Gemeinde
Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Gartenstraße"
nach § 13a BauGB

Endfassung
19.07.2022

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07OBQ21016

Gemeinde
Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Gartenstraße"
nach § 13a BauGB

Endfassung
19.07.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07OBQ21016

07OBQ21016
Gemeinde Offenbach a. d. Queich
Bebauungsplan „Gartenstraße“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Gartenstraße“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch das Gesetz vom 26.04.2021 (BGBl. I S. 674) geändert, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse

<u>Gebiet A und B:</u>

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zur einer GRZ von 0,6 zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschosse.

Gebiet C:

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zur einer GRZ von 0,5 zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschosse.

1.2.2 Wandhöhe

Gebiet A und B:

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Gartenstraße) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach 6,50 m. Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Für die im rückwärtigen Bereich zulässigen Gebäudeanbauten mit einem Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50 m.

Gebiet C:

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach 5,30 m. Die Wandhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Für Gebäude mit einem Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50 m.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Gebiet A

Innerhalb des Gebietes „A“ sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Gebiet B

Innerhalb des Gebietes „B“ ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der landesbauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.3.3 Gebiet C

Innerhalb des Gebietes „C“ sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebiet A und B:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist dabei ein Mindestabstand von fünf Meter zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Im

Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

Gebiet C:

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gebiet A und B:

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gebiet C:

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gebiet C:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

1.7 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterliegergrundstücke und der Versorgungsträger eingetragen.

1.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 Baumpflanzungen

Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2 Fassadenbegrünung

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

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gartenstraße“, liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Gebiet A und B:

Zulässig sind Satteldächer – auch in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern mit einem Versatz von maximal 1,0 m – sowie Walmdächer. Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für Anbauten an bestehende Wohngebäude sind im rückwärtigen Bereich auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, wenn diese begrünt werden. Als maximale Dachneigung sind 5° festgesetzt.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer auszuführen.

Gebiet C:

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, wenn diese begrünt werden. Als maximale Dachneigung sind 5° festgesetzt.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Gründächer auszuführen.

2.1.3 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur für Gebäude mit eine max. Wandhöhe von 5,30 m zulässig. Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schleppdach oder Flachdachgauben zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden.

Dachaufbauten sind weiterhin unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere maximal 1/2 der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.
- Die Firstlinie der Dachgauben muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

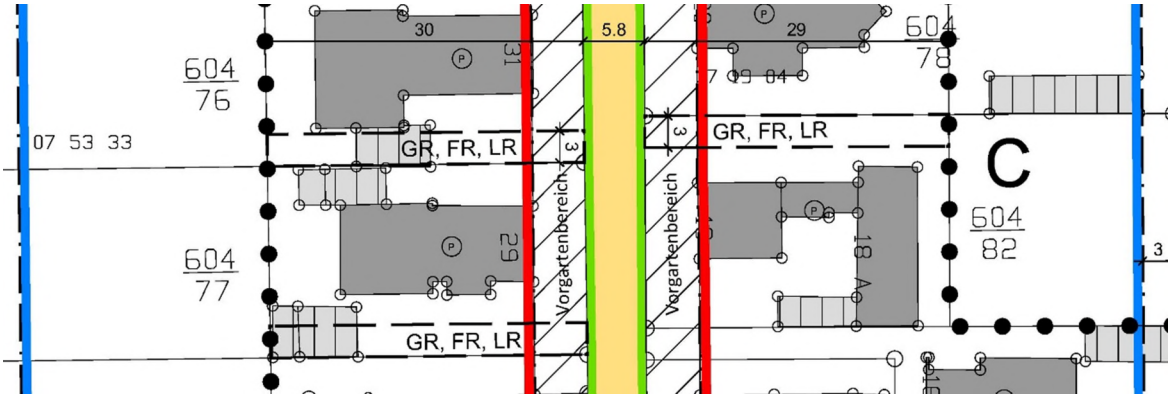
- Breite eines Zwerchgiebels bis max. 1/3 der Dachlänge.
- Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Dachgauben und Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Gebiet A und B:

Der Vorgartenbereich (schraffierte Fläche) wird wie folgt definiert: Bereich zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen.



Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,0 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis max. 1,20 m Höhe

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind allgemein unzulässig.

Gebiet A, B und C:

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u. ä. sind unzulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. des angrenzenden Gehweges in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Für sonstige Einfriedungen und Zäune gelten die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarrechtsgesetz RLP zu beachten.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, o.g.) auszuführen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze“ sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

Anhang Pflanzenliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spieraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

*schwach giftig bis giftig
** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterboden-abtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache

mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/ abrufbar.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß§ 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden sowie gemäß § 17 der Allgemeinen Entwässerungssatzung dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Offenbach vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

3.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Offenbach wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.9 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Offenbach) zuzuführen.

3.10 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung hingewiesen.

abrufbar unter:

https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.11 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom und Vodafone. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist dies mindestens drei Monate vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern zu beantragen damit Planung und Bauvorbereitung, sowie die notwendigen Arbeiten durchgeführt werden können.

3.11.1 Telekom

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort

Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern – Pirmasenser Straße 65 in Verbindung setzen.

3.11.2 Vodafone

In Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. Juli 2022 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.

Offenbach/Queich, den ……

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom …….. tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19. Juli 2022 in Kraft.

