

1. Ausfertigung

**GEMEINDE RÖMERBERG**

**BEBAUUNGSPLAN „HOLZWEG – 1. ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

**APRIL 2008**

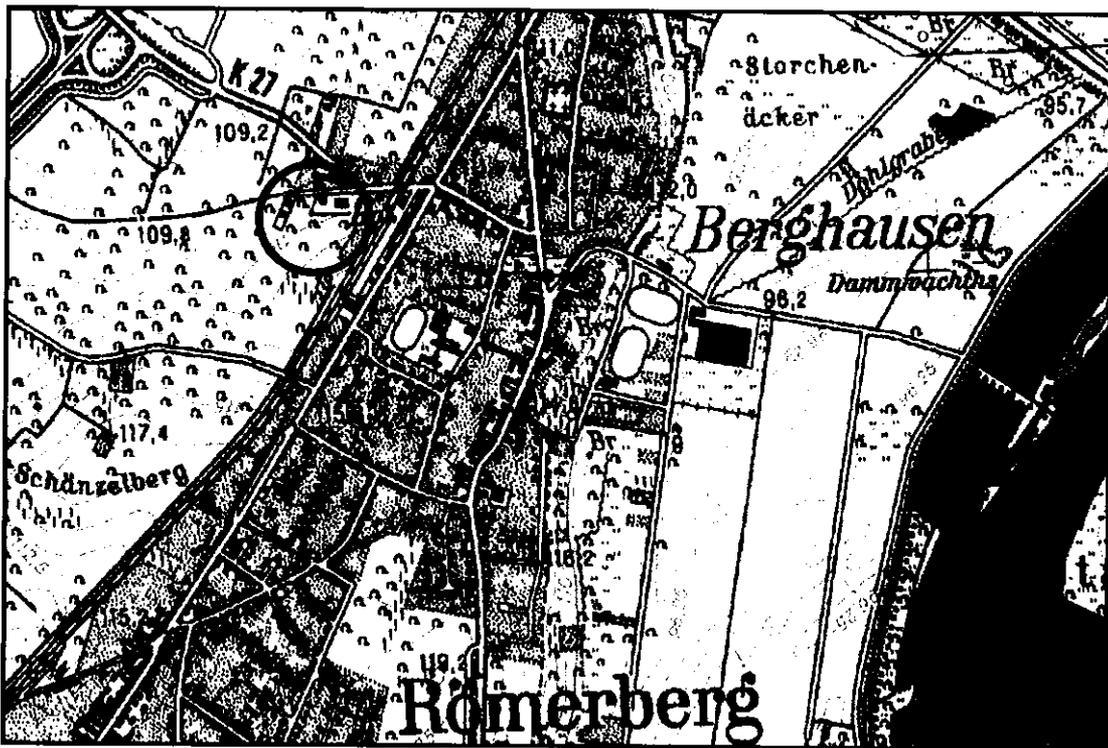
## **INHALT**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
<b>5. Bisheriges Baurecht</b>	<b>6</b>
<b>6. Planung</b>	<b>7</b>
6.1 Maß der baulichen Nutzung	7
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3 Mindeststellplatzzahl	9
6.4 Schallschutz	10
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	13
<b>7. Bodenschutz</b>	<b>14</b>
<b>8. Bodenordnung</b>	<b>14</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Nord-Westen der Gemeinde Römerberg. Es grenzt im Osten an die bestehende Ortslage an, wird aber durch die Bahnlinie Speyer – Germersheim von diesem getrennt. Im Norden grenzt die Mischbebauung entlang der Dudenhofer Strasse bzw. dem Holzweg an, im Westen zwei Wohngebäude landwirtschaftlicher Aussiedler. Im Süden wird die derzeit noch in der Planung befindliche Ortsentlastungsstrasse verlaufen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 1,97 ha.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilflächen:

**Teilbereich 1** wird begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grenze des Holzweges, der Dudenhofer Straße und die südliche Grenze der Flurstücke 741/9, 853/4 und 854/3

im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstücks 851/1

im Süden

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 853/9 und 854/1

im Osten

durch die Bahnlinie und das Flurstück 853/4

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Teilbereich 1 folgende Flurstücke:

741/6, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957 und eine Teilfläche des Holzweges.

