |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Römerberg östlich der Lina-Sommer-Straße und westlich der Berghäuserstraße.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Martin-Greif-Straße, Flurstück Nr. 1831 sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1664 und 1665
- im Osten
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 250/6, 251/1, 254/3, 255/3, 255/5, 256/1, 258/1, 259/3, 259/5 und 259/7
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646
- im Westen
durch die östliche Grenze der Lina-Sommer-Straße, Flurstück Nr. 2878 sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2880, 2881, 2882, 2883, 2884,

2885, 2886/1 und 2886/2.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 3191, 3192, 2879, 3190/53, 3190/55, 3190/57, 3190/59, 3190/61, 3190/63, 3190/65, 3190/67, 3190/69, 3190/71, 3190/73, 393/4, 393/5, 393/6, 393/7, 393/8, 393/9, 393/10, 393/11, 393/12, 393/13, 394, 392/2, 391/2, 390/2, 389/2, 388/2 und 387/2 vollständig sowie 2878 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Ortsgemeinde Römerberg hat zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs den Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne“ aufgestellt, welcher im Jahr 2012 rechtskräftig wurde.

Zwischenzeitlich wurde eine Erschließungsplanung erstellt. Die Bodenordnung ist noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen der Konkretisierung der Bauleitplanung hat sich jedoch gezeigt, dass in einigen wenigen Bereichen eine Änderung der Planung gegenüber den bisherigen Planungsüberlegungen geboten ist.

Im Bebauungsplan „W 4 - Mittelgewanne“ sind angrenzend an den Altbestand hinter der Martin-Greif-Straße und teilweise der Lina-Sommer-Straße andere Bauhöhen festgesetzt als im restlichen Altbestand der Lina-Sommer-Straße und der Lessingstraße. Die Anwohner des angrenzenden Altbestandes der Martin-Greif-Straße und der Lina-Sommer-Straße haben daher beantragt, entlang der Grenzen an den angrenzenden Altbestand die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m auf 5,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m auf 9,50 m zu reduzieren. Des Weiteren sollen für diese Baufelder die Dachformen und Firstrichtungen definiert werden.

Weiterhin haben sich im Zuge der Erschließungsplanung einzelne Änderungen bzgl. der Verkehrsfläche/Fläche für Stellplätze ergeben, die in der Bebauungsplanänderung ebenfalls Berücksichtigung finden sollen.

3. Verfahren

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- 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.

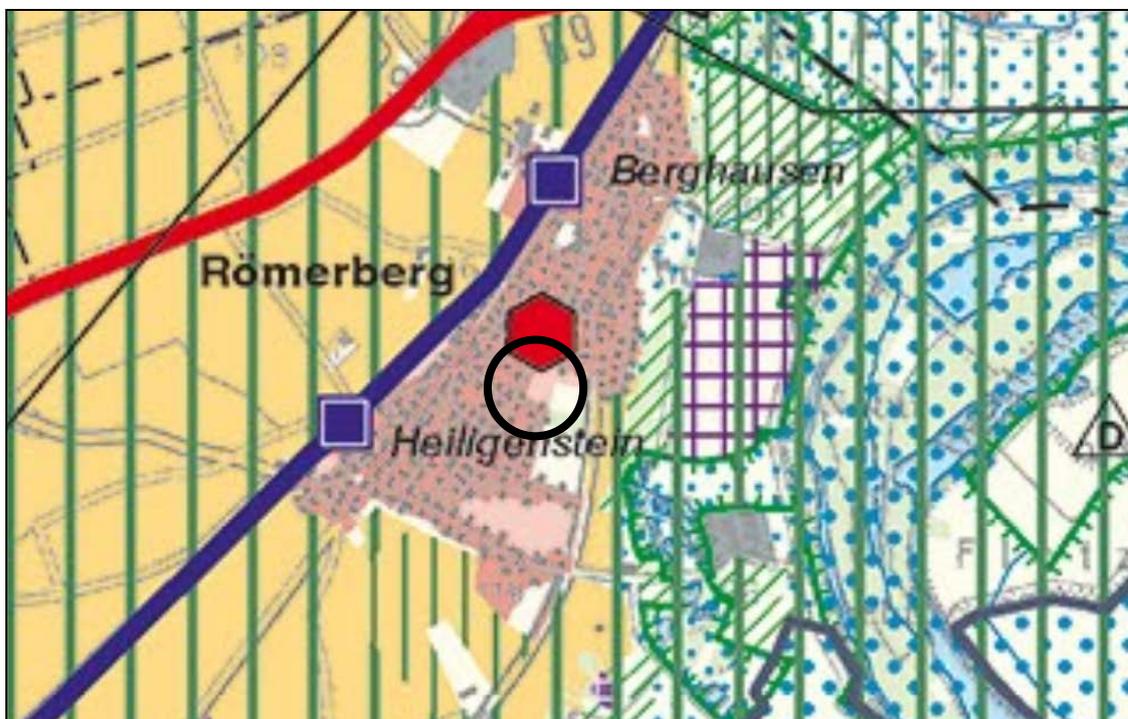
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. 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.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Römerberg als Grund- bzw. Unter- und Kleinzentrum ausgewiesen. In der Planzeichnung des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche in Planung dar.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „W4 Mittelgewanne“, der mit seiner Veröffentlichung am 15.12.2012 rechtskräftig wurde.



Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen unterscheiden sich innerhalb des Plangebietes. Entlang des angrenzenden Altbestandes der Lina-Sommer-Straße sowie der Lessingstraße (Nutzungsschablone A) sind geringere Wand- und Gebäudehöhen mit 5,0 m bzw. 9,5 m festgesetzt. Für die übrigen Bereiche ist eine Wandhöhe von 6,5 m sowie eine Gebäudehöhe von 10,5 m (Nutzungsschablone B) bzw. 11,2 m (Nutzungsschablone C) festgesetzt.

Für Einzelhäuser sind Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer bis max. 22° Neigung oder geneigte Dächer mit max. 45° Neigung zulässig. Für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind Flachdächer, Pultdächer oder Tonnendächer mit zwingend 15° Neigung oder geneigte Dächer mit zwingend 35° Neigung zulässig.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

Förmliche naturschutz-, wasser- oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

6. Planung

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, sind für den Bebauungsplan „W4 Mittelgewanne, 1. Änderung“ nur einige punktuelle Änderungen erforderlich. Zur besseren Lesbarkeit erfolgt dennoch eine Neufassung der Planzeichnung.

6.1 Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderung der maximal zulässigen Wandhöhen

Die Anwohner des angrenzenden Altbestandes der Martin-Greif-Straße und der Lina-Sommer-Straße haben beantragt, entlang der Grenzen an den angrenzenden Altbestand die maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m auf 5,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m auf 9,50 m zu reduzieren. Der dort maßgebende Bebauungsplan „Martin-Greif-Straße“ lässt Traufhöhen von 4,50 m und Firsthöhen von 8,50 m zu.

Die Anregung aus der Nachbarschaft ist daher grundsätzlich nachvollziehbar. Um erhebliche Spannungen in Hinblick auf die Gebäudehöhen zwischen unmittelbar angrenzenden Grundstücken zu vermeiden, wird der Anregung Rechnung getragen. Für die an den Altbestand an der Lina-Sommer-Straße angrenzenden Baufenster wird daher einheitlich die Nutzungsschablone A statt der Nutzungsschablone B festgesetzt. Betroffen hiervon sind drei Baugrundstücke. Dort wird somit die maximal zulässige Wandhöhe um 1,50 m von 6,50 m auf 5,00 m reduziert. Zugleich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,00 m von 10,50 m auf 9,50 m verringert. Die sich dadurch ergebende verringerte bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke wird im Interesse der Nachbarn hingenommen.