Offenbach/Queich, den ……

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)

Gemeinde
Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan "Gartenstraße"
nach § 13a BauGB

Endfassung
19.07.2022

Begründung

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07OBQ21016

07OBQ21016
Gemeinde Offenbach a. d. Queich
Bebauungsplan „Gartenstraße“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 3
Vorbemerkungen 4
1 Anlass und Ziel der Planung 5
2 Bebauungsplanverfahren 6
3 Lage und Größe des Plangebiete 6
4 Übergeordnete Planungen 7
4.1 Landesplanung und Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan VG Offenbach a. d. Queich 7
5 Bestand 7
6 Städtebauliches Konzept 10
6.1 Bebauungskonzept 10
6.2 Verkehrliche Erschließung 12
6.3 Technische Erschließung 13
7 Schutzvorschriften und Restriktionen 13
7.1 Schutzgebiete 13
7.2 Gesetzlich geschützte Biotope 13
7.3 Denkmalschutz 13
7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz 13
7.5 Wald 13
7.6 Altlasten 13
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 14
8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 14
8.2 Schutzgut Boden 14
8.3 Schutzgut Wasser 15
8.4 Schutzgut Luft und Klima 15
8.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 16
8.6 Schutzgut Mensch 16
8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16
8.8 Artenschutzrechtliche Vorschriften 17
8.9 Fazit 17

9 Wasserbilanz 17
10 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen 24
10.1 Art der baulichen Nutzung 24
10.2 Maß der baulichen Nutzung 24
10.3 Bauweise 25
10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 25
10.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 25
10.6 Pflanzgebote 26
11 Örtliche Bauvorschriften 26
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 26
11.2 Einfriedungen 26
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen 27
11.4 Gestaltung und Zahl der Stellplätze 27
12 Städtebauliche Kenngrößen 27
13 Quellenangaben 27

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab 6
Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab 7
Bild 3: Luftbild mit eingetragenen Geltungsbereich, freier Maßstab 8
Bild 4: Blick in die Gartenstraße von Süden 8
Bild 5: Blick in die Gartenstraße von Norden 9
Bild 6: Blick von Norden (Jahnstraße) in die Gartenstraße 9
Bild 7: Blick auf die zweigeschossige Bebauung mit Walmdach in der Gartenstraße 10
Bild 8: Blick auf den im Westen verlaufenden Fuß- und Radweg und die vorhandenen Gärten 10
Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab 11
Bild 10: Visualisierter Blick von Südosten 12
Bild 11: Visualisierter Blick von Nordwesten 12
Bild 12: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches auf das Gründach 20
Bild 13: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen 23
Bild 14: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich 23

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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, 1808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- 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 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

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 Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich der gem. § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich) liegt. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die dort genannten Voraussetzungen (Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes) sind schwammig und lassen eine Interpretation des Planers und der Baurechtsbehörde zu. Zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung im Gebiet und um sicherzustellen, dass die privaten Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang gebracht werden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Offenbach a. d. Queich weiterhin Innenentwicklung betreiben und weiteren Wohnraum im Innenbereich schaffen. Gleichzeitig gilt es die vorhandene Struktur zu erhalten und Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu ergreifen. Die neuen Gebäude sollen sich daher hinsichtlich Kubatur und dem äußeren Erscheinungsbild auch weiterhin in die nähere Umgebung einfügen.

Im Hinblick auf die Maßgabe des Baugesetzbuchs, möglichst flächensparend zu bauen und die Innenentwicklung zu fördern, soll hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die Grundstücke entlang der Gartenstraße sind dabei recht groß und lassen eine verdichtete Bebauung in Form von Einfamilienhäuser zu.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gartenstraße“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohngebietes geschaffen werden.

Folgende städtebauliche Ziele sind zur passenden Steuerung der Innenentwicklung zu berücksichtigen:

- Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Bewahrung der historisch gewachsenen Strukturen in einem sinnvollen Umfang und Ermöglichung neuer moderner städtebaulicher Konzepte innerhalb dieser Strukturen.
- Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung.
- Verbindliche Sicherung des städtebaulich wünschenswerten Rahmens, der in einem transparenten und umsichtig abgewogenen Planungsprozess definiert wurde.
- Schaffung von Planungssicherheit und Rechtssicherheit für die Bauherren und deren Nachbarn, die Ortsgemeinde sowie die ortsansässige Bevölkerung im Allgemeinen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung zukünftiger Zielvorstellungen neu geregelt werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Gartenstraße“ in der Gemeinde Offenbach a. d. Queich wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- die Größe der bebaubaren Grundfläche weniger als 20.000 m^2 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.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

3 Lage und Größe des Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Offenbach und umfasst vollumfänglich die Flurstücke:

604/75, 604/76, 604/77, 604/78, 604/79, 604/82, 604/86, 604/87, 604/88, 604/90, 604/91604/93, 604/94, 604/95, 604/96, 604/102,604/103, 604/104, 604/105, 604/111, 604/112, 604/119, 604/120, 604/121, 604/123, 604/124, 604/125, 604/126, 604/131, 604/132, 604/135, 604/136, 868/3, 868/5, 868/6, 868/7, 868/9, 868/10, 868/11.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,66 ha.

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan VG Offenbach a. d. Queich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Offenbach a. d. Queich ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

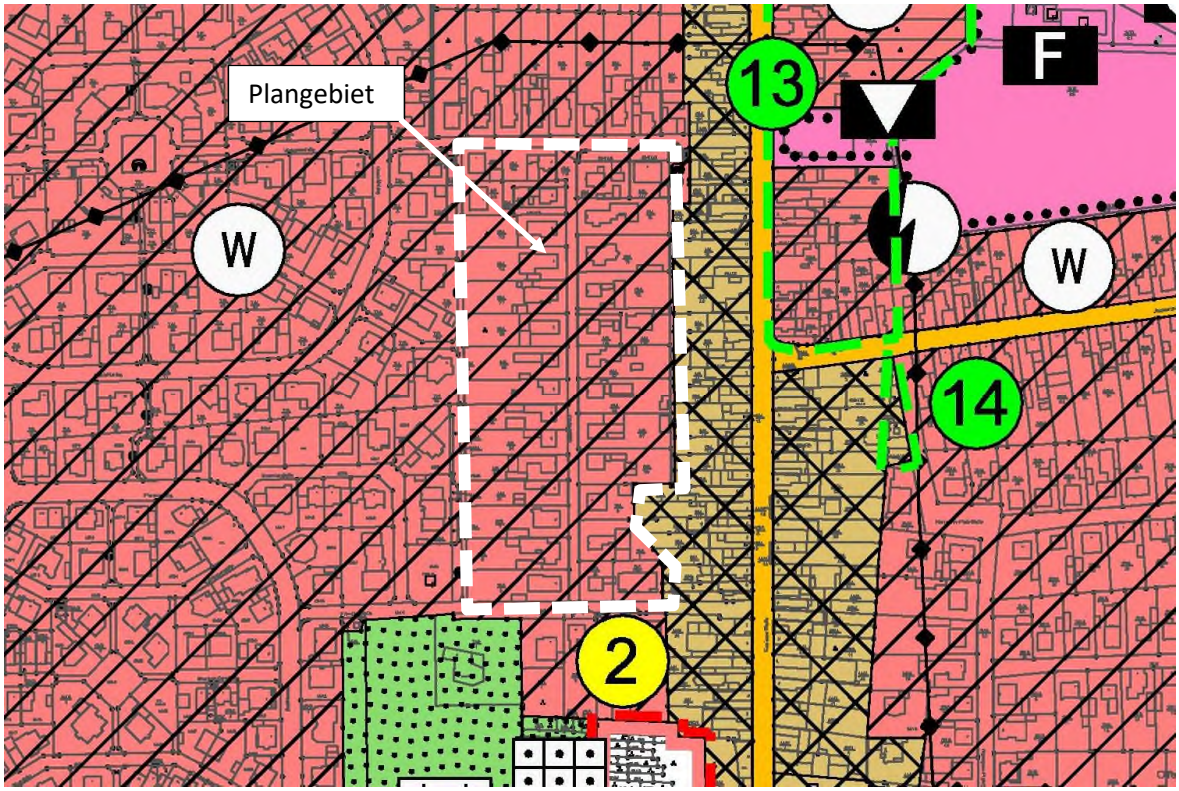


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, freier Maßstab

5 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet in zentraler Siedlungslage. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Jahnstraße und im Süden durch die Friedhofstraße, an welche sich südlich der Friedhof sowie weitere Wohnbebauung anschließt. Ein Fußweg begrenzt das Gebiet im Westen und in östlicher Richtung stellen die Gärten der Bebauung westlich der L 542 die Begrenzung dar. Die L 542 hat bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von ca. 50 m.

Die Bebauung entlang der Gartenstraße ist derzeit geprägt durch in offener Bauweise errichteten Einfamilienhäuser – teilweise mit Anbauten. Die Grundstücke weisen häufig einen großläufigen, freien rückwärtigen Bereich auf, der überwiegend als Garten genutzt wird. Die Wohngebäude stehen prägend giebelständig zur Straße und sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dach. Als Dachform überwiegt das Satteldach mit Dachneigungen bis zu 45°. Die Gebäude haben einen

Abstand von mindestens 3 m zur Straße wodurch eine durchgehende begrünte Vorgartenzone vorhanden ist. Vereinzelt sind bereits im rückwärtigen Grundstücksbereich neue Wohngebäude entstanden, teils auch mit Flachdach.

Die Gartenstraße hat eine Breite von ca. 5,80 m und ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Dies bedeutet, dass innerhalb des Straßenraums kein Gehweg vorhanden ist und die Verkehrsfläche gemeinschaftlich, sowohl vom Autofahrer als auch vom Fußgänger oder Radfahrer genutzt wird. Innerhalb der Gartenstraße verläuft ein Regenwasserkanal, welcher jedoch keine Kapazität mehr hat zusätzliches Niederschlagswasser aufzunehmen.

Bild 3: Luftbild mit eingetragenen Geltungsbereich, freier Maßstab

Bild 4: Blick in die Gartenstraße von Süden

Bild 5: Blick in die Gartenstraße von Norden

Bild 6: Blick von Norden (Jahnstraße) in die Gartenstraße

Bild 7: Blick auf die zweigeschossige Bebauung mit Walmdach in der Gartenstraße

Bild 8: Blick auf den im Westen verlaufenden Fuß- und Radweg und die vorhandenen Gärten

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Das Plangebiet - da vollumfänglich im Innenbereich - schließt an bestehende Siedlungsflächen an.

Das Konzept legt seinen Fokus auf eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich. Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bestandsbebauung sollen weitere Einfamilienhäuser mit hoher Wohnqualität entstehen um die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde zu decken.

Durch die rückwärtige von der Stra0ße abgewandten Lage bietet der Bereich den zukünftigen Bewohnern ein ruhiges, attraktives und durchgrüntes Wohnumfeld. Um einer zu großen Verdichtung entgegen zu wirken sollen nur Einzelhäuser mit einer max. Wandhöhe von 5,30 m entstehen. Ausnahmsweise sind auch höhere Wandhöhen zulässig, wenn Gebäude mit einem begrünten Flachdach errichtet werden. Aus verkehrlicher Sicht soll für den neu zu überplanenden Bereich nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude umgesetzt werden können, da nur eine begrenzte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht.