#### **Teilbereich 2:**

Auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flurstück Nr. 408, Gewanne Obere Dammäcker, Gemarkung Berghausen wird eine Teilfläche von 2.200 m<sup>2</sup> als Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verwendet.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Durch den Bebauungsplan „Holzweg“ wird am nordwestlichen Ortsrand von Berghausen ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht. Die Erschließung des Plangebiets findet momentan statt.

Aufgrund einer Bauvoranfrage, die im nördlichen Bereich des Plangebiets überwiegend eine Bebauung mit Reihenhäusern vorsieht, wurde deutlich, dass die festgesetzte GRZ und GFZ in Teilbereichen nicht ausreichend ist, um Gebäude mit einer zeitgemäßen, ausreichenden Grundflächengröße realisieren zu können. Insbesondere für Reihemittelhäuser, aber auch für Doppelhäuser ist die festgesetzte GRZ zu gering.

Da hiervon nicht nur der Bereich, für den die Bauvoranfrage gestellt wurde betroffen ist, sondern im südlichen Bereich ebenfalls Reihen- bzw. Doppelhäuser realisiert werden können, wurde für den gesamten Geltungsbereich des

Bebauungsplans die festgesetzte GRZ und GFZ überprüft. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Holzweg“ erfolgt eine Anpassung der GRZ und GFZ entsprechend dem Bedarf zur Errichtung zeitgemäßer Gebäudegrößen.

Im Rahmen der Prüfung der Bebauungsplan-Inhalte hat sich zudem gezeigt, dass die Festsetzungen zum passiven Schallschutz über die städtebaulich erforderlichen Vorgaben hinaus weitergehende Reglementierungen enthalten, die eine Bebauung wesentlich erschwert hätten.

Zusätzlich sollen die Festsetzungen zur Dachgestaltung an die Bebauungskonzeption, die im Rahmen der Bauvoranfrage vorgelegt wurde, angepasst werden.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Ermöglichung zeitgemäß nutzbarer Gebäudegrößen durch eine Anpassung der GRZ und GFZ auf Grundlage der zulässigen Gebäudetypen und der bestehenden Grundstücksgrößen
- die Lockerung der Vorgaben zum passiven Schallschutz
- die Beibehaltung der ursprünglichen Bebauungskonzeption durch Mischung der Bauformen
- die Verhinderung übermäßiger Versiegelung innerhalb des Plangebiets

### **3. Verfahren**

Die Bebauungsplan-Änderung betrifft ein Gebiet mit einem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan und dient insbesondere der planungsrechtlichen Absicherung einer angemessenen Nachverdichtung. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis kann für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