Für die südlich der Martin-Greif-Straße angrenzenden Baugrundstücke, die der Nutzungsschablone B zugeordnet sind, ergibt sich durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein größerer Abstand zu den bestehenden Gebäuden. Daher wird es dort für ausreichend erachtet, die maximal zulässige Wandhöhe um 0,80 m von 6,50 m auf 5,70 m zu reduzieren. Eine Veränderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m wird hier nicht als erforderlich erachtet.

Um einheitliches Baurecht für vergleichbare Grundstücke zu schaffen, wird diese Änderung für alle Grundstücke innerhalb der Nutzungsschablone B vorgenommen.

Begünstigung von begrünten Dächern von Garagen und Nebengebäude

Als Anreiz für eine Dachflächenbegrünung wird geregelt, dass die maximal zulässige Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um die Fläche von Dachflächen von Garagen und Nebengebäude, die mit

einer mindestens 8 cm starken Substratschicht begrünt werden, überschritten werden darf.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse bleiben zulässig. Um jedoch überhöhte Wandhöhen entlang der Nachbargrenzen zu vermeiden, sind Staffelgeschosse allseitig gegenüber den freien Außenwänden der darunter liegenden Geschosse um mindestens die Hälfte der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe zurückzusetzen.

Vorgabe einer Hauptfirstrichtung

Die Wirkung eines Gebäudes zum öffentlichen Raum hängt stark von der Firstausrichtung bzw. der giebel- oder Traufständigkeit zur Straße ab. Um wechselnde Firstrichtungen und eine damit verbundene gestalterische Uneinheitlichkeit innerhalb des Baugebiets zu vermeiden, wird für alle Gebäude eine Hauptfirstrichtung in West-Ost-Richtung vorgegeben.

Die Vorgabe einer West-Ost-Richtung berücksichtigt die optimale Ausrichtung von Dachflächen zur Sonne für eine solare Wärme- und Stromerzeugung.

Vergrößerung des Abstandes des Baufensters zum Altbestand

Bei dem Grundstück angrenzend an den Altbestand der Lina-Sommer-Straße/Martin-Greif-Straße im Nordwesten des Plangebietes wird der Abstand des Baufensters zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3 m auf 5 m vergrößert, um einen ausreichend großen Abstand zur Bestandsbebauung zu erhalten. Zugleich wird das Baufenster Richtung Osten ausgedehnt, um ausreichende Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sicher zu stellen.

Anpassung der Verkehrsfläche

Die Zuwegung zur Versickerungsmulde im nordöstlichen Plangebietsbereich wird auf 4,5 m verbreitert, um eine bessere Erreichbarkeit sicherzustellen. Weiterhin wird entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Vorplanung zu den Erschließungsanlagen an dieser Stelle eine Wendemöglichkeit ergänzt.

Entfall eines Baumstandortes

Im zentralen Plangebietsbereich entfallen zwei bislang als anzupflanzen festgesetzter Bäume, da sich entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Vorplanung zu den Erschließungsanlagen gezeigt hat, dass die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs zu gering bemessen waren.

6.2 Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Eingrenzung der zulässigen Dachformen

Um überhöhte Wandhöhen entlang der Nachbargrenzen zu vermeiden, sind Pultdächer im gesamten Plangebiet künftig nur noch als versetzte Pultdächer zulässig. Der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der Traufe der kürzeren Dachseite muss dabei mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen. Der Höhenversatz darf zugleich maximal 1,20 m betragen.

In Ergänzung zur Änderung bezüglich der Pultdächer wird klarstellend ergänzt, dass Dachneigungen von bis zu 45° bei Einzelhäusern bzw. bis zu 35° bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur für beidseitig geneigte Dächer zulässig sind. Bislang galt die Regelung pauschal für geneigte Dächer und umfasste damit streng genommen auch Pultdächer.