Bild 9: Städtebauliche Konzeption, freier Maßstab

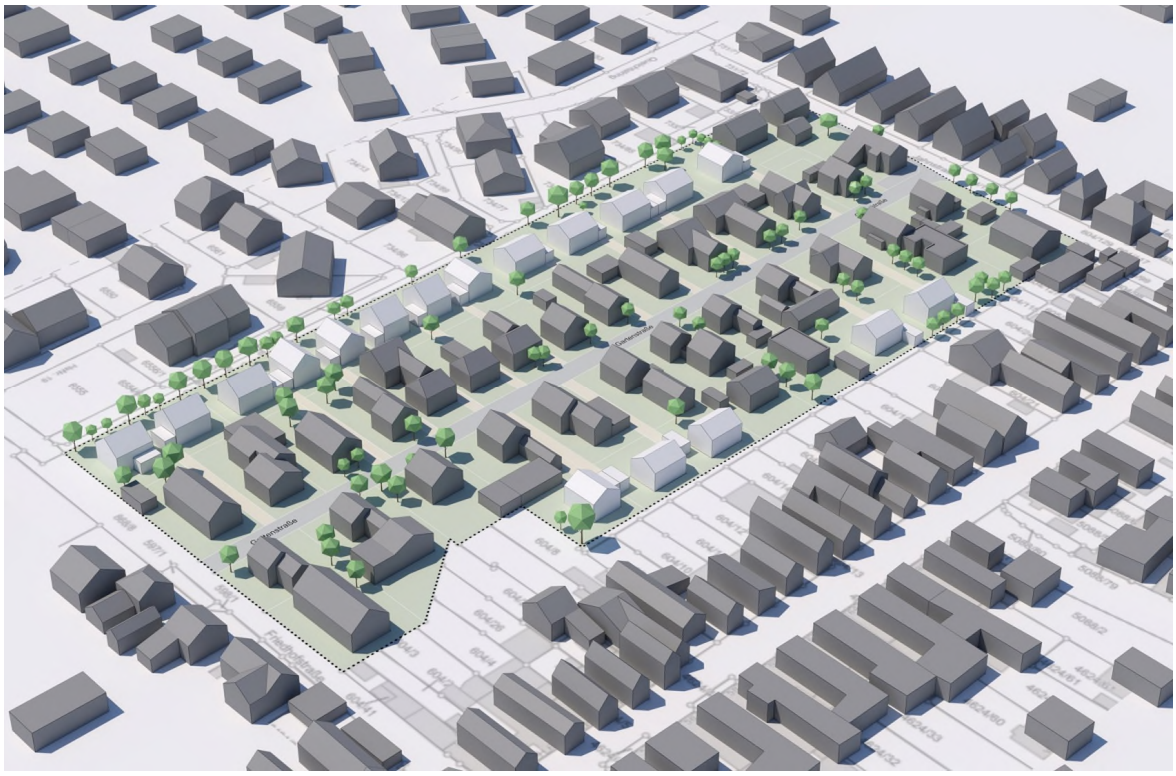


Bild 10: Visualisierter Blick von Südosten

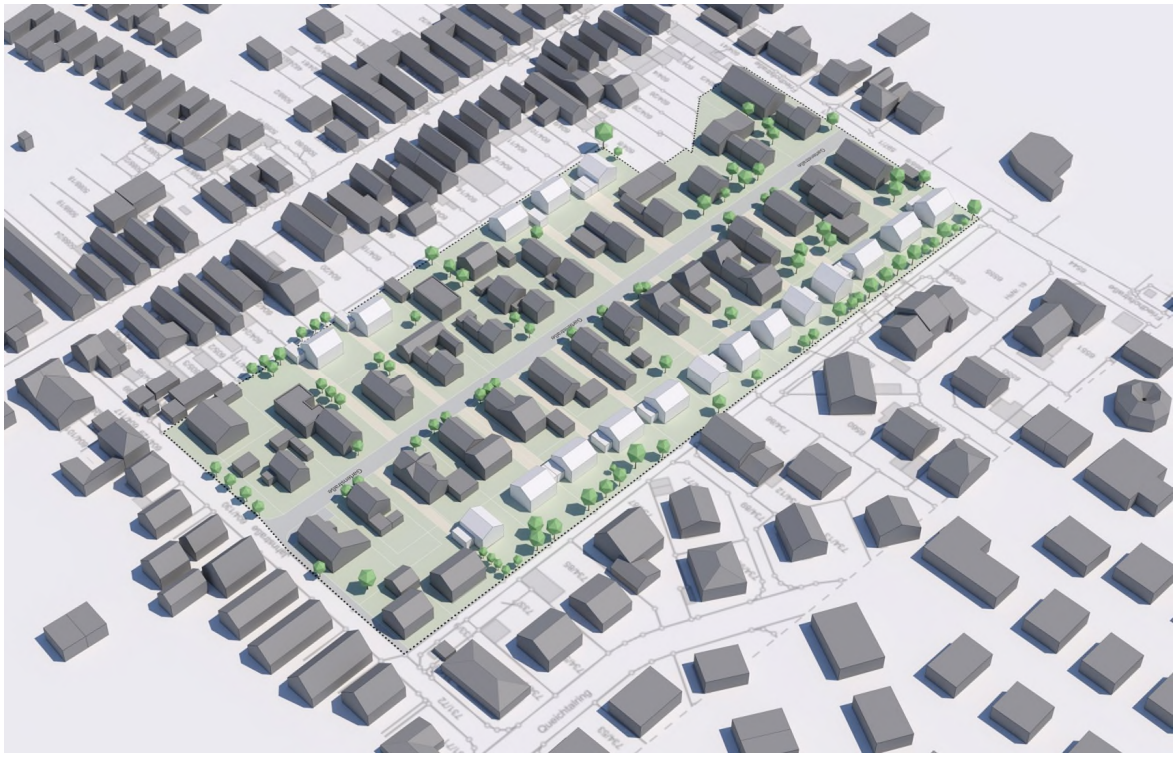


Bild 11: Visualisierter Blick von Nordwesten

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über die Gartenstraße erschlossen, die von Nord nach Süd durch das Plangebiet führt. Über die Jahnstraße im Norden und die Friedhofstraße

im Süden ist das Gebiet von der Essinger Straße erreichbar, die als übergeordnete Straße mit Durchgangsverkehr zu betrachten ist.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll zukünftig über ausgewiesene Geh,- Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

6.3 Technische Erschließung

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in die Kläranlage entsorgt. Die geplanten Gebäude können durch Erweiterung der, bestehenden Abwasser,- Wasser- und Stromversorgung an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung verwertet werden, da primär der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts im Vordergrund steht. Hierzu wurde auch eine Wasserbilanz (siehe Kapitel 9) erstellt. In der Gartenstraße verläuft zwar ein Regenwasserkanal, jedoch ist dessen Kapazität ausgeschöpft.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des geänderten Teilbereiches sowie des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

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

7.3 Denkmalschutz

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

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

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

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 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan soll 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 Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

8.1 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.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

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.