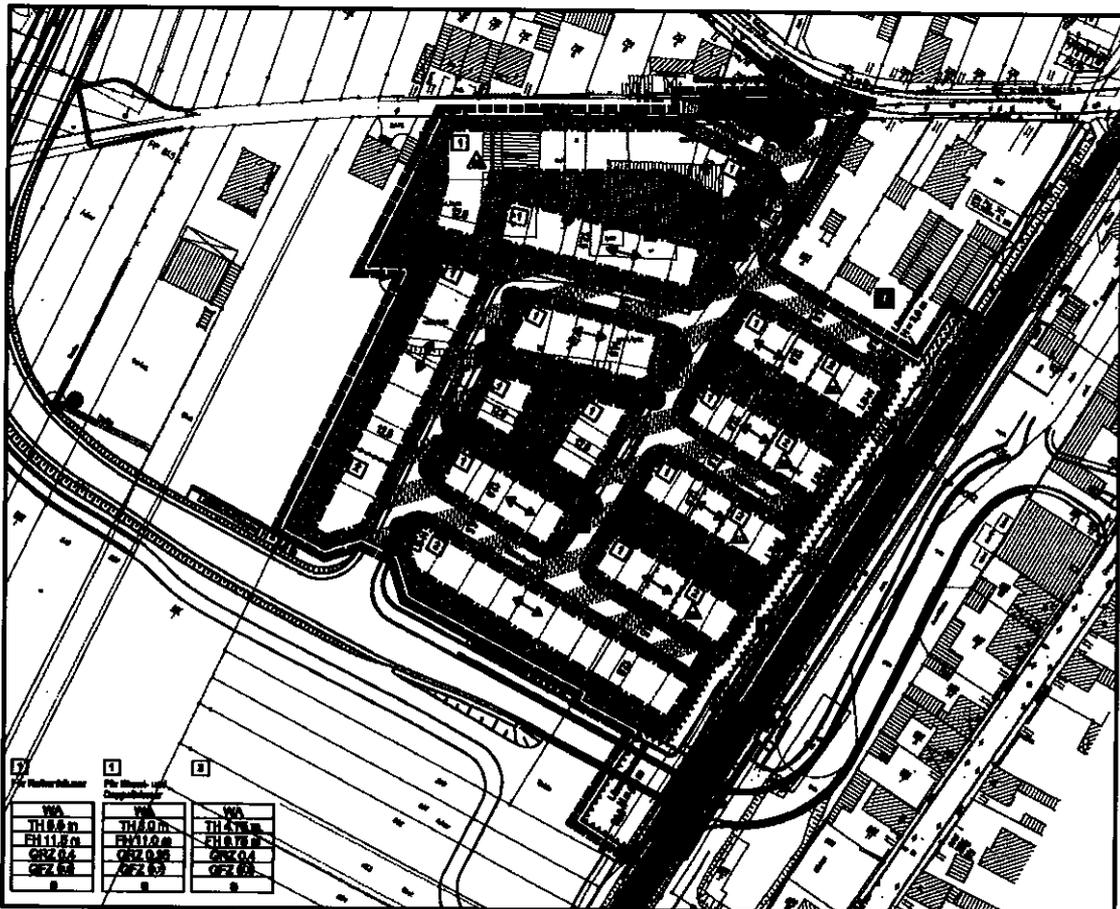
### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Nachdem die Flächennutzung und die Ausdehnung des Baugebiets unverändert bleiben, kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzweg“ aus dem Jahr 2006.



Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. Für Einzel- und Doppelhäuser im Kernbereich sowie im nördlichen und westlichen Randbereich ist die GRZ allerdings auf 0,35 und die Geschossflächezahl auf 0,7 reduziert.
- Regelungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestehen nicht.
- Im Kernbereich sowie im nördlichen und westlichen Randbereich beträgt die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe für Reihenhäuser 6,50 m bzw. 11,50 m. Für Einzel- und Doppelhäuser sind 6,00 m und 11,00 m zulässig.
- Im südlichen und östlichen Randbereich beträgt die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe 4,75 m bzw. 9,75 m.
- Die Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 25 m definiert. Im östlichen Randbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Je Doppelhaushälfte bzw. je Hausgruppenabschnitt ist maximal eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern sind zwei Wohnungen zulässig.
- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

## **6. Planung**

Grundlage der Planung ist eine umfassende Analyse der im Bebauungsplan „Holzweg“ getroffenen Festsetzungen mit der Zielsetzung der Sicherung einer wirtschaftlich darstellbaren Bebauung unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundkonzeption. Planungsänderungen, die zu einer Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit führen, werden angesichts der gesetzlichen Bestimmungen zum Planungsschaden nur vorgenommen, wenn zugleich Erleichterungen durch die Änderung anderer Festsetzungen erzielt werden.

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Auswertung der Bebauungsmöglichkeiten der im Zuge der Baulandumlegung gebildeten Grundstücke hat gezeigt, dass eine Bebauung der Reihemittelhausgrundstücke realistischerweise angesichts der geringen Grundstückstiefe (z.T. nur 21 m) nicht möglich ist. Eine Berechnung von GRZ und GFZ gemeinsam für eine ganze Reihenhausezeile führt nicht zu einer echten Problemlösung. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen,

Garagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten genügt angesichts der geforderten 2 Stellplätze je Wohnung bei Reihenmittelhäusern gerade zur Deckung der erforderlichen Stellplatzflächen. Zugänge und Terrassen sowie mögliche Gartenhäuser sind damit nicht mehr ausreichend umsetzungsfähig.

