GEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

BEBAUUNGSPLAN „MARKTPLATZ“

3. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG 2011

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

Textteil (Rechtsgrundlage, schriftliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke)

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
(Bebauungsplan M: 1:500)

Örtliche Bauvorschriften
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestalterische Festsetzungen nach LBauO)

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan
(Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan)

BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Marktplatz“
Änderung 2011

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen

2. Anlass und Umfang der Änderung/Erweiterung

3. Begründung

4. Schriftliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2 Überbaubare Fläche

4.3 Zahl der Vollgeschosse

4.4 Äußere Gestaltung

4.5 Erschließung und Entsorgung

4.6 Öffentlicher Nahverkehr

4.7 Kfz-Abstellplätze

5. Immissionsschutz

6. Planungsrecht

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

8. Umweltverträglichkeit

9. Textliche Festesetzungen

10. Hinweise

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung - (BauNVO)

in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387, 791-1)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 S. 1)

2. ANLASS UND UMFANG DER ÄNDERUNG/ERWEITERUNG

Der Bebauungsplan „Marktplatz“ wurde 1998 rechtskräftig.

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Marktplatz“ hat das Ziel, ein innerörtliches Areal (Flur-St. 3510) geordnet bebaubar zu machen.
Die Zufahrt erfolgt vom Süden, siehe zeichnerische Einfügung.

3. BEGRÜNDUNG

Erfordernis der Planaufstellung
Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Offenbach erweitert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Marktplatz“ mit dem Ziel, ein innerörtliches Areal geordnet bebaubar zu machen.

Verfahren nach § 13 a BauGB
Die Erweiterung stellt eine innerörtliche Nachverdichtung und damit einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Die Planung stellt demzufolge keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Dennoch werden zeichnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen als Ausgleich für die Bebauung getroffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Marktplatz“ wird um die Flurstücksnummer 3510 erweitert.

Bestandssituation im Plangebiet
Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Brachfläche dar, die im südlichen Teil mit einem Schuppen bebaut ist.

Erläuterung der Planung mit Begründung der Einzelfestsetzungen
Die Planung verfolgt das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt ein Wohngebäude im nördlichen Teil des Grundstücks zu errichten und den südlichen Teil als Garten zu nutzen, das Baufenster wird mit einer Größe von 18,00 m x 10,50 m festgelegt.

Die Zufahrt erfolgt von Süden. Hierfür wird der erforderliche Teil der öffentlichen Grünfläche der südöstlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Eine Erschließung von Norden ist problematisch, weil die Zufahrt bei Veranstaltungen nicht möglich wäre.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Marktplatz" bleiben unberührt. Für die Erweiterung wird die Nutzungsschablone 7 verwendet.

Auswirkungen der Planung

Die Planung verursacht keine nennenswerten Auswirkungen auf die umliegende Bebauung.

4. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig sind: (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
1. störende Gewerbebetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

MD = Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
1. störende Gewerbebetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter der Ortsmitte und bieten sowohl einen angemessenen Bestandsschutz für die vorhandenen Nutzungen als auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zur Vermeidung einer Bebauung des Innenbereichs mit privilegierten Bauvorhaben im Dorfgebiet sind die Flächen nicht als Flächen für die Landwirtschaft, sondern als private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen somit als Puffer zwischen den verschiedenen Nutzungen.

4.2. Überbaubare Fläche

Das Mass der baulichen Nutzung wird nach §§ 18,19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss, so wird die Fläche bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigt.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind ganz auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Die überbaubaren Flächen richten sich nach den vorhandenen Nachbarbebauungen.

4.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Straßenniveau (Oberkante der Fertigdecke der anbaufähigen Straße) und der Schnittlinie der Gebäudeaussenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dacheindeckung).

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Mitte der Gebäudefassade.

Hinweis: Bei der Nutzungsschablone 1 mit der Festsetzung maximal 3-geschossige Bebauung ist das 3. Geschoss als Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Dies ergibt sich zwingend aus den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist an die ortstypische Bebauung angepaßt.

4.4. Äußere Gestaltung

Keine besonderen Festlegungen, die ortstypischen Materialien und Konstruktionen sollten verwendet werden. Ausnahmen sollen möglich sein.

4.5. Erschließung und Entsorgung

Die Erschließung bleibt unverändert erhalten. Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung über das Teilgebiet zwischen Germersheimer Strasse und Mozartstrasse festgeschrieben.

Die Entsorgung bleibt unverändert.

4.6. Öffentlicher Nahverkehr

Im Bereich der Mozartstraße ist ein Haltepunkt für den ÖPNV geplant.

4.7. KFZ - Abstellplätze

Öffentliche Stellplätze sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind im Wesentlichen im Bereich des Marktplatzes vorgesehen und erfüllen hier den örtlichen Stellplatzbedarf.