Dachaufbauten

Dachaufbauten zur solaren Wärme- und Stromerzeugung sind, um eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu vermeiden, im südlichen Bereich der Dachfläche anzuordnen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Im Ursprungsbebauungsplan sind bereits Regelungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Vorgärten und den sonstigen nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke enthalten.

Die Festsetzung 2.4 „*Stellplatz- bzw. Carport-Anlagen mit mehreren Stellplätzen/Carports sind in Bezug auf Bauart und Material einheitlich zu gestalten.*“ führt derzeit bei der Umsetzung eines anderen Bebauungsplanes in der Ortsgemeinde Römerberg, welche die Festsetzung ebenfalls beinhalten, zu Problemen, wenn die einzelnen Carports (z.B. bei Reihenhäusern) von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „W4 – Mittelgewanne“ sind im Übrigen nur zwei Bereiche für die Erstellung von Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Die Festsetzung 2.4 wird deshalb städtebaulich nicht mehr als erforderlich angesehen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert und werden lediglich um folgende Festsetzung ergänzt: „*Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Tiefe - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.*“

Damit soll die Entstehung von reinen Stein- und Kiesgärten vermieden und dem Insektensterben entgegengewirkt werden.

Einfriedungen

Auch die Festsetzung zu Einfriedungen führt derzeit zu Problemen in der Umsetzung in anderen Römerberger Baugebieten. Die ursprüngliche Festsetzung lässt

vermuten, dass Hecken als straßenseitige Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig sind. Aufgrund dessen wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass sich die Festsetzung nur auf bauliche Einfriedungen bezieht. Nur diese sind auf eine Höhe von 1,3 m beschränkt.

Hecken sind somit auch ohne Höhenbegrenzung zulässig.

Gestalterische Anforderungen an technische Einrichtungen

Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind zur Vermeidung möglicher nachbarlicher Konflikte entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.

Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6.3 Anpassung der Hinweise

Hinweis zum Immissionsschutz

Aufgrund der durch technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen erzeugten Lärmemissionen wird ein Hinweis auf die Anforderungen des Immissionsschutzes ergänzt. Es wird klargestellt, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete unter Beachtung eines Zuschlag von 6 dB(A) für die Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) sowie einer möglichen Vorbelastung durch andere Anlagen einzuhalten sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) ein Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben verlangt werden kann.

6.4 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes bleibt die maximal zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken weitestgehend unverändert. Nur durch die Sonderregelung zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Nebengebäude mit begrünten Dächern ist eine zusätzliche Versiegelung denkbar. Allerdings ist hier der Ausgleich unmittelbar durch die Dachflächenbegrünung gewährleistet.

Durch die Veränderungen der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen oder Dachformen kommt es gegenüber der bisherigen Planfassung zu einer Minderung

der Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild.

Durch die Anpassung des Baufensters im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird der bislang mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt, da die Festsetzungen zur GRZ unverändert bleiben. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich somit nicht.

Die Vergrößerung der Verkehrsfläche im nordöstlichen Teilbereich um ca. 150 m² betrifft eine Fläche, die nur als Pflegeweg hergestellt werden wird. Auch wenn die Art der Versiegelung im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben wird, ist davon auszugehen, dass eine Teilversiegelung z.B. in Form von Schotterrasen ausreichend ist. Die zusätzliche Versiegelung kann hier daher ohne weitere Maßnahmen im Rahmen der Abwägung hingenommen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich wird nicht als erforderlich erachtet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Sofern keine freiwillige private Bodenordnung zustande kommt, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß 45 ff BauGB durchgeführt.

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 10.12.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 19.12.2019 |
| 5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 10.12.2019 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 19.12.2019 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | Vom: 06.01.2020 Bis: 07.02.2020 |
| 8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | Vom: 16.12.2019 Bis: 07.02.2020 |
| 9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst | 03.03.2020 |
| 15. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB | 03.03.2020 |
| 16. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben | Römerberg, den |
| Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann | |
| 17. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft | Römerberg, den |
| Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann | |