

Gemeinde Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

Bauleitplanung

Endfassung 22.06.2023



BIT Stadt + Umwelt GmbH Standort Karlsruhe Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Tel. +49 721 96232-70 www.bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

Bauleitplanung

Endfassung 22.06.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH Standort Karlsruhe Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Tel. +49 721 96232-70 www.bit-stadt-umwelt.de



070BQ22008

Gemeinde Offenbach a. d. Queich Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern

- 1.1 "Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten"
- 1.2 "Aufschiebend bedingte Festsetzung"
- 1.3 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"
- 1.4 "Bauweise"

gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter.

1.1 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger und Versorgungsträger.

1.2 Aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragen Flächenschraffur ist eine Bebauung in den durch Baulinien und Baugrenzen dargestellten überbaubaren Flächen erst zulässig, wenn die südlich angrenzende Landesstraße L509 (Germersheimer Straße) zu einer Gemeindestraße abgestuft wurde.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Maßnahme Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Errichtung von Flachdächern (0 bis 10 Grad Dachneigung) ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Je Gebäude (Hauptgebäude, Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

07obq22008_tx_230622.docx Seite 1 von 4



1.3.2 Maßnahme Flächenversiegelung

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten, sowie Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Fugenanteil > 6 % herzustellen (z. B. Poren-/ Sicker-/Hydropflaster o. ä.).

1.3.3 Maßnahme Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.4 Bauweise

1.4.1 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise "a" wird wie folgt definiert: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

07obq22008_tx_230622.docx Seite 2 von 4



2 Örtliche Bauvorschriften

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern 2.1 "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer" gelten die Örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter. Die Ziffern 2.2 "Einfriedungen" und 2.3 "Gestaltung der unbebauten Flächen" gelten nicht nur für die 12. Änderung, sondern gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ost".

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Innerhalb der Änderungsbereiche 1 bis 4 sind als Dachform für An- und Erweiterungsbauten an bestehende Wohngebäude nur begrünte Flachdächer (Dachneigung 0°-10°) zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls nur als begrünte Flachdächer (Dachneigung 0°-10°) auszuführen.

2.2 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ost" wird ergänzend zu den im Rahmen der 11. Änderung getroffenen Festsetzungen folgendes festgesetzt:

Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite (von der aus die Erschließung erfolgt) abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßenseitigen Baulinie/Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen entlang von öffentlichen Fußwegen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ost" sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.



3 Hinweise

Bis auf die Ergänzungen in der Ziffern 3.1 "Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen" gelten die Hinweise der rechtskräftigen 11. Änderung des Bebauungsplanes "Ost" unverändert auch für die 12. Änderung weiter.

3.1 Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht ein gehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Ausfertigung	Inkrafttreten
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.	Mit der öffentlichen Bekanntmachung vomtritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2023 in Kraft.
Offenbach/Queich, den	Offenbach/Queich, den
Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)	Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)

07obq22008_tx_230622.docx Seite 4 von 4



Gemeinde Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

Bauleitplanung

Endfassung 22.06.2023

Begründung



BIT Stadt + Umwelt GmbH Standort Karlsruhe Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Tel. +49 721 96232-70 www.bit-stadt-umwelt.de



07OBQ22008

Gemeinde Offenbach a. d. Queich Bebauungsplan "Ost, 12. Änderung"

Inhaltsverzeichnis

Abbil	dungsve	erzeichnis	3
1	Anlass	und Ziel der Änderungsplanung	5
2	Derzeit	tiges Planungsrecht	6
3	Bebauı	ungsplanverfahren	7
4	Lage u	nd Größe der Änderungsbereiche	7
	4.1	Änderungsbereich 1	8
	4.2	Änderungsbereich 2	9
	4.3	Änderungsbereich 3	9
	4.4	Änderungsbereich 4	10
	4.5	Änderungsbereich 5	10
5	Überge	eordnete Planungen	11
	5.1	Landesplanung und Regionalplanung	11
	5.2	Flächennutzungsplan	11
6	Bestan	dssituationdssituation	11
7	Schutz	vorschriften und Restriktionen	16
	7.1	Schutzgebiete	16
	7.2	Biotope	16
	7.3	Gewässer- und Hochwasserschutz	16
	7.4	Denkmalschutz	16
	7.5	Wald	17
	7.6	Altlasten	17
8	Wasse	rbilanzierung	17
9	Beschr	eibung der Umweltauswirkungen	23
	9.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
	9.2	Schutzgut Boden	24
	9.3	Schutzgut Wasser	24
	9.4	Schutzgut Luft und Klima	24
	9.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
	9.6	Schutzgut Mensch	25
	9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
	9.8	Artenschutzrechtliche Vorschriften	25
	9.9	Fazit	26



10	Änderu	ıngen	26
	10.1	Planzeichnung	26
	10.1.1	Änderungsbereiche	28
	10.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
	10.2.1	Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten	31
	10.2.2	Aufschiebend bedingte Festsetzung	32
	10.2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	
		Landschaft	32
	10.3	Örtliche Bauvorschriften	32
	10.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer	32
	10.3.2	Einfriedungen	33
	10.3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	33
	10.4	Hinweise	33
	10.4.1	Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen	33
11	Quellei	nangaben	33



Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Bebauungsplan "Ost", 11. Änderung, freier Maßstab	6
Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 11. Änderung und den Änderungsbereichen der 12. Änderung, freier Maßst	ab7
Bild 3: Katasterauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches 1, freier Maßstab	8
Bild 4: Katasterauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches 2, freier Maßstab	9
Bild 5: Katasterauszug mit Geltungsbereich der dritten Änderung, freier Maßstab	9
Bild 6: Katasterauszug mit Geltungsbereich der vierten Änderung, freier Maßstab	10
Bild 7: Katasterauszug mit Geltungsbereich der fünften Änderung, freier Maßstab	10
Bild 8: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Offenbach a. d. Queich, freier Maßstab	11
Bild 9: Luftbild, freier Maßstab	12
Bild 10: Stich Mozartstraße, Blickrichtung Nord, Änderungsbereich 1	13
Bild 11: Fußgängerweg zur angrenzende Landstraße 509 im Süden, Änderungsbereich 1	13
Bild 12: L509 und Gehweg, südlich angrenzend zum Änderungsbereich 1	14
Bild 13: Kropsburgstraße Blickrichtung Westen, Änderungsbereich 2	14
Bild 14: Blick von der Birkenallee auf die rückwärtigen Grundstücksflächen des Änderungsbereiches 2	15
Bild 15: Birkenallee Blickrichtung Südwest, Änderungsbereich 3	
Bild 16: Breslauer Straße Blickrichtung West, Änderungsbereich 4	16
Bild 17: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches auf das Gründach	20
Bild 18: Graphische Darstellungen der beiden Wasserbilanzen	22
Bild 19: Graphische Darstellungen der Abweichungen der Bilanzgrößen zum Referenzzustand	22
Bild 20: Auszug aus der 11. Änderung des B-Planes mit Eintrag der Änderungsbereiche, freier Maßstab	27
Bild 21: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 1, freier Maßstab	28
Bild 22: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 2, freier Maßstab	29
Bild 23: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 3, freier Maßstab	
Bild 24: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 4, freier Maßstab	
Bild 25: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 5, freier Maßstab	31



Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBI. S. 403)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBI. S. 133)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.



1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da der Eigentümer des Flurstücks 3467/113 beabsichtigt sein Wohngebäude zu erweitern. Eine Erweiterung wäre aber nach aktuellem geltendem Baurecht nicht realisierbar, da Teile der Erweiterung sich außerhalb der überbaubaren Fläche des Bebauungsplans befinden.

Eine Umsetzung des Bauvorhabens ist daher nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung möglich. Neben dieser konkreten Maßnahme hat die 12. Änderung zum Ziel, weitere Flächen für eine behutsame Nachverdichtung zu generieren. Hierzu wurden in vier Änderungsbereichen durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen weitere Potenziale zur baulichen Nachverdichtung geschaffen. Eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann in Form von neuen Wohngebäuden oder durch neue Anbauten an bestehende Wohngebäude erfolgen.

Neben den vier Änderungsbereichen, welche ausschließlich der innerörtlichen Nachverdichtung dienen, ist auch eine Änderung bezüglich der zulässigen Geschossigkeit und der Bauweise (Änderungsbereich 5) vorgesehen. Im Änderungsbereich 5 konnte bisher eine Bebauung mit bis zu maximal 4 Vollgeschossen umgesetzt werden. Da die umgebende Bebauung aber nur eine zweigeschossige Bauweise aufweist erfolgt durch die Reduzierung von vier auf maximal zwei Vollgeschosse eine Anpassung an die vorhandene Bestandsbebauung. Ebenfalls einer Änderung bedarf die vorhandene Hausgruppenbebauung, die derzeit die zulässige Gesamtlänge von 50 m überschreitet. Hier muss ebenfalls eine Anpassung in Bezug auf die Bauweise erfolgen. Die bisher festgesetzte offene Bauweise entspricht nicht der Bestandssituation und muss daher in eine abweichende Bauweise geändert werden.

Auch die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sollen durch entsprechende Überarbeitung einzelner Festsetzungen an heutige Verhältnisse angepasst werden. Das betrifft neben den erforderlichen zusätzlichen Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch die Regelung nachträglicher Bebauung im Rahmen einer bedingten Festsetzung. Auch durch die Erstellung einer Wasserbilanz ergeben sich bei den Örtlichen Bauvorschriften ergänzende Festsetzungen bezüglich begrünter Flachdächer von Garagen und Nebengebäude.

Im laufenden Verfahren zur 12. Änderung sollen auch eine einheitliche Festsetzung der Einfriedungen, sowie ein Verbot von Stein- und Schottergärten erfolgen. Somit sollen höhere Einfriedungen als bislang 1,0 m im seitlichen Grundstücksbereich ab der vorderen Baugrenze und im rückwärtigen Grundstücksteil maximal 1,80 m zulässig sein. Die Festsetzungen der Höhe der Einfriedung sowie das Verbot von Stein- und Schottergärten sind aber nicht nur für einzelne Bereiche im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes, sondern für den gesamten Bebauungsplan "Ost" zu ändern.

Alle Änderungsbereiche liegen innerhalb des seit 2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ost", 11. Änderung.



2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan "Ost, 11. Änderung", wurde am 03.09.2013 als Satzung beschlossen. Alle Änderungsbereiche befinden sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

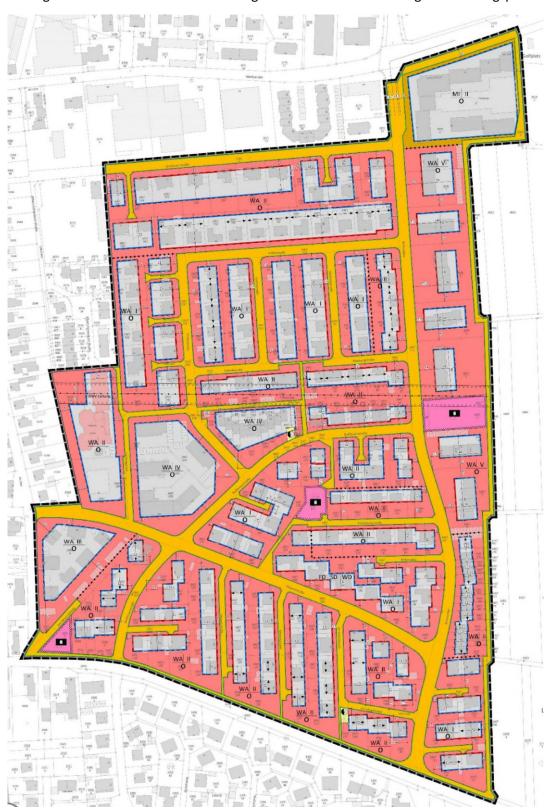


Bild 1: Bebauungsplan "Ost", 11. Änderung, freier Maßstab



3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Ost", 12. Änderung der Gemeinde Offenbach a. d. Queich wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundflächen in den Änderungsbereichen weniger als 20.000 m² beträgt,
- die zukünftigen Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lassen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Durch die vorgesehene Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

4 Lage und Größe der Änderungsbereiche

Wie bereits vorherig beschrieben befinden sich die Änderungsbereiche alle innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung. Dieser Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 21,9 ha.

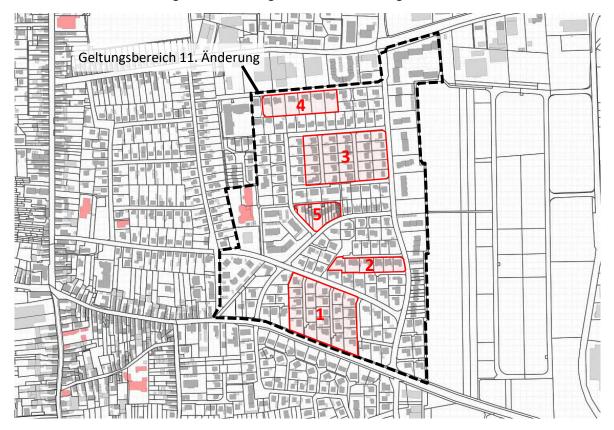


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 11. Änderung und den Änderungsbereichen der 12. Änderung, freier Maßstab



4.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 umfasst voll umfänglich die Flurstücke 3467/109, 3467/110, 3467/111, 3467/112, 3467/113, 3467/114, 3467/115, 3467/116, 3467/117, 3467/118, 3467/119, 3467/120, 3467/121, 3467/122, 3467/123 3467/124, 3467/125, 3467/126, 3467/127, 3467/128, 3467/129, 3467/130, 3467/131, 3467/132 und 3467/133.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,69 ha.

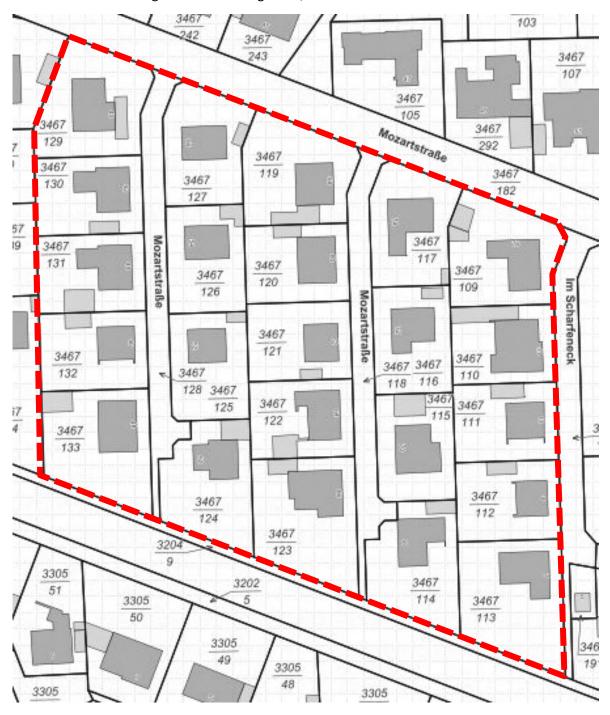


Bild 3: Katasterauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches 1, freier Maßstab



4.2 Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 umfasst vollumfänglich die Flurstücke 3467/40, 3467/41, 3467/103, 3467/179, 3467/291 und 3467/377.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,44 ha.

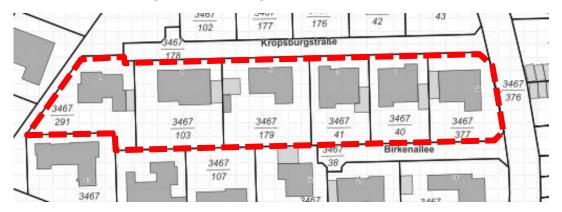


Bild 4: Katasterauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches 2, freier Maßstab

4.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 umfasst voll umfänglich die Flurstücke 3467/48, 3467/49, 3467/50, 3467/51, 3467/52, 3467/53, 3467/54, 3467/55, 3467/56, 3467/65, 3467/66, 3467/67, 3467/68, 3467/69, 3467/70, 3467/71, 3467/72, 3467/73, 3467/74, 3467/75, 3467/153, 3467/154, 3467/155, 3467/156, 3467/157, 3467/158.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,72 ha

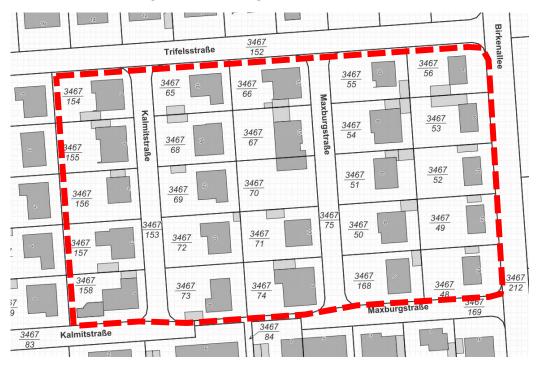


Bild 5: Katasterauszug mit Geltungsbereich der dritten Änderung, freier Maßstab



4.4 Änderungsbereich 4

Der Änderungsbereich 4 umfasst voll umfänglich die Flurstücke 3467/264, 3467/265, 3467/266, 3467/267, 3467/268 und 3467/269.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,69 ha.

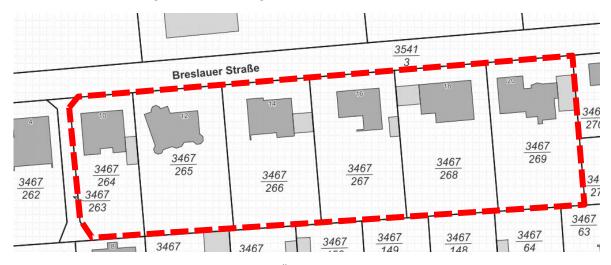


Bild 6: Katasterauszug mit Geltungsbereich der vierten Änderung, freier Maßstab

4.5 Änderungsbereich 5

Der Änderungsbereich 5 umfasst voll umfänglich die Flurstücke 3467/87, 3467/298, 3467/299, 3467/300, 3467/301, 3467/302, 3467/303, 3467/304, 3467/305, 3467/306, 3467/307, 3467/308, 3467/316, 3467/317, 3467/318, 3467/324, 3467/327, 3467/328, 3467/329, 3467/330, 3467/346, 3467/349, 3467/363 sowie teilweise, 3467/364.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,36 ha.

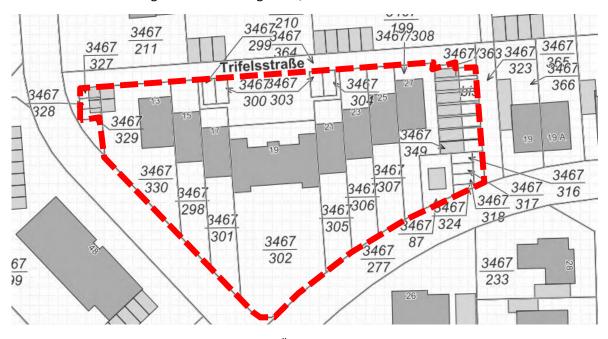


Bild 7: Katasterauszug mit Geltungsbereich der fünften Änderung, freier Maßstab

07obq22008_bg_230622.docx Seite 10 von 33



5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung und Regionalplanung

Die Änderungen stehen keinen übergeordneten Planungen entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Änderungsbereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als Wohnbaufläche ausgewiesen und stehen somit grundsätzlich dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

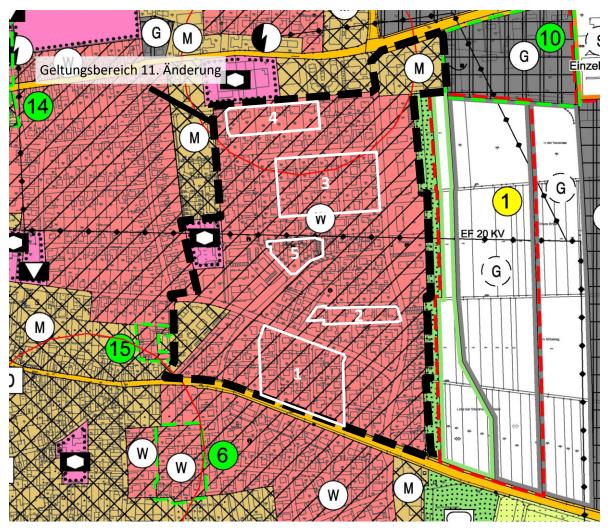


Bild 8: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der VG Offenbach a. d. Queich, freier Maßstab

6 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Offenbach/Queich. Das Gebiet ist geprägt durch überwiegende Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Vereinzelt sind auch Teilbereiche mit Mischnutzungen und kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben (nordöstlich und südwestlich bis westlich des Plangebietes), sowie Mehrfamilienhäusern (östlich) vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch das Konrad-Lerch-Haus, eine Wohnstätte der Lebenshilfe.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 11 von 33



Erschlossen wird das Plangebiet im Norden von der Jakobstraße und Hochstadter Straße, sowie im Süden von der L 509 (Germersheimer Straße). PKWs werden üblicherweise auf den eigenen Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die Straßenräume sind teilweise durch Bäume begrünt und werden in manchen Bereichen durch Fußwege miteinander verbunden.

Die Bebauung ist klar strukturiert und weist in Teilen großzügig bepflanzte Vorgärten als auch schöne rückwärtige Gartenbereiche auf.



Bild 9: Luftbild, freier Maßstab

07obq22008_bg_230622.docx Seite 12 von 33



Bild 10: Stich Mozartstraße, Blickrichtung Nord, Änderungsbereich 1 $\,$



Bild 11: Fußgängerweg zur angrenzende Landstraße 509 im Süden, Änderungsbereich 1



Bild 12: L509 und Gehweg, südlich angrenzend zum Änderungsbereich 1 $\,$



Bild 13: Kropsburgstraße Blickrichtung Westen, Änderungsbereich 2

07obq22008_bg_230622.docx Seite 14 von 33



Bild 14: Blick von der Birkenallee auf die rückwärtigen Grundstücksflächen des Änderungsbereiches 2



Bild 15: Birkenallee Blickrichtung Südwest, Änderungsbereich 3



Bild 16: Breslauer Straße Blickrichtung West, Änderungsbereich 4

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb der Änderungsbereiche noch werden sie durch die Planung außerhalb dieser Bereiche tangiert.

7.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 16 von 33



7.5 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

8 Wasserbilanzierung

Grundidee ist die Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz in Siedlungsgebieten, um die weithin bekannten Nachteile durch Flächenversiegelung zu vermeiden. Das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich nach dem Prinzip der strikten Ableitung per Kanalisation in das nächste Gewässer entsorgt. Die Nachteile dieses "hohen Entwässerungskomforts" sind im Regelfall

- verringerte Grundwasserneubildung
- Verschärfung der Hoch- und Niedrigwasserabflüsse im Gewässer sowie
- Änderungen im Kleinklima (geringere Verdunstung, Erwärmung und Staubbildung).

Die Einhaltung bzw. weitgehende Annäherung an die natürliche Wasserbilanz wird auch durch jüngere Regelwerke für die Siedlungswasserwirtschaft gefordert. Daher werden als Ergänzung oder Alternative zu Ableitung und technischem Rückhalt zunehmend Konzepte der sogenannten naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Baugebieten angestrebt. Diese können folgende Maßnahmen (bzw. –kombinationen) umfassen

- Entsiegelung
- Versickerung
- Dach-/Fassadenbegrünung
- Regenwassernutzung

Nach § 28 Landeswassergesetz besteht grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Die Wasserbilanz nach DWA-A 102 stellt das Verhältnis zwischen Direktabfluss R_D, Grundwasserneubildung GWN (Versickerung) und Verdunstung ET_a des betrachteten Gebietes dar.

Sie zeigt auf, ob die Planung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, zu nennenswerten Verbesserungen des Gesamtgebietes beitragen können. Ziel der Wasserwirtschaft muss es sein, den Zustand nach Durchführung des Vorhabens so weit wie möglich an den unbebauten Zustand anzunähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustandes anzusehen.

Die Wasserbilanz ist allgemein betrachtet bei einer Abweichung +/-10 % als ausgeglichen zu bezeichnen. Bei der Wasserbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander



zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einen für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

Datengrundlage:

Die Eingangsparameter für die Bilanzierung stammen aus dem hydrologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde (HAD). Für jedes Gebiet sind "von-bis-Werte" bestimmt, welche angenommen werden können. Folgend sind die Werte für den Maßnahmenbereich gewählt:

Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]	
Niederschlag	P _{korr}	700-800	800	
Verdunstung	ETa	500-525	500	
pot. Verdunstung	ETp	600-650	650	
Grundwasserneubildung	GWN	100-150	150	
Abfluss	R	200-300	300	
Direktabfluss	R _D	R-GWN	150	

Für einzelne Flächen werden zusätzlich die Aufteilungsfaktoren anteilig angegeben. Diese sind definiert als **abflusswirksam a, grundwasserneubildend g und verdunstend v**.

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- Referenzzustand die Bilanz des aktuellen Zustandes des Gebietes, der Zustand ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen
- Planung Nachverdichtung der Flächen im rückwärtigen Bereich mit Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung, teildurchlässige Beläge und Erhalt des Bestandes

Die Werte ergeben sich aus der Berechnung nach DWA-M 102-4 (März 2022)

Wasserbilanz für den Referenzzustand

Angenommene Flächengrößen:

Geltungsbereiche	45.418 m²
Gebäude mit Steildach (A.2)	8.807 m ²
Nebengebäude (A.2)	2.176 m²
Zuwegungen (A.3)	5.434 m²
Gartenflächen	25.961 m²
Verkehrsflächen (A.3)	3.040 m ²

07obq22008_bg_230622.docx Seite 18 von 33



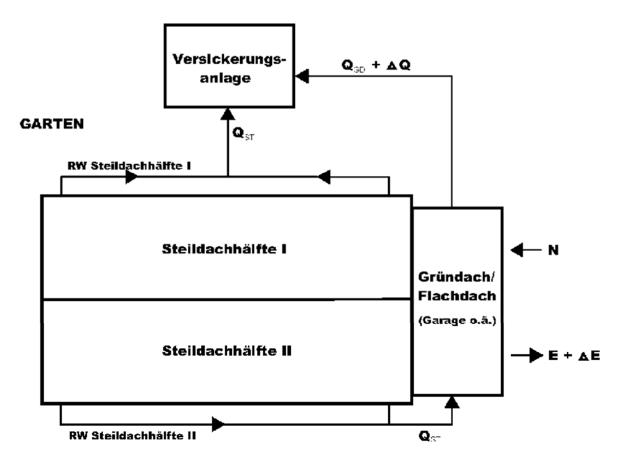
Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe (m²)	а	g	V	Summe
Gebäude mit Steildach (A.2)	8.807	0,91	0,00	0,09	1,00
Nebengebäude (A.2)	2.176	0,87	0,00	0,13	1,00
Zuwegungen (A.3)	5.434	0,79	0,00	0,21	1,00
Gartenflächen	25.961	0,00	0,28	0,72	1,00
Verkehrsflächen (A.3)	3.040	0,76	0,00	0,24	1,00
Gesamt	45.418	0,37	0,16	0,47	1,00

a = 0,37 g = 0,16 v = 0,47 a + g + v = 1,00

Vorgaben / Annahmen Entwässerung (Planung)

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist ausschließlich dort zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht zulässig. In der Wasserbilanz wird daher davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Privatflächen einer Versickerung zugeführt wird.
- Die Bodenflächen/-strukturen bleiben im Änderungsbereich 5 unverändert. Ein Vergleich zwischen Referenz- und Planzustand ist daher nicht notwendig.
- Bestandsgebäude bleiben unberücksichtigt.
- Dächer von Wohnhausanbauten und -Erweiterungen sind zu begrünen.
- Dächer von Garagen und Nebengebäude sind zu begrünen.
- Neu geplante Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorzusehen.
- Für die Ausbildung der Dachflächen (neues Wohngebäude) wird davon ausgegangen, dass diese als Steildächer ausgebaut werden. Um hier jedoch den Verdunstungsanteil nochmals zu erhöhen, wird vorgeschlagen eine Dachhälfte des i.d.R höher gelegenen Steildachs auf das begrünte Flachdach der Garage zu leiten. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- Die Rückhaltung findet für ein 50-jährliches Regenereignis statt.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 19 von 33



STRASSE

Bild 17: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches auf das Gründach

Wasserbilanz für die Planung

Angenommene Flächengrößen:

Geltungsbereiche	45.418 m²
Gebäude mit Steildach (A.2)	8.807 m ²
Nebengebäude (A.2)	2.176 m ²
Zuwegungen (A.3)	5.434 m²
Gartenflächen	17.357 m²
Verkehrsflächen (A.3)	3.040 m ²
+ neue Bebauung	
Gebäude mit Steildach (A.2)	684 m²
Anbauten (A.4)	7.217 m ²
Garagen (A.4)	144 m²
Zuwegungen (A.7)	559 m²

Seite 20 von 33 07obq22008_bg_230622.docx



Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe (m²)	а	g	V	Summe
Gebäude mit Steildach (A.2)	8.807	0,91	0,00	0,09	1,00
Nebengebäude (A.2)	2.176	0,87	0,00	0,13	1,00
Zuwegungen (A.3)	5.434	0,79	0,00	0,21	1,00
Gartenflächen	17.357	0,00	0,28	0,72	1,00
Verkehrsflächen (A.3)	3.040	0,76	0,00	0,24	1,00
+ neue Bebauung					
Gebäude mit Steildach (A.2)	684	0,91	0,00	0,09	1,00
Anbauten (A.4)	7.217	0,33	0,00	0,67	1,00
Garagen (A.4)	144	0,33	0,00	0,67	1,00
Zuwegungen (A.7)	559	0,21	0,60	0,18	1,00
Gesamt	45.418	0,43	0,12	0,45	1,00

a = 0,43

g = 0,12

v = 0,45

a + g + v = 1,00

Vergleich der Wasserbilanz im Referenzzustand und im geplanten Zustand

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen müssen im bebauten Zustand des Bilanzgebiets denen des Referenzzustands so weit wie möglich angenähert werden.

Bilanzgröße		Referenz	Planung	Differenz
Direktabfluss	a	0,37	0,43	0,06
Grundwasserneubildung	g	0,16	0,12	-0,04
Verdunstung	v	0,47	0,45	-0,02



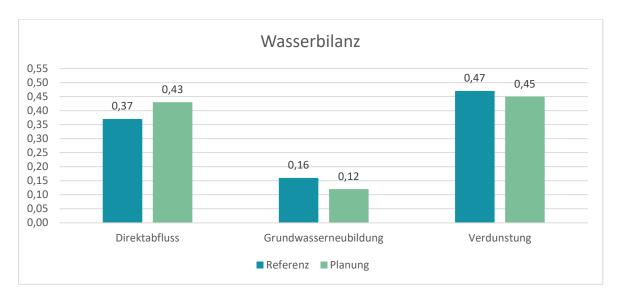


Bild 18: Graphische Darstellungen der beiden Wasserbilanzen

Bild 18 zeigt den Vergleich der Wasserbilanzen im aktuellen und im neu geplanten Zustand. Die größte Annäherung findet bei dem Direktabfluss statt. Der Direktabfluss erhöht sich leicht während sich die Grundwasserneubildung und die Verdunstung entsprechend reduzieren.

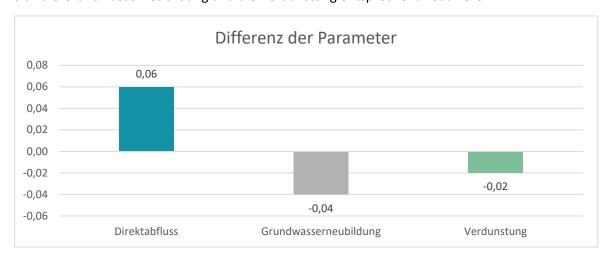


Bild 19: Graphische Darstellungen der Abweichungen der Bilanzgrößen zum Referenzzustand

Zusammenfassung

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, führt die geplante Bebauung zu einer Erhöhung des Direktabflusses gegenüber dem Referenzzustand. Der Zuwachs an versiegelter Fläche wird fast vollständig kompensiert durch begrünte Flachdächer und teilversiegelte neue Zuwegungen.

Diese Kompensationsmaßnahmen sorgen dafür, dass die Grundwasserneubildung und Verdunstung im Vergleich zum Referenzzustand leicht innerhalb der Toleranz abnehmen.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 22 von 33



Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen können den Verdunstungsanteil erhöhen und sind teilweise bereits in der Wasserbilanz berücksichtigt:

- Wasserdurchlässige Gestaltung der neu geplanten Zuwegungen und Zufahrten
- Fassadenbegrünungen oder als Ersatz eine Heckenbepflanzungen
- Dachbegrünungen
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze

Die Gründächer halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Fassadenbegrünung und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden, ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes soll weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Änderung zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

9.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume, sowie sonstige Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die einzigen ansatzweise ökologisch relevanten Vegetationsflächen sind in Form von Gartenflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden. Durch die Nachverdichtung werden Teilbereiche der bestehenden Hausgärten in Anspruch genommen. Dadurch entfallen bestehende Pflanzungen. Von einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten oder sonstigen naturschutzrechtlichen Flächen ist nicht auszugehen. Für das Plangebiet ist deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Gärten im rückwärtigen Bereich handelt es sich vielmehr um typische Hausgärten mit Bäumen, Ziergehölze, Sträucher und Rasenflächen.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 23 von 33



9.2 Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem, nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Dies bedeutet, dass bei den Böden davon auszugehen ist, dass sie aufgrund bereits erfolgter Bautätigkeit durch Umschichtungen und Verdichtung im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Durch Umsetzung der Neubauten erfolgt eine Überbauung von bisher unbebauten Flächen und damit verbunden der Verlust von natürlichem Boden. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht ausgleichbar.

Die einzigen ansatzweise ökologisch relevanten Vegetationsflächen sind in Form von Gartenflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden. Von einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten oder sonstigen naturschutzrechtlichen Flächen ist nicht auszugehen.

9.3 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

9.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energieund Wärmeversorgung. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 24 von 33



9.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Bebauung im Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

9.6 Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Das Schutzgut Mensch erfährt durch die Planung eine Aufwertung durch die Schaffung von neuem innerörtlichem Wohnraum.

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

9.8 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungsund Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. geschnitten werden dürfen.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 25 von 33



9.9 Fazit

Aufgrund des Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering einzustufen. Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird neuer Wohnraum geschaffen und dadurch der unbebaute Außenbereich entsprechend geschont.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken selbst bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Durch die innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.

Die landespflegerischen Maßnahmen der vorherigen Änderung sind soweit sie nicht diese Änderung betreffen, weiterhin gültig und tragen zur Minimierung der Umweltauswirkungen bei.

10 Änderungen

10.1 Planzeichnung

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der aktuellen Katastergrundlage. Nachfolgende Änderungen sind erforderlich:

- Anpassung der Planzeichnung an die aktuelle Katastergrundlage.
- Änderung der festgesetzten Baulinien und -grenzen (Vergrößerung der überbaubaren Flächen) innerhalb der Änderungsbereiche 1-4
- Eintrag einer Flächenschraffur nördlich der L 509 (Germersheimer Straße) mit einer aufschiebenden bedingten Festsetzung (nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).
- Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche
- Reduzierung der maximal zulässigen 4 Vollgeschosse auf zukünftig max. 2 Vollgeschosse (5. Änderungsbereich).
- Anpassung der Baugrenze im Bereich der Trafostation (5. Änderungsbereich).
- Änderung der Bauweise von bisher offener Bauweise in abweichende Bauweise (5. Änderungsbereich).

07obq22008_bg_230622.docx Seite 26 von 33



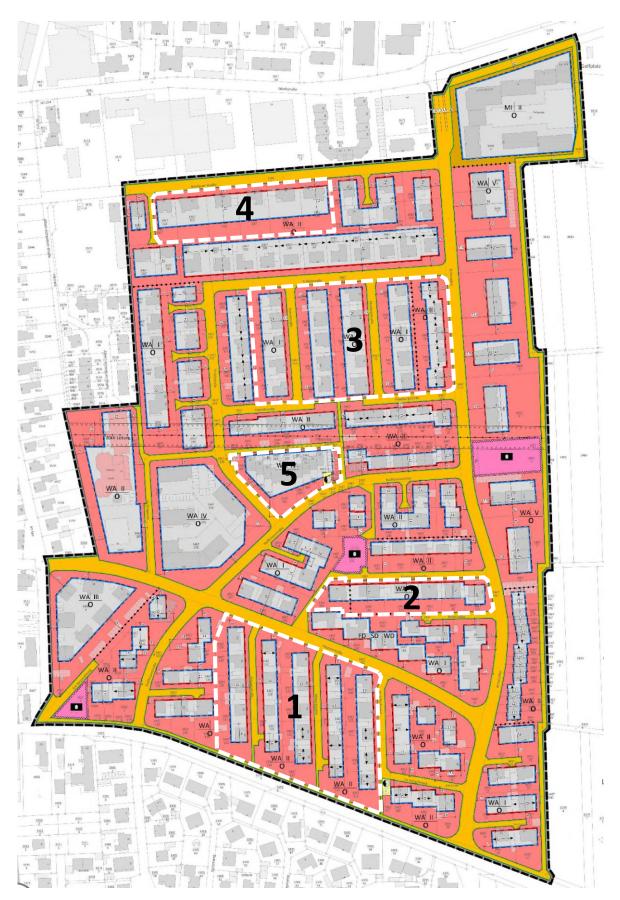


Bild 20: Auszug aus der 11. Änderung des B-Planes mit Eintrag der Änderungsbereiche, freier Maßstab

07obq22008_bg_230622.docx Seite 27 von 33



10.1.1 Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1

Die überbaubaren Grundstücksflächen westlich der beiden Stichwege (Mozartstraße) und der Straße "Im Scharfeneck" wurden nach Westen vergrößert. Der Abstand zu den westlichen Grundstücksgrenzen beträgt jeweils 3 m. Damit wird mehr Fläche für neue An- und Erweiterungsbauten geschaffen und somit die innerörtliche Nachverdichtung gefördert.

Im Süden angrenzend zur Landesstraße, ist innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten schraffierten Fläche zur Umsetzung einer späteren Bebauung eine bedingte Festsetzung festgesetzt (siehe Kap. 9.2.2).



Bild 21: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 1, freier Maßstab

07obq22008_bg_230622.docx Seite 28 von 33



Änderungsbereich 2

Beim Änderungsbereich 2, südlich der Kropsburgstraße, wurde durch Vergrößerung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit einer weiteren Bebauung im rückwärtigen Bereich geschaffen. Die hintere Baugrenze wurde bis auf 3 m an die südliche Grundstücksgrenze erweitert. Beim westlichen Grundstück mit der Nutzungsschablone "C" wurde das Baufenster sowohl nach Süden als auch nach Westen bis auf jeweils 3 m zur Grundstücksgrenze erweitert.

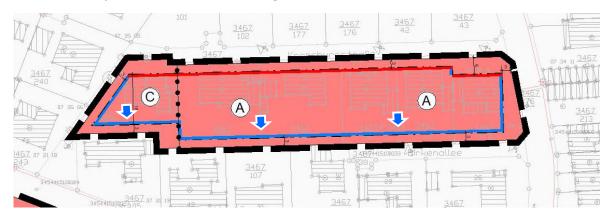


Bild 22: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 2, freier Maßstab

Änderungsbereich 3

Die westlich der Birkenstraße, westlich der Maxburgstraße und westlich der Kalmitstraße angrenzenden überbaubaren Flächen wurden bis auf 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze erweitert. Dadurch besteht auch in diesem Bereich die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung entweder mit einem freistehenden Wohngebäude oder als An- oder Erweiterungsbau.

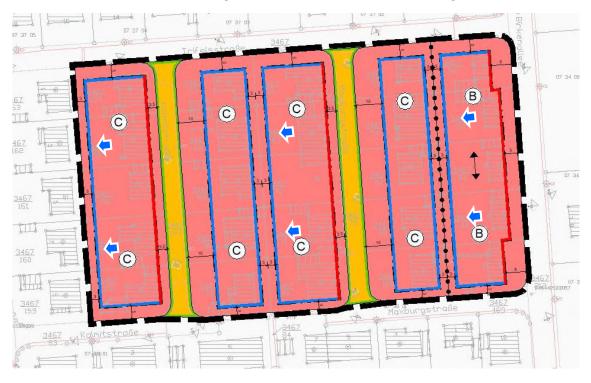


Bild 23: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 3, freier Maßstab

07obq22008_bg_230622.docx Seite 29 von 33



Änderungsbereich 4

Beim Änderungsbereich 4 wurde die überbaubare Fläche nach Süden vergrößert und mit einem Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zur Umsetzung einer rückwärtigen Bebauung sind die Zufahrten durch Geh,- Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Somit besteht in diesem Bereich die Möglichkeit freistehende Einzelhäuser umzusetzen.