Die in der Nähe des Kreuzungsbereiches angeordneten Stellplätze, Flurstück 453, können nur als Rechtsabieger an- und abgefahren werden.

Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die ausgewiesene Tiefgarage kann einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Bereich des Plangebietes in der Germersheimer Strasse bleibt erhalten.

6. PLANUNGSRECHT

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach entwickelt. Ebenfalls sind die Ziele des Ortsentwicklungsplanes berücksichtigt.

7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Ein Großteil des Plangebietes ist im Eigentum der Ortsgemeinde. Sonstige privateGrundstücke bleiben in ihren Grenzen erhalten. Eine Umlegung findet nicht statt. "Das Plangebiet soll entsprechend der Bebauungsplanung im Rahmen einer Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB neu geordnet werden, falls eine freiwillige Baulandumlegung nicht zustande kommt".

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Das Plangebiet umfaßt in wesentlichen Teilen vormals bebaute Bereiche. Hier insbesondere eine ehemalige Bebauung entlang der Mozartstraße auf der Südseite (Tanzcafé/Kino mit Nebengebäuden) und entlang der Germersheimer Strasse (Wohngebäude mit rückwärtigen Nebengebäuden und Scheunen).

Zur Verbesserung der ehemaligen und jetzigen Situation werden im Bebauungsplan folgende stadtökologischen Festsetzungen getroffen.

Festsetzung von öffentlichen Grundflächen, die neben gestalterischen Funktionen auch kompensatorische Funktionen bezüglich des Naturhaushaltes übernehmen können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben.

Im Straßenraum und insbesondere auf dem Marktplatz sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sonstige in der Planzeichnung gekennzeichnete Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zu Begrenzung der Versiegelung erreicht.

Nebenanlagen sind innerhalb der Grundstücksfläche zulässig.

Mittels den oben genannten Festsetzungen und Maßnahmen werden eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkung auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers bezweckt.

9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhenlage der Gebäude
4. Bauweise, überbaubare Grudstücksfläche
5. Stellung der baulichen Anlagen
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
8. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

9.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

nicht zulässig sind: (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Störende Gewerbebetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

MD=Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärtner und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

1. störende Gewerbebetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

9.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18,19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss so wird die Fläche bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl berücksichtigt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind ganz auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
Die Höhe der baulichen Anlage wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Straßenniveau (Oberkante der Fertigdecke der anbaufähigen Straße) und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dacheindeckung).

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Mitte der Gebäudefassade.

Hinweis: Bei der Nutzungsschablone 1 mit der Festsetzung maximal 3-geschossige Bebauung ist das 3. Geschoss als Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Dies ergibt sich zwingend aus den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

9.3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die fertige Straßenoberfläche, die in der Mitte der Grundstücksfront auf der Straßenbegrenzungslinie gemessenen wird. Es ist jeweils die direkt an das Grundstück anschließende Straße bzw. die Straße, von der die Erschließung erfolgt, maßgeblich.

Die Sockelhöhe wird nicht festgesetzt und ergibt sich aus den sonstigen Festsetzungen.

9.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22,23 BauNVO)

Die Bauweisen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erker, Balkone, Pergolen und Eingangsvorbauten können, wenn sie in Verbindung mit dem Gebäude stehen, bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

Die in den Baufenstern angegebenen Haupt- bzw. Nebenfirstlinien sind einzuhalten.

9.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12,14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die ausgewiesene Tiefgarage kann einseitig an die Grundsrücksgrenze angebaut werden.

9.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen sowie Pflanzbeete gemäß den Einzeichnungen des Bebauungsplanes anzulegen.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten darf abgewichen werden, wenn dies aufgrund von Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich ist.

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

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

9.9. Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmungen" sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Es sollen standortgerechte, heimische Baumarten gepflanzt werden wie z. B.:

Bäume 1. Ordnung
Zu pflanzen als Hochstamm:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume 2./3. Ordnung
Zu pflanzen als Hochstamm oder Heister:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

10. Hinweise

Das anfallende Niederschlagswasser in der Erweiterungsfläche ist oberflächennah zur Versickerung zu bringen, hierzu zählen auch Mulden bis 20 cm Tiefe.

Ist die Versickerung nicht vollständig möglich, kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers über eine Zisterne mit mindestens 34 cbm Volumen und einem gedrosselten Abfluss von 1l/sec. an die Regenwasserkanalisation in der Germersheimer Straße angeschlossen werden.

Zufahrten und Stellplätze in der Weiterungsfläche sollten mit versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.

Der Anschluss des Schmutzwassers in der Erweiterungsfläche ist über eine private Hebeanlage an die öffentliche Kanalisation möglich.

Ausfertigung: Offenbach, den 29. April 2011

Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Axel Wassyl, Bürgermeister