

BEBAUUNGSPLAN

„Hauptstraße Mitte“, 1. Teiländerung
mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88
Abs. 6 LBauO

VG Offenbach an der Queich
OG Bornheim
beschlossene Fassung

März 2024

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
Bearbeitet von**

**Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 565**

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Hauptstraße Mitte“ 1. Teiländerung
Ortsgemeinde Bornheim

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

G ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete (MDW, § 5a BauNVO)

Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MDW ist auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen der Garagen, der Stellplätze, der Nebenanlagen sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, die der Zufahrten nicht.

Hinweis: GRZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GRZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GRZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 17, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MDW ist auf 1,2 festgesetzt.

Hinweis: GFZ-Berechnung: Bei den Grundstücken, die komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bezieht sich die GFZ auf die gesamte Grundstücksgröße. Bei den Grundstücken, die teilweise von der Geltungsbereichsline geschnitten werden, bezieht sich die GFZ auf die Grundstücksfläche, welche noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im MDW auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe - gemessen vom Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe im MDW ist auf 8,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Gebäude an der nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsstraße gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MDW sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau.¹ Dabei ist an der Seite des im Plan dargestellten Bestandes anzubauen. Im Bereich E (MDW) sind nur Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei bestehenden Wirtschafts- und Scheunengebäuden mit abweichender Firstrichtung kann diese bei einer Umnutzung beibehalten werden.

3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Straßenrandbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt. Davon kann z. B. für rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt. Die Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung befreit. Für sie gelten die Vorschriften der Festsetzung Nr. 4.

3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

3.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von 9 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

¹ Haus-Hof-Bauweise

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung sowie bei Errichtung von Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

50 % der Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitung dieser 50 % in den Kanal muss gedrosselt mit einem Maximalwert von 1 l/s erfolgen.

Im Übrigen werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße Mitte“ übernommen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTFESTSETZUNGEN)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bornheim "Hauptstraße-Mitte" behalten ihre Gültigkeit und werden übernommen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE GEM. STELLPLATZSATZUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Satzung der Ortsgemeinde Bornheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist festgesetzt, dass mindestens 2 nicht gefangene Stellplätze je Einfamilienhaus oder je Wohneinheit (bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück herzustellen sind.

C HINWEISE

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEL

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu verzichten.

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Dies entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

NIEDERSCHLAGS- UND OBERFLÄCHENWASSER / BRAUCHWASSERANLAGE (NICHTTRINKWASSERANLAGE) GRUNDWASSER / TRINKWASSER-VERSORGUNG

Oberflächenwasser aus Flächen und Systemen aus Kupfer, Zinkblech usw. (Schwermetallbelastung) sind mit bewachsenen Oberbodenschichten mit mindestens 30 cm Dicke oder durch Behandlungsanlagen mit Zulassung zu behandeln.

Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem örtlichen Wasserversorger zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

§ 12 der TrinkwV regelt die Anzeigepflicht von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen/ Nichttrinkwasseranlage) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Diese müssen spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

Brauchwasseranlagen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Es ist gemäß § 13 Absatz 3 TrinkwV nur gestattet, Brauchwasseranlagen mit einer Trinkwasserinstallation zu verbinden, wenn die Trinkwasserinstallation mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet ist, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Näheres regelt die DIN 1988-100 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die DIN 1989 in Verbindung mit der DIN EN 16941-1.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage hat gemäß § 13 Absatz 4 TrinkwV sicherzustellen, dass

1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind,

2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt.

Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet

Bei temporären Eingriffen in den Grundwasserhorizont ist eine rechtzeitige Anmeldung für die Genehmigung vorzunehmen.

KLIMASCHUTZ UND HOCHWASSERSCHUTZ

Aus Gründen des Klima- und Hochwasserschutzes wird die Begrünung von Fassaden sowie die Vermeidung von undurchlässigen Belägen für nicht überbaute Flächen empfohlen.

Die Sammel- und Ablaufzonen der Hauptstraße sind im Zuge des Starkregen- und Hochwasserschutzes als "Notabflußweg" sicherzustellen.

GEOHERMISCHE NUTZUNG

Bei möglichem Bau und Betrieb von geothermischer Erdwärmesondenanlagen ist die interaktive Seite des Geologischen Landesamtes RLP zu beachten (<https://www.lgb-rlp.de/karte-standortbewertung-erdwaerme.hrml>) und detaillierte Auskünfte bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

STRASSENAUFBROCH ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

ABFALLWIRTSCHAFT / BODENSCHUTZ

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle und stillgelegte Anlagen oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion ist die SGD (Struktur- und Genehmigungsdirektion) sofort zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

AUFSCHÜTTUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLIESSUNGEN

Die Regelungen der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 01.08.2023 sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten

ABBRUCHMATERIALIEN

Schadstoffhaltige Abbruchmaterialien sind von wiederverwertbaren zu trennen, und ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

VERKEHRSPANUNG/ANBINDUNG AN DIE KREISSTRASSE

- Wegen der Lage am Kurvenbereich der Kreisstraße ist die Sicht der Zufahrt in das Grundstück bestmöglich gewährleistet, z.B. durch niedrige bzw. keine Hecken oder Mauern,
- Der Ausbau der Zufahrt ist verkehrsgerecht vorzunehmen,
- Die Sicht ist bei der Anbindung an die Kreisstraße K 42 freizuhalten,
- Das Lichttraumprofil der Kreisstraße ist dauerhaft freizuhalten
- Auf dem Grundstück ist eine ausreichende Stellplatzanzahl zur Verfügung zu stellen,
- Dem Straßeneigentum und den Entwässerungsanlagen der Kreisstraße darf kein Ab- und Oberflächenwasser zugeführt werden,

- Es dürfen keine negativen Auswirkungen durch Solarmodule auf den Verkehr ausgehen wie z.B. Blendung,
- Es sind geeignete Lärmschutzvorkehrungen für den Innen- und Außenwohnbereich zu treffen,
- Die Gemeinde trägt die Verantwortung für die schalltechnische Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. der Durchführung der durch die Bauleitplanung festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass bei Neubau oder wesentlicher Änderung der Kreisstraße K 41, K42, K 43, L 542 und B 272 der Straßenbaulastträger nur die Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, die über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen,
- Es darf keine Behinderung des Straßenverkehrs, keine Verschmutzung und keine Beschädigung durch die Bautätigkeit in der Bauzeit erfolgen, Kosten zur Beseitigung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers,
- Für evtl. erforderliche Änderungsmaßnahmen, z.B. Markierung etc., ist der Landesbetrieb kostenneutral zu halten,
- Bei Eingriff in den Straßenkörper z.B. durch Leitungsbau, bedarf es vertragliche Regelungen und entsprechende Unterlagen sind rechtzeitig - 6 Wochen vorher - einzureichen.

RICHTFUNKSTRECKE DER PFALZWERKE NETZ AG

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Deutlich über diese Höhen hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt, aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

SCHUTZ VON VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN STROM / KOORDINATION VON ERSCHLIESSUNGS- UND BAUMASSNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) m.W.v. 28.09.2023 geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das vom Gesetz des 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14. Dezember 2022 geändert worden ist

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31. Januar 1994, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 22.11.2023
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 50/2023 der VG Offenbach an der Queich: 14.12.2023
3. Bekanntmachung des Termins der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 50/2023 der VG Offenbach an der Queich: 14.12.2023
4. Trägerbeteiligungs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 22.11.2023
5. Vierwöchige Trägerbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der VG Offenbach an der Queich sowie im Internet auf der Homepage der VG Offenbach an der Queich und der Internetplattform "Geoportal": 22.12.2023 bis 26.01.2024 (einschl.)
5. Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 22.12.2023 bis 26.01.2024 (einschl.)
7. Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Sitzung am 19.03.2024 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: 19.03.2024.
9. Ausfertigungsvermerk :

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit
a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie
b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Bornheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Bornheim, den _____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan nebst Begründung ab _____ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877, Zimmer _____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

_____ in Kraft.

Bornheim, den _____

Elke Thomas, Ortsbürgermeisterin

F BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES.....	14
1.1 <i>Aufstellungsbeschluss.....</i>	14
1.2 <i>Topographie.....</i>	14
1.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	14
2. ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	14
2.1 <i>Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)</i>	14
2.2 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	14
3. BEBAUUNGSPLAN.....	15
3.1 <i>Geplante Bebauung.....</i>	15
3.2 <i>Immissionen, Emissionen.....</i>	15
3.3 <i>Erschließung Verkehr.....</i>	15
3.4 <i>Versorgung und Entsorgung des Gebiets.....</i>	15
4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE.....	15
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	15
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
4.3 <i>Begrenzung der Anzahl der Wohnungen.....</i>	16
4.4 <i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</i>	16
4.5 <i>Stellung der baulichen Anlagen.....</i>	17
4.6 <i>Nebenanlagen</i>	17
4.7 <i>Flächen für Stellplätze und Garagen</i>	17
4.8 <i>Oberflächenentwässerung.....</i>	17
4.9 <i>Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen.....</i>	18
5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	18

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bornheim hat gemäß § 2 Abs. 1, Baugesetzbuch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Mitte“ am 23.11.2023 beschlossen. Für das Verfahren wird nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ das beschleunigte Verfahren vorgenommen.