Durch die Nachverdichtung werden Teilbereiche der bestehenden Hausgärten in Anspruch genommen. Dadurch entfallen bestehende Pflanzungen, welche jedoch durch Neuanpflanzungen ersetzt werden müssen. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wie Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen, Hecken und Umsetzung von Fassadenbegrünungen, kann der Verlust entsprechend ausgeglichen werden. Auch die geplanten begrünten Dächer bieten für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum. Speziell extensive Begrünungen schaffen einen ökologischen Ausgleich, der für den Natur- und Artenschutz von großer Bedeutung ist.

8.2 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. Da es sich jedoch um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt wo bereits eine Überbauung von 0,4 zulässig war, wird sich an der zulässigen Überbauung nichts verändern. Eine Eingriffsminderung stellt die Umsetzung von begrünten Dächern dar, da die versiegelte Fläche auf dem Dach wiederhergestellt wird. Auch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Zuwegungen trägt zur Minimierung des Eingriffs bei.

8.3 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.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas durch Retention und Verdunstung sowie Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist im Plangebiet daher eine modifizierte Entwässrung vorgesehen (Retention auf mit Dachbegrünung versehenen Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge). Um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten wurden diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Der übermäßigen Überbauung wird aber auch durch Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entgegengewirkt.

8.4 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, Energie- und 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.

Durch die Pflanzung von heimischen Bäumen und Gehölzen wird der Luftaustausch und das Kleinklima positiv unterstützt. Auch die Festsetzung von Fassadenbegrünungen und begrünten Dächern trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Begrünte Dächer helfen den CO2-Anteil der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der Klimaerwärmung, zu reduzieren. Auch die Luftqualität wird aufgrund der natürlichen Verdunstung durch die Pflanzendecke erhöht, da die Luftfeuchtigkeit den Staub in der Luft und darin befindliche Schadstoffe bindet.

8.5 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.

Durch die Festsetzung, dass pro Grundstück ein heimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden muss, erfolgt eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücksflächen was sich positiv auf die Umgebung und die Sichtbeziehungen auswirkt.

8.6 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.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

8.8 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 Fortpflanzungs- und 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. abgeschnitten werden dürfen.

8.9 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.

Im Bebauungsplan wurden unterschiedliche landespflegerische Maßnahmen festgesetzt die vorwiegend dazu beitragen sollen die Eingriffe durch die Neubebauungen entsprechend zu minimieren.

9 Wasserbilanz

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 RD, Grundwasserneubildung GWN (Versickerung) und Verdunstung ETa 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.

Geologie:

Die Gemeinde Offenbach liegt auf der zentralen Grabenscholle des Rheingrabens. An der Oberfläche stehen Lösse und Lösslehme in Form von Schluffen und Tonen — in Wechsellagerung und als Mischböden — an, die von den Sanden der Niederterrasse unterlagert werden.

Darunter folgen Sande und Kiese des Oberen Grundwasserleiters.

Datengrundlage:

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

Variable	*Zeichen*	*Wert HAD [mm/a]*	*Wert gewählt [mm/a]*
Niederschlag	P_{korr}	*700-800*	*800*
Verdunstung	ET_a	*575-600*	*600*
pot. Verdunstung	ET_p	*600-650*	*650*
Grundwasserneubildung	*GWN*	*150-200*	*150*
Abfluss	*R*	*150-200*	*200*
Direktabfluss	R_D	*R-GWN*	*125*

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:

- unbebaut — die Bilanz des theoretischen Urzustands des Gebietes, der „Zustand der grünen Wiese ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen"
- bebaut — 50% Steildach-/ 50% Flachdachbebauung (begrünt), Nebenflächen versiegelt, jedoch Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) begrünt, Abfluss läuft ausschließlich in Versickerungsmulden

<u>Wasserbilanz für den unbebauten Zustand</u>

$P_{korr} = R_D + GWN + ET_a$

<u>Aufteilungswerte im unbebauten Zustand:</u>

R_D / P_{korr} =	**a** =	**0,06** (125:800)
GWN / P_{korr} =	**g** =	**0,19** (150:800)
ET_a / P_{korr} =	**v** =	**0,75** (600:800)
a + g + v =		1,0

<u>Wasserbilanz für den bebauten Zustand</u>

<u>Angesetzte Flächengrößen:</u>

Gesamtfläche Privatgrundstücke	25.207 m²		
davon Baugebiet A	17.583 m²	(da im Bestand bereits vorhanden unerheblich für die Berechnung)	
davon Baugebiet B	7.624 m²	GRZ	0,4
Dachflächen (Wohngebäude)	1.906 m²	Flächenanteil	0,25

Zufahrten/Stellplätze (teilversiegelt)	604 m²	Flächenanteil	0,15
Garagendachflächen	540 m²	30 m² pro WE (18 WE)	
private Grünflächen	4.574 m²	Flächenanteil	0,6
davon Versickerungsmulde	191 m²	ca. 10% der Dachflächen	
+ vertikale Begrünung *(vertikale Fläche)*	540 m²	30 m² pro WE (18 WE)	
öffentliche Straßenfläche	1.427 m²	(da im Bestand bereits vorhanden unerheblich für die Berechnung)	