Die Doppelhausgrundstücke liegen bei einer GRZ von 0,35 und einer Grundstückstiefe von zum Teil nur 20 m an der unteren Grenze einer wirtschaftlichen Bebauungsmöglichkeit.

Werden die Grundstücke gegenüber der Aufteilung der Baulandumlegung verändert, können sich die Problemlagen erheblich verschärfen. Insbesondere bei für Reihenhäusern wirtschaftlich günstigen Grundstücksbreiten bis 6,00 m wird bei den Reihenmittelhäusern eine erhebliche Überschreitung der GRZ unausweichlich.

Im Bebauungsplan wird daher für Reihenmittelhäuser die zulässige GRZ für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise auf 0,55 und die GFZ auf 1,1 erhöht. Die Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten um regulär 50 % wird jedoch auf eine Gesamtversiegelung von 0,7 begrenzt und auch nur unter folgenden Bedingungen zugelassen:

- das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelbaren Flächen wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht
- die zusätzlich versiegelbaren Flächen werden mit einem Belag versehen, der einen offenen Bodenanteil von mind. 30 % aufweist (zum Beispiel Rasengitterpflaster, Rasenwabensteine).

Mit diesen Maßgaben wird erreicht, dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan im wesentlichen nur die für Hochbauten versiegelbare Fläche erhöht wird. Die maximale Gesamtversiegelung bleibt im wesentlichen unverändert, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie die Kanalisation zu erwarten sind.

Weiterhin wird für Doppelhaushälften generell die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 erhöht. Nachdem bislang für die gleichen Bauflächen bereits Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,4 zulässig waren, erhöht sich die insgesamt zulässige Versiegelung mit dieser Änderung nicht.

Eine Erhöhung der GRZ und der GFZ für Einzelhäuser erfolgt nicht, da angesichts der gegebenen Grundstücksgrößen, der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der einzuhaltenden Abstandsflächen eine auf 0,4 erhöhte GRZ nur bei sehr großen Grundstücken ausgeschöpft werden könnte. Gerade aber dann würden überdimensionierte Baukörper entstehen können.

Die bislang unterschiedliche Festsetzung der Traufhöhe für Einzel- und Doppelhäuser bzw. für Reihenhäuser in Teilen des Baugebietes wird vereinheitlicht, da die unterschiedliche Regelung zu einer Ungleichbehandlung der Bauherren führen würde.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bislang ist für das gesamte Baugebiet die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf 25 m festgesetzt. Im Rahmen der Bodenordnung wurde jedoch Grundstücke so gebildet, dass in einem Bereich südlich der Bonhoefferstraße eine Gebäudezeile mit bis zu 35 m Länge entstehen kann. Die zulässige Gebäudelänge wird daher für die betroffenen Grundstücke auf 35 m erhöht.

Im Bebauungsplan wird weitgehend eine Wahlmöglichkeit zwischen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern offen gehalten. Die Gemeinde ist sich der daraus sich entwickelnden Problematik bewusst. Es war allerdings planerische Absicht, ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die Bebauung der Grundstücke einzuräumen. Wären im Rahmen der Bodenordnung Grunddienstbarkeiten oder Baulasten für einen Grenzanbau eingetragen worden, wären die zwischenzeitlich entstandenen Probleme vermeidbar gewesen.

Aufgrund des bestehenden Vertrauensschutzes in die getroffenen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wird weitgehend an den bisherigen Festsetzungen festgehalten.

Im Bereich eines Eckgrundstücks an der Kolpingstraße wird allerdings die überbaubare Grundstücksfläche so verändert, dass anstelle eines in der Bodenordnung vorgesehenen Reihenendhaus nun ein Einzelhaus errichtet werden kann.

Entlang der südlichsten Gebäudezeile hat die Analyse der sich durch die festgesetzten GRZ-Werte ergebenden Bebauungsmöglichkeiten ergeben, dass angesichts der geringen Grundstückstiefen Reihenhäuser unter Beachtung der festgesetzten Trauf- und Firshöhe nicht sinnvoll umsetzbar sind. Zur Vermeidung möglicher Befreiungsanträge werden daher – im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer - Reihenhäuser für die südliche Gebäudezeile ausgeschlossen.

## **6.3 Mindeststellplatzzahl**

Im Bebauungsplan ist bislang geregelt, dass „auf jedem Baugrundstück (...) mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen“ sind. Angesichts der in Kapitel 5.1 dargestellten Problematik der Reihemittelhäuser ist es gerechtfertigt, auch Stellplätze auf anderen Grundstücken zuzulassen, zumal § 47 LBauO eine Realisierung von Stellplätzen und Garagen auf einem anderen Grundstück ermöglicht, wenn dieses in zumutbarer Entfernung liegt und die Zuordnung öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert ist.

Die Festsetzung wird daher dahingehend geändert, dass die Vorgabe „auf jedem Baugrundstück“ entfällt.

#### **6.4 Schallschutz**

Im Bebauungsplan sind neben Festsetzungen zum aktiven Schallschutz entlang der Bahnlinie bislang auch Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den der Bahnlinie und der Trasse der geplanten Verlegung der K 27 zugeordneten Fassade enthalten.

Festgesetzt ist, dass bei den betroffenen Gebäuden „die Wohngrundrisse so zu gestalten sind, dass an den in der Planzeichnung mit „LS-N“ gekennzeichneten Seiten der baulichen Anlagen in Räumen über dem Erdgeschoss keine Schlafräume liegen.“

Diese Festsetzung führt zu einer massiven Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Festsetzung ist zwar dem Schallgutachten entnommen, entspricht aber in ihrer Formulierung nicht den tatsächlichen schalltechnischen Erfordernissen, da nicht die Lage der Schlafräume, sondern die Lage notwendiger Fenster von Schlafräumen maßgebend ist.

##### Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie

Gegenüber der Bahnlinie ergeben sich an den Nord- und Südfassaden der Gebäude an der östlichen Gebäudereihe nur Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich von 0,5 dB(A). Diese Überschreitungen sind so geringfügig, dass diese hingenommen werden können. Die Schallschutzvorgaben werden daher dahingehend geändert, dass künftig nur noch an den Ostfassaden in Räumen über dem Erdgeschoss notwendige Fenster von Schlafräumen ausgeschlossen sind.

Die Begriffsbestimmung „notwendiger“ Fenster ergibt sich aus § 43 der Landesbauordnung. Demnach muss das Rohbaumaß der Fensteröffnungen mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raums betragen. Werden über diese Mindestfensterfläche hinaus weitere Fensterflächen vorgesehen, können diese auch zur Schallquelle orientiert sein, da die notwendigen Fensterflächen für eine ausreichende Belüftung ausreichend sind. Nicht notwendige Fenster können damit auch in Schlafräumen grundsätzlich geschlossen bleiben. Aufgrund der Anforderungen, die aus Wärmeschutzgründen an Fenster zu stellen sind, ist sichergestellt, dass geschlossene Fensterflächen ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen.

##### Lärmschutz gegenüber der Planung Verlegung K 27

Entlang der geplanten Trasse der K 27 haben die bisherigen Festsetzungen im

Bebauungsplan dazu geführt, dass im Rahmen des Planfeststellungsantrags zur Verlegung der K 27 nur das Erdgeschoss als Immissionsort untersucht wurde. Dem entsprechend wurde die in den Planfeststellungsunterlagen vorgesehene Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m geplant.

Bei den gegebenen Doppelhausbauplätzen mit einer Breite von 11,50 m ergibt sich eine maximale Gebäudebreite von 8,50 m. Bei dieser Gebäudebreite ist eine Raumkonzeption, die im ersten Obergeschoss auf der Südseite auf Schlafräume verzichtet, wirtschaftlich kaum denkbar.