Die Teiländerung betrifft das Flurstück Nr. 64, Hauptstraße 65. Im Süden grenzt der Max- und Moritzplatz an.

Im Rahmen der Objektplanung ergab sich die Konkretisierung der Nutzung des gemeindeeigenen Grundstückes für die Funktion von drei Reihenhäusern mit je einer Wohnung für junge Familien. Durch die Ausweisung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf war das Vorhaben nicht umsetzbar.

1.2 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Süd nach Nord leicht ansteigendes Gelände.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung erfolgt als unter der Berücksichtigung der Umgebung als dörfliches Wohngebiet. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht geändert werden.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Im vorherigen Bebauungsplan ist die Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zwischenzeitlich hat sich die Vorstellung der Ortsgemeinde Bornheim hinsichtlich der weiteren Entwicklung für das Grundstück Flurstück-Nr. 64, mit der Hausnummer 65 konkretisiert. Es sollen drei Reihenhäuser mit je drei Wohnungen für junge Familien entstehen.

In Rücksprache mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße ist das konkrete Bauvorhaben nicht realisierbar, da der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan den Bereich unter dem Gesichtspunkt „Fläche für den Gemeinbedarf“ für „soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausweist. Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes sollen die Vorgaben für das Grundstück Flurstück 64, Hauptstraße 65 weiterentwickelt werden für 3 Reihenhäuser für junge Familien ("Wohnen im Ortskern").

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Änderungsbeschluss in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße Mitte“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche entsprechend den neuen planerischen Ergebnissen städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

Durch die Übernahme der übrigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße Mitte“ wird bezweckt, historische Gestaltqualitäten innerhalb des Plangebietes zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sollen die Klima- und Umweltaspekte sowie der Artenschutz besonders in die Planung einbezogen werden. Das Gebiet wird im Bestand von Haus-Hof-Bauweise charakterisiert, welche der Bebauungsplan in der Struktur erhält und für zukünftige Nutzungen weiterentwickelt.

3. BEBAUUNGSPLAN

3.1 Geplante Bebauung

Die städtebauliche Konzeption für den rechtskräftigen Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur vor. Überwiegend wird die Haus-Hof-Bauweise entlang den Haupterschließungsstraßen als halboffene Bauweise (abweichende Bauweise) vorgesehen. Diese Bauweise wird im Geltungsbereich der Teiländerung übernommen. Die Traufe der Wohngebäude wird als Höchstmaß festgesetzt, um eine geordnete Höhenentwicklung und Baumassenentwicklung zu erzielen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

3.2 Immissionen, Emissionen

Als potenzielle Emittenten sind bei der Planung besonders die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer saisonalen Ausprägung sowie kleine Handwerksbetriebe erkannt worden. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes soll die dorftypische Gemengelage gesichert und erhalten werden.

3.3 Erschließung Verkehr

Das Gebiet ist durch die bestehende, von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert und wird von der Planung nicht berührt.

3.4 Versorgung und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Das Plangebiet wird mittels oberirdischer Freileitungen, die über Maste und Dachständer geführt werden, mit elektrischer Energie versorgt. Die Entsorgung von Schmutzwasser für das geplante Gebiet ist durch eine Anbindung an den bestehenden Kanalanschluss im Straßenraum gesichert. Für den Änderungsbebereich wird ein Trennsystem mit Schmutz- und Oberflächenwasserableitung vorgesehen.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Konzeption den Teilbereich als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 a BauNVO fest. Tankstellen laut § 5 Abs. 2 Nr. 9 sowie die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Bornheim. Sie hatte bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2019 ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Nun hat sich für das Grundstück Hauptstraße 65 eine konkrete Entwicklung für die Erstellung von 3 Reihenhäusern für Wohnen von jungen Familien ergeben. Mit dem Beschluss zur 1. Teiländerung differenziert die Ortsgemeinde den städtebaulichen Grundzug des "Wohnens in der Ortsmitte" mit jungen Familien. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes sollen die im Ort bestehenden Nutzungs- und Gestaltstrukturen gesichert und somit der Ortscharakter beibehalten werden.