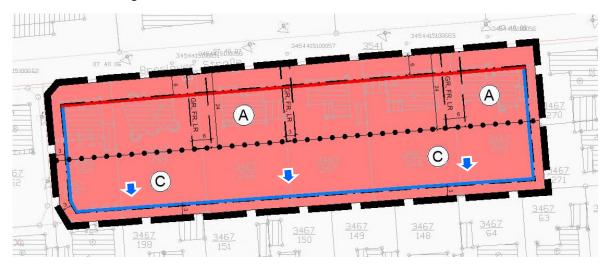


Bild 24: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 4, freier Maßstab



Änderungsbereich 5

Innerhalb des Änderungsbereichs 5 werden die derzeit noch maximal zulässigen 4 Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Es erfolgt lediglich eine minimale Änderung im Bereich der Trafostation. Durch die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt eine Anpassung an die Bestandsbebauung.

Weiterhin ist die Bauweise an die aktuelle Bestandssituation anzupassen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist aufgrund der umgesetzten Gebäudelängen von über 50 m nicht mehr möglich. Zukünftig wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Durch die Änderung der Bauweise ergibt sich für den Änderungsbereich 5 auch eine neue Nutzungsschablone "D".

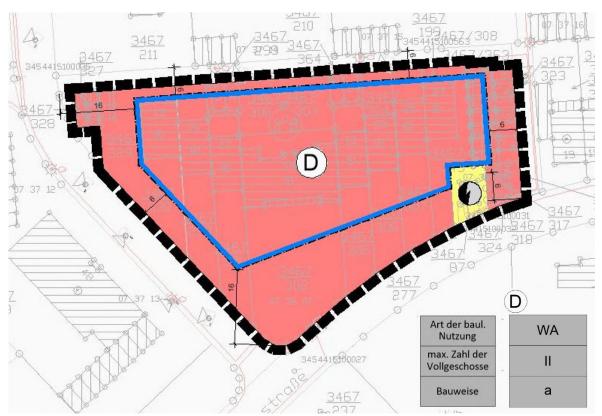


Bild 25: Auszug aus der 12. Teiländerung des B-Planes – Änderungsbereich 5, freier Maßstab

10.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen bleiben die Planungsrechtlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ost, 11. Änderung" auch weiterhin für die 12. Änderung unverändert gültig.

10.2.1 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten

Um die geplanten Bebauungen im rückwärtigen Bereich erschließen zu können, ist ein Geh-, Fahrund Leitungsrecht für die Hinterliegergrundstücke, sowie für die Ver- und Entsorgungsträger notwendig.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 31 von 33



10.2.2 Aufschiebend bedingte Festsetzung

Mit einer bedingten Festsetzung können verbindliche Regelungen getroffen werden, die befristet für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt eines definierten Umstandes zulässig oder unzulässig sind.

Südlich des Änderungsbereichs 1 verläuft die Landesstraße 509, von welcher nach dem Landesstraßengesetz ein Abstand von 20 m eingehalten werden muss. Der Bebauungsplan trifft eine verbindliche Regelung dahingehend, dass im Bereich des 20 m Abstandes nach Zurückstufung der Landesstraße zur Gemeindestraße eine Nachverdichtung in diesem Bereich stattfinden kann. Die überbaubare Fläche vergrößert sich dann bis auf 5 m zur Germersheimer Straße. Somit werden die zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer gesichert.

10.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung handelt, werden Minderungsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die klimatische Bestandssituation wird mit überwiegendem Erhalt der Grünstrukturen, der Errichtung von begrünten Flachdächern, Verbot von Stein- und Schottergärten und mit der Verringerung des Versiegelungsgrads verbessert. Die Vorgaben sollen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klimafunktionen beitragen und die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft mindern. Zudem ist es für den Schutz und Erhalt der freien Landschaft auch im Sinne der allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen wünschenswert, der Innenbereichsentwicklung Vorrang vor weiterer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen

10.3 Örtliche Bauvorschriften

Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen bleiben die Örtlichen Bauvorschriften des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ost, 11. Änderung" auch weiterhin für die 12. Änderung unverändert gültig.

10.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer

Die Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden soll künftig durch An- und Erweiterungsbauten mit begrünten Flachdächern erfolgen. Auch bei der Errichtung von neuen Garagen sind begrünte Flachdächer umzusetzen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die konsequente Durchgrünung des Gebietes gewährleisten und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper beitragen.

Dachbegrünungen vermögen Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, so dass Regenwasser verdunsten kann und verzögert abgeleitet wird. Gleichzeitig bieten begrünte Dächer Lebensräume für Kleintiere wie z.B. Insekten.

Die Festsetzung dient ebenfalls der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe und der ökologischen Aufwertung.

07obq22008_bg_230622.docx Seite 32 von 33



10.3.2 Einfriedungen

Die Regelung der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum erscheint geboten, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets zu gewährleisten.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen, sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Die Beschränkung auf einige wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Baugebiets bei.

Auch zwischen den Grundstücken erfolgt eine Beschränkung der Höhe der Einfriedungen auf max. 1,80 m. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen vermeidet ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke untereinander und gegenüber dem öffentlichen Raum.

10.3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

10.4 Hinweise

Bis auf die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen bleiben die Hinweise des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ost, 11. Änderung" auch weiterhin für die 12. Änderung unverändert gültig.

10.4.1 Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen

Der Hinweis bezieht sich auf die Einhaltung von Mindestabständen zum Schutz bestehender Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen, sowie die Einhaltung der technischen Regeln, sowie der DIN-Normen.

11 Quellenangaben

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
- Bebauungsplan "Ost", 11. Änderung der Gemeinde Offenbach an der Queich

07obq22008_bg_230622.docx Seite 33 von 33