<u>Vorgaben / Annahmen Entwässerung</u>

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist ausschließlich dort zu verwerten. Eine Einleitung in das öffentliche Abwassersystem ist nicht zulässig. In der Wasserbilanz wird deshalb davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Privatflächen einer Versickerung zugeführt wird.
- Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.
- Für die Ausbildung der Dachflächen (Wohngebäude) wird davon ausgegangen, dass 50 % der Dächer als Steildächer und die andere Hälfte als Flachdächer 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/Carport zu leiten. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude sind zu begrünen.
- Je Gebäude ist eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen. Dies wird als vertikale Fassadenbegrünung (Annahme 30 m²/WE) berücksichtigt.
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.
- Die Rückhaltung findet für ein 50-jährliches Regenereignis statt.

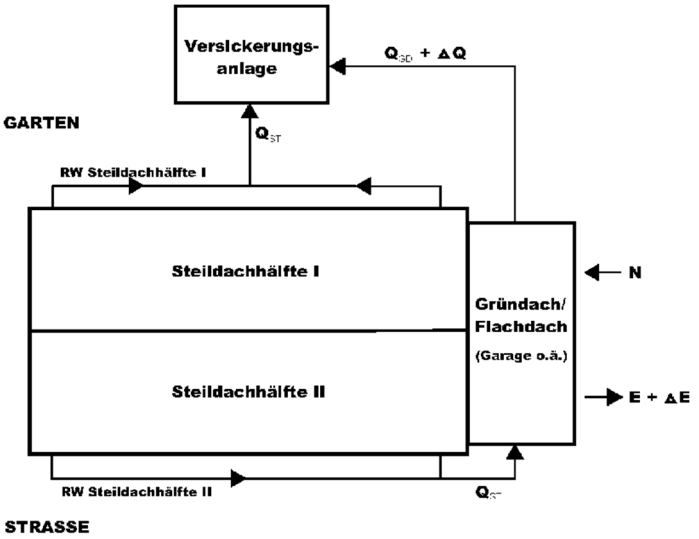


Bild 12: Schemaskizze: Zusätzliche Verdunstung durch Ableitung einer Dachseite des Steildaches auf das Gründach

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

Ermittlung der Aufteilungswerte für den bebauten Zustand (Baugebiet B)

Art der Fläche / Anlage zur RWB	***Größe (m²)***	***a***	***g***	***v***	***Summe***	***Ziel***
Stellplätze / Zufahrten (Teildurchlässige Beläge)	*604*	*0,21*	*0,60*	*0,18*	*1,00*	
Flachdach begrünt	*953*	*0,33*	*0,00*	*0,67*		*Versickerungs-mulde*
Steildach (50%)	*476,5*	*0,91*	*0,00*	*0,09*	*1,00*	*Versickerungs-mulde*
Steildach (50%)	*476,5*	*0,91*	*0,00*	*0,09*	*1,00*	*Gründächer*
Gründächer (Garagen)	*540*	*0,33*	*0,00*	*0,67*	*1,00*	*Versickerungs-mulde*
Hausgärten (abzüglich Versickerungsmulde)	*4384*	*0,00*	*0,19*	*0,81*	*1,00*	
Vertikale Bauwerksbegrünung	*540*	*0,00*	*0,00*	*1,00*	*1,00*	
Versickerungsmulde	*191*	*0,00*	*0,96*	*0,03*	*1,00*	
Gesamt	***8165***	***0,00***	***0,34***	***0,66***	***1,00***	

a= **0,00**

g= **0,34**

v= **0,66**

a + g + v = **1,00**

Ermittlung der Aufteilungswerte für die Vegetationsflächen

Hausgärten

	Gras	*Stauden*	*Laubge-hölze*	*Nadel-gehölze*	
Flächenanteil nach DWA-M 102-4	*0,5*	*0,3*	*0,1*	*0,1*	
ET_a/ET_p	*0,62*	*0,72*	*0,89*	*1,02*	*Für Bodengruppe 1, GW Flurabstand > 1m, Naturraum 6*
ETa (mm/a)	*403*	*468*	*579*	*663*	

ET_a Hausgärten 466 mm/a

F_w 1,3 (Bewässerung)

$Et_{a,korr}$ **606 mm/a**

$R = P_{korr} - ET_{a,korr}$ 194 mm/a

$R_D/R =$ 0 (Geländeneigung < 2%)

$R_D =$ 0 mm/a

$GWN = R - R_D$ **194 mm/a**

a = 0,00

g = 0,24

v = 0,76

a + g + v = 1,00

Vertikale Bauwerksbegrünung

$ET_a/ET_p =$ 1,03 für Bodengruppe 4, GW Flurabstand 0-2, Naturraum 6

$F_l =$ 1,1

$F_w =$ 1,1

$ET_a =$ 810

v = 1,01 -> 1,00

Vergleich der Wasserbilanz im unbebauten und bebauten Zustand

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

Bilanzgröße		***unbebaut***	***bebaut***	***Differenz***
Direktabfluss	*a*	*0,06*	*0,00*	***-0,06***
Grundwasserneubildung	*g*	*0,19*	*0,34*	***0,15***
Verdunstung	*v*	*0,75*	*0,66*	***-0,09***