Die Tankstellen oder die Vergnügungsstätten verursachen höheres Verkehrsaufkommen und damit unerwünschte Lärmentwicklung. Durch die Zulassung dieser Nutzungen entstehen außerdem negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf Immobilien- und Grundstückspreise. Des Weiteren würde das historische Ortsbild, welches überwiegend durch die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, beeinträchtigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die maximale Anzahl der Geschosse sowie die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im dörflichen Wohngebiet 0,6 entsprechend dem historischen Bestand.

Begründung

Die Festlegung der GRZ wird dem historischen Bestand gerecht und lässt für Umbau und Entwicklung ausreichend Spielraum, ohne die landespflegerische Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Firsthöhe von 8,50 m entspricht im Durchschnitt dem derzeitigen Ortsbild von Bornheim (historische Ortsmitte). Aus diesem Grund sollen die Gebäude im vorderen Bereich, an der Straße, nicht höher als 8,50 m gebaut werden.

Innerhalb des Ortskerns wird auf die strikte Einhaltung der vorgegebenen GRZ geachtet.

Diese Festsetzung entsprechen den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass ohne eine Begrenzung der Höhen und der Zahl der Vollgeschosse insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten wäre.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Im Teilbereich der Änderung ist maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht dem kommunalpolitischen Planungswillen der Gemeinde zur Teiländerung. Weiterhin ist das Gebiet insbesondere für die Wohnraumschaffung für junge Familien vorgesehen. Durch die festgesetzte maximale Wohnungsanzahl sollen gesunde Wohnverhältnisse garantiert und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden.

4.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise orientiert am Bestand, festgesetzt.

Im Wesentlichen wird durch die Festsetzung der abweichenden Bebauung die Haus-Hof-Bauweise festgesetzt, diese halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung entspricht den regionaltypischen Siedlungsstrukturen.

Die Straßenrandbebauung wird über eine Baulinie festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen sollen eine an der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption, hier das Dorferneuerungskonzept, und die weiterentwickelte Objektplanung, orientierte Bebauung ermöglichen. Die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen sollen zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beibehalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

Begründung

Die ortscharakteristischen Siedlungsstrukturen und Bauweisen sollen zur Unverwechselbarkeit des Ortsbildes und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beibehalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, ab einer Grundfläche vom 9 m², sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung

Durch diese Festsetzung sollen die größeren Nebenanlagen lediglich in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Freihaltung der nicht versiegelten Flächen gewährleistet.

4.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze, die von der öffentlichen Verkehrsstraße erschlossen werden, sind mindestens 5 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum zu errichten. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Begründung

Damit wird verhindert, dass die Garagentore nicht direkt zur Straße ausgerichtet werden bzw. vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich sind.

Außerdem dürfen die Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Dadurch werden die nicht überbaubaren Flächen geschützt und für die Aufnahme vom Oberflächenwasser offengehalten.

4.8 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser für eine Neubebauung und die Straßen- und Parkplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Im Rahmen der entsprechenden Objektplanung (Baugenehmigungsplanung) ist eine an die bestehenden Bodenverhältnisse, die Sickerfähigkeit, etc. angepasste Entwässerungsplanung von einem fachkundigen Büro zu erstellen.

50% der Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitung dieser 50% in den Kanal muss gedrosselt mit einem Maximalwert von 1 l/s erfolgen.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern insbesondere die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung, welche zunehmend durch Starkregenereignisse, bedingt durch Klimawandel, überlastet ist, entlastet. Somit wird die Überschwemmung des Gebiets verhindert.

Die Vorgabe bzgl. 50% Rückhaltung der Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Vorgabewert einer gedrosselten Abgabe an den Kanal erfolgt aufgrund der Bestimmungen des Landeswassergesetzes und der Generalentwässerungsplanung der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich und wird in den Bebauungsplan übernommen.

4.9 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der 1. Teiländerung gelten darüber hinaus die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße Mitte“ auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO aus dem . Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden und den Einfriedungen.

Begründung

Das Ortsbild von Bornheim wird durch die Dachlandschaft mit roten bis rotbraunen Ziegeln bestimmt. Weiterhin kennzeichnen stark gegliederte, verputzte Fassaden mit Sandsteinelementen, Fachwerkfassaden, Sichtmauerwerk mit Backstein die Ortsgestalt. Zur Erhaltung vorhandener und zur gestalterischen Einfügung neuer Bausubstanz werden gestalterische Festsetzungen im o. g. Sinne getroffen.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind in der Regel keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich weitgehend auf den Bestand bezogen wird. Ansonsten wird prinzipiell von der Gemeinde eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite angestrebt.

G. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ist gem. § 10a BauGB als Anlage beigefügt.