Das Ingenieurbüro Schönhofen wurde daher damit beauftragt, die Situation unter Berücksichtigung möglicher Immissionsorte im ersten Obergeschoss neu zu überrechnen. Ergebnis der Überrechnung ist, dass zum Schutz des ersten Obergeschosses die Lärmschutzwand von 2,50 m auf 3,50 m erhöht werden müsste. Kostenträger dieser Erhöhung wäre gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität in Speyer die Gemeinde.

Eine Wand mit 3,50 m Höhe führt zu einer Minderung der Qualität der angrenzenden Baugrundstücke und kann daher städtebaulich nicht befriedigen. Insofern empfiehlt es sich, an einer im wesentlichen eingeschossigen Bebauung festzuhalten. Dies macht jedoch eine Änderung der bisherigen Grundstücksaufteilung erforderlich. Anstatt von Doppelhausgrundstücken empfiehlt sich die Anordnung von Einzelhausbauplätzen. Eine mögliche Änderung der Grundstücksaufteilung wurde mit dem Grundstückseigentümer, der Bürgerhospitalstiftung Speyer, am 23.10.2007 abgestimmt.

Die Berechnungen des Ingenieurbüros Schönhofen haben weiterhin ergeben, dass bei einer Wand mit 2,50 m Höhe (entsprechend der Planung des laufenden Planfeststellungsverfahrens) nur im Bereich der geplanten Einmündung der Bonhoefferstraße in die K 27 Richtwertüberschreitungen an den Seitenfassaden zu erwarten sind. Für die sonstigen Seitenfassaden ergeben sich keine schalltechnischen Erfordernisse.

An den beiden Gebäudeseiten, die unmittelbar an den Einmündungsbereich der Bonhoefferstraße in die K 27 angrenzen, werden die Grenzwerte um maximal 0,8 dB(A) überschritten. Laut Ingenieurbüro Schönhofen rechtfertigt die geringe Überschreitung keine Beschränkung der Raumnutzungen in den Gebäuden, da die menschliche Hörschwelle zu unterschiedlichen Lautheiten zwischen 2 und 5 dB(A) liegt (je nach Gehör). Es genüge daher, in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die mögliche geringfügige Überschreitung der Grenzwerte durch die parallel durchgeführte Planfeststellung zur K 27 hinzuweisen.

Die Gemeinde folgt im Rahmen der Abwägung dem Vorschlag des Ingenieurbüros Schönhofen und ordnet diese geringfügige Überschreitung dem Belang des sparsamen Umganges mit Grund und Boden unter.

Im Ergebnis wird daher die Festsetzung zum passiven Schallschutz dahingehend geändert, dass nur an den Südfassaden in Räumen über dem Erdgeschoss notwendige Fenster von Schlafräumen ausgeschlossen sind .

Zudem wird ein Hinweis ergänzt, dass an den Seitenfronten der Gebäude unmittelbar angrenzend an die Einmündung in die geplante K 27 bei einer Realisierung der geplanten Straße geringfügige Überschreitung der Grenzwerte der 16.BImSchV möglich sind und dass daher vorbeugend eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile empfohlen wird.

Im Bereich der geplanten Unterführung der verlegten K 27 entfällt für zwei Baugrundstücke die Schallschutzvorgabe komplett, da angesichts der Tiefenlage der Straße kein Schutzerfordernis besteht.

## **6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.5.1 Dachformen**

Zulässig sind bislang Sattel- und Walmdächer sowie höhenversetzte Pultdächer. Die konkrete Planung eines Bauträgers sieht ein einseitiges Pultdach mit anschließender Dachterrasse vor. Zusätzlich ist im Bereich der Endhäuser ein schmaler Flachdachabschnitt zur besseren Gliederung der Gebäude vorgesehen.