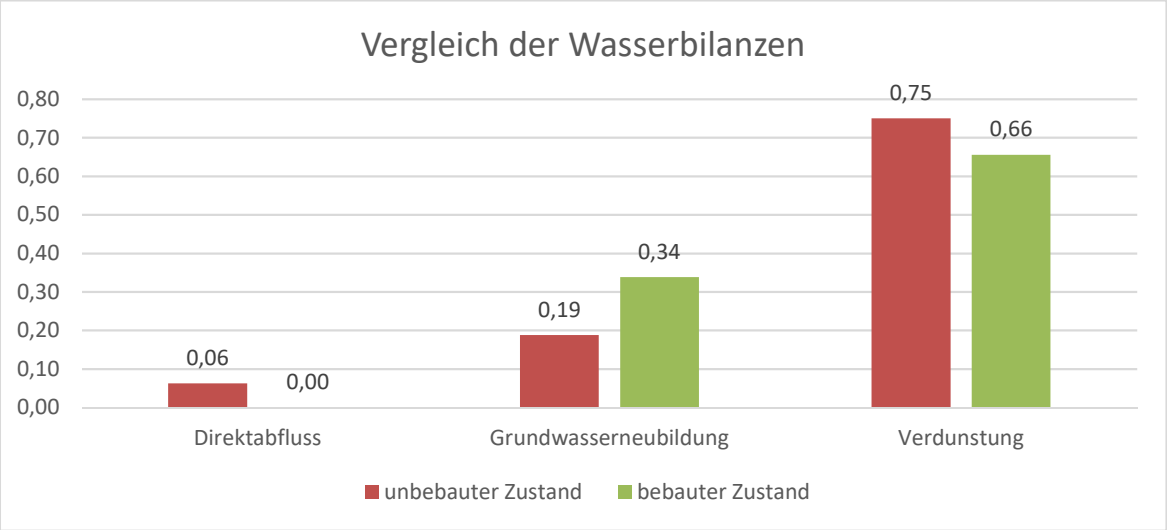


Bild 13: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen

Bild 13 zeigt den Vergleich der Wasserbilanzen im bebauten und im unbebauten Zustand. Die Grundwasserneubildung erhöht sich signifikant während der Direktabfluss und die Verdunstung sich entsprechend reduzieren.

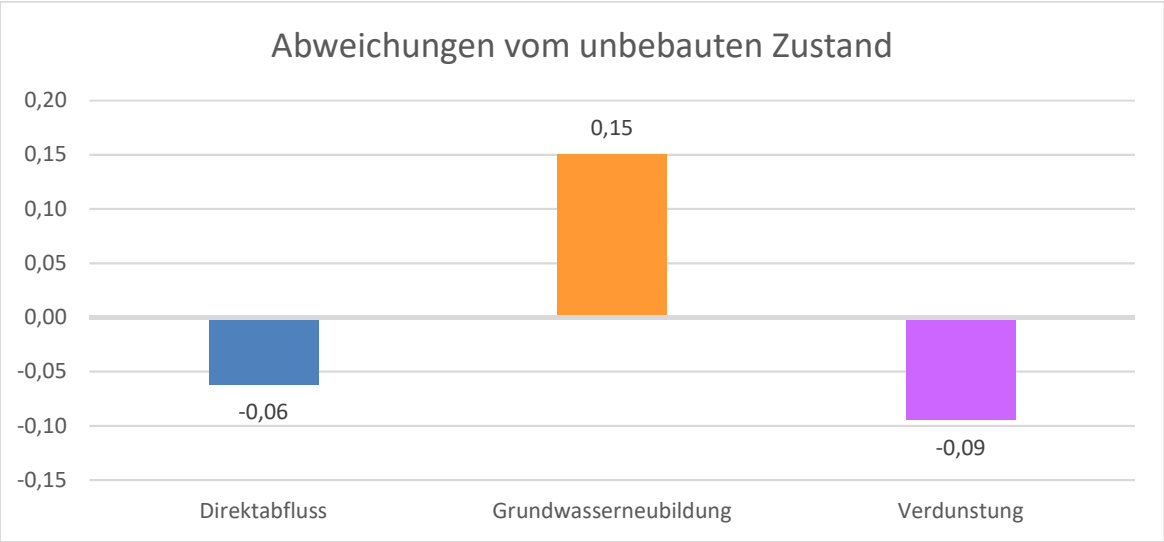


Bild 14: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich

<u>Zusammenfassung:</u>

Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, führt die geplante Bebauung zu keinem Direktabfluss.

Die Grundwasserneubildung nimmt im Vergleich zum Referenzzustand deutlich zu, da der Niederschlagswasserabfluss der Dachflächen Versickerungsanlagen (Mulden) zugeführt wird. Darin kann das Wasser versickern – ein kleiner Anteil verdunstet. In der Detailplanung kann die Mulde dahingehend angepasst werden, dass ein größerer Anteil des Niederschlagswassers verdunsten kann

(bspw. Rückhaltung von Abflüssen) und sich damit der Verdunstungsanteil des gesamten Niederschlagswasserabflusses erhöhen lässt.

Die Verdunstung nimmt gegenüber dem Ist-Zustand ein wenig ab. Dieser Verlust wird aber komplett der Versickerung zugeführt. Um die Verdunstung im Plangebiet zu erhöhen wurde vorgesehen, dass bei den nicht begrünten Steildächern (Wohngebäude) eine Dachhälfte über die angrenzenden begrünten Garagendächer abgeleitet wird und nicht direkt in die Versickerungsmulde gelangt. Dadurch wird das Niederschlagswasser länger auf dem Gründach gehalten und kann dort langsam verdunsten, versickern und letztendlich in die Regenwassermulde abgeleitet werden.

Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind zum Erhalt der Verdunstung vorgesehen und bereits in der Wasserbilanz berücksichtigt:

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung der Garagen und Nebenanlagen
- Erhalt bestehender Bäume und Gehölze
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölze.

Die Gründächer der Garagen halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Unversiegelte Gartenflächen und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich. Die Nutzung von Grauwasser zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung aus Zisternen erhöhen die Verdunstung (Gartenbewässerung) und schonen den Trinkwasserverbrauch (Toilettenspülungen).