Nachdem die vom Bauträger vorgelegte Planung städtebaulich vertretbar ist, wird als Dachform zusätzlich auch ein Pultdach zugelassen. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass bei Pultdächern nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut als Traufe gilt. Weiterhin werden für untergeordnete Dachflächen auch Flachdächer zugelassen. Der Begriff der „untergeordneten Dachflächen“ knüpft an andere, ebenfalls nicht abschließend bestimmte Begriffe des Baurechts an, wie z.B. die zulässige „geringfügige“ Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die Festsetzung ist ausreichend eindeutig für eine Ermessensentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde.

### **6.5.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die bisherigen Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten führen aufgrund des nur geringen Spielraums zu einer erheblichen Einschränkung einer Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird die Vorgabe, dass jede einzelne Gaube (bzw. jeder Dacheinschnitt ) maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen darf, gestrichen. Bei Beibehaltung der Maximallänge von 3 m wirkt sich diese Änderung nur auf schmale Doppelhaushälften und Reihenhausabschnitte aus.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Nebengiebeln, Dachaufbauten und -

einschnitten werden gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans auf die hinsichtlich der Kubatur der Gebäude maßgebenden Belange reduziert.

Dachterrassen stellen insbesondere bei den Reihenhäusern, die von Süden her erschlossen werden, einen Ersatz für eine Gartenterrasse dar und haben daher eine hohe Bedeutung für die Vermarktung. Daher werden Dachterrassen über die gesamte Gebäudebreite bei Gebäuden mit Pultdach zugelassen.

### **6.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die bisherigen Festsetzungen verlangen, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Bei schmalen Reihen- und Doppelhausgrundstücken führt diese Festsetzung zu einer erheblichen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit, da bei allen Pflanzungen grundsätzlich auch das Nachbarrecht zu beachten ist (Mindestabstand zur Grenze von 1,50 m). Die Festsetzung wird daher gestrichen.

Ebenso gestrichen werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und zu den Standorten der Abfallbehälter, da einerseits Fehlentwicklungen nicht zu erwarten sind und andererseits die Regelungen im Konfliktfall nicht ausreichend durchsetzbar sind.

## **6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft**

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.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur in äußerst begrenztem Umfang durch die Erhöhung der Gesamtversiegelung bei Reihemittelhäusern von bislang maximal 0,6 auf künftig maximal 0,7 zugelassen, wobei diese Erhöhung nur unter bestimmten Umständen bei Maßnahmen, die zu einer Minderung des Eingriffs führen, zulässig sind. Durch die Streichung der Vorgabe zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ergibt sich der Verlust einer Ausgleichsmaßnahme.

Durch die Erhöhung der GRZ für Doppelhäuser von 0,35 auf 0,4 ergibt sich keine zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit, da auf den gleichen Grundstücken bislang bereits Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,4 zulässig waren.

Ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich und wird daher auch nicht vorgesehen.

## 7. Bodenschutz

Bei den Flächen des Planungsgebiets, die früher durch eine Spedition genutzt wurden, handelt es sich nach der bereits erfolgten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen weiterhin um einen Altstandort. Auch wenn gemäß dem Schreiben der Kreisverwaltung vom 05.03.2007 aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen kein weiterer Handlungsbedarf für weitergehende Erkundungen und/oder Sanierungsmaßnahmen mehr besteht, können kleinräumige, bisher nicht bekannte Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

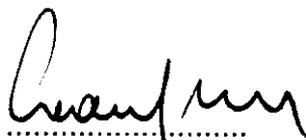
In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden daher die Standardempfehlungen zum Umgang mit Boden in diesem Bereich aufgeführt.

## 8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Auf freiwilliger Basis wird jedoch im Bereich der südlichen Gebäudezeile in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Änderung der Baugrunderückteilung dahingehend vorgesehen, dass anstelle von 6 Baugrundstücken für Doppelhaushälften künftig vier Einzelhausbauplätze vorgesehen werden.

Weiterhin ist vorgesehen, ein Eckgrundstück an der Kolpingstraße neu zu bilden, nachdem die ursprünglich angedachte Reihenhausbebauung aufgrund der Nutzung der Nachbargrundstücke als Einzelhausbauplatz nicht mehr möglich ist.

Römerberg, den ..... - 9. April 2008



(Scharfenberger)

Bürgermeister