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

10 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vor allem durch das Wohnen geprägt. Nachverdichtungsprozesse sollen in erster Linie dem Wohnen dienen, um die Bevölkerung mit ausreichendem und bedarfsgerechten Wohnraum zu versorgen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. vor allem die Erschließungssituation, die Grundstückszuschnitte und die Struktur der Bestandsbebauung sowie der Planungsziele, wonach die Bebauung vorrangig dem Wohnen und sonstigen nicht wesentlich störenden Nutzungen dienen soll, werden strukturell unpassende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird gesichert, dass sich die Wohnnutzung im Rahmen der bereits vorhandenen Bestandsstruktur weiterentwickeln kann.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl darf in den Gebieten A und B gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderliche Nebenanlagen einzuschränken. Somit dürfen die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden. 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten. Im rückwärtigen Gebiet C wird die Überschreitung gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 auf 25% begrenzt. Somit ist ein größerer Anteil an unversiegelten Flächen gewährleistet und verhindert eine übermäßige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gartenstraße.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein verträgliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Außenwandhöhe begrenzt. Zugelassen sind im Gebiet A, B und C Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Die Wandhöhe von 6,50 m im Gebiet A und B orientiert sich an der Höhe der Bestandsbebauung. Hier bewegen sich die Wandhöhen von ca. 4,80 m bis ca. 6,50 m.

Somit bleibt die Errichtung von Gebäuden mit max. zwei Geschossen gewährleistet. Es passt sich der umliegenden Bebauung an und dennoch besteht ein wenig Spielraum für die Bauherren. Die Höhe der geplanten Wohnbebauung im Gebiet C wird durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe von 5,30 m fixiert.

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude zu vermeiden und das Ziel einer lockeren Bebauung zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen im Gebiet C auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Im Gebiet A und B sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

10.3 Bauweise

Im neugestalteten rückwärtigen Bereich sieht das städtebauliche Konzept eine bewusst kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern vor, um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen.

Die Einzel- und Doppelhausbebauung der bereits bestehenden Gebäude entlang der Gartenstraße ist an die Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen wird neben der Einzel- und Doppelhausbebauung auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Anlehnung an die Bestandsbebauung welche teilweise an die nördliche Grundstücksgrenze errichtet wurde.

10.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sollen auf den Baugrundstücken zulässig sein. Um eine gewisse Flexibilität für den Bauherrn zu gewährleisten wurde die Zulässigkeit, mit Ausnahme des Vorgartenbereichs, nicht auf einen bestimmten Bereich beschränkt. Den Bauherren werden somit größtmögliche Gestaltungsspielräume gegeben.

10.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um das anfallende Niederschlagswasser von den (neuen) Dachflächen und den (neuen) sonstigen versiegelten Flächen aufzunehmen, ist ein naturnaher, ortsgebundener Umgang damit anzustreben. Die Ziele dabei sind Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Versickerung und Verringerung

des Oberflächenabflusses. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser verpflichtend auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Auf den unbebauten Flächen (Hausgärten) sind Versickerungsanlagen vorgesehen. Somit ist eine Verarbeitung des Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet.

10.6 Pflanzgebote

Die privaten Grünflächen dienen der häuslichen Gartennutzung und der Begrünung. Es sollen bei Pflanzmaßnahmen heimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sollen die privaten Gärten auch in Zukunft zur klimatischen und ökologischen Aufwertung beitragen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, eine der Umgebung angepasste Farbgebung, die sich in das Ensemble der bestehenden Gebäude in der Gartenstraße eingliedert.

Dächer

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung lässt einen kleinen Spielraum für die Ausgestaltung zu. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine einheitliche bauliche Konzeption umgesetzt wird.

Neben Sattel- und Walmdächern sind im Gebiet „A“ und „B“ im rückwärtigen Bereich auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer für Anbauten zulässig.

Im Gebiet „C“ sind neben Sattel- und Walmdächer generell auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

Die Höhe dieser Gebäude wurde an die Außenwandhöhe der übrigen Gebäude angepasst. Somit fallen sie nicht negativ innerhalb der umliegenden Bebauung auf.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Um ein einheitliches nicht überdimensioniertes Bild im innerörtlichen Bereich zu bewahren werden entsprechende Festsetzungen bezüglich Gestaltung und Größe der Dachaufbauten und Zwerchgiebeln getroffen.

11.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Daher werden die Einfriedungen zur Straßenseite hin (Vorgartenbereich) auf 1,00 m (Metall- und Holzzäune) bzw. 1,20 m (Hecken) beschränkt.

Auch zwischen den Grundstücken erfolgt eine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen von 1,80 m, da auch hier eine zu abschirmende und trennende Wirkung von zu hohen Zäunen vermieden

werden soll. Ein Sichtschutz und ein Schutz der Privatsphäre auf dem eigenen Grundstück sind mit Einfriedungen zum Nachbargrundstück mit einer maximalen Höhe von 1,80 ausreichend.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern.

11.4 Gestaltung und Zahl der Stellplätze

In ländlich strukturierten Flächengemeinden ist eine höhere Anzahl von PKW je Haushalt eher üblich als in dichten Großstädten mit gutem ÖPNV-Angebot. Pro Wohneinheiten sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Anlieger im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung und hemmt den Verkehrsfluss. Es ist daher vorgesehen, das Parken so gut wie möglich auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen, Fugenpflaster o.ä. erfolgen.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,66 ha	100,0 %
Fläche Gebiet A und B	1,76 ha	66,2 %
Fläche Gebiet C	0,76 ha	28,6 %
Verkehrsflächen	0,14 ha	5,2 %

13 Quellenangaben

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan VG Offenbach
- Lanis rlp
- DWA-M 102-4
- Hydrologischer Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde