BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

INHALT

1. VORAUSSETZUNGEN 02
1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung 02
1.2 Bisherige Arbeitsschritte / Fachgutachten 02

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN 03
2.1 Lage des Plangebietes
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 03
2.2 Topographie 03
2.3 Bodenbeschaffenheit 03
2.4 Nutzungssituation im Plangebiet 04
2.5 Bauliche Anlagen / befestige Flächen 04
2.6 Verkehrserschließung 05
2.7 Entwässerungsplanung 05
2.7.1 Entwässerungssystematik 05
2.7.2 Ableitung des Schmutzwassers 05
2.8 Landespflegerische Situation,
Bewertung von Natur und Landschaft 06
2.9 Immisssionen 06

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 06

4. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE 07
4.1 Planungsziel 07
4.2 Planungsgrundsätze 07

5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE,
BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 08
5.1 Art der baulichen Nutzung 08
5.2 Maß der baulichen Nutzung + Höhe der baulichen Anlagen 09
5.3 Bauweise, Überbaubarkeit 09
5.4 Zahl der Wohnungen 10
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 10
5.6 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung 10
5.7 Belange des Immissionsschutzes 11
5.8 Belange der Grünordnung und Landschaftspflege 11
5.8.1 Maßnahmen im öffentlichen Raum 12
5.8.2 Begrünung des Straßenraumes 12
5.8.3 Grünstreifen zur Einrahmung des Gewerbebetriebes 13
5.8.4 Maßnahmen im privaten Bereich 13
5.8.5 Abweichen v.d. landespfleger. Zielvorstellungen 13
5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes / Altlasten 14
5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
5.10.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen 14
5.10.3 Einfriedigungen, Abgrenzungen 15

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BPLANES 15

7. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS 15

8. 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2000 16

9. 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2001 18

10. 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2002 23

11. 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2003 26

12. 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2006 28

13. 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES - 2010 30

14. (8.) 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES – 2010-12-06 32

1. VORAUSSETZUNGEN

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der Veränderung der Haushaltsstruktur, ist in der Gemeinde Offenbach a.d. Queich auch weiterhin mit einer Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. Desweiteren ist in Offenbach a.d. Queich ein zusätzlicher erhöhter Ersatz- und Nachholbedarf wegen der dichten Bebauung im alten Ortskern zu erwarten. Insbesondere sollen im geplanten Baugebiet 'Südlich der Landauer Straße“ Ortsansässige für den Eigenbedarf bauen.

Gleichzeitig gehen die vorhandenen Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten langsam zur Neige.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen werden. Das vorrangige städtebauliche Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld zu günstigen Preisen.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine städtebauliche Planung für den betreffenden Bereich erforderlich.

1.2 Bisherige Arbeitsschritte / Fachgutachten

Die Gemeinde Offenbach a.d. Queich hat im Jahr 1995 das Planungsbüro BSB Bachtler-Störtz-Böhme, Kaiserslautern, beauftragt, durch eine **Rahmenplanung** die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde nach Westen im Anschluß an die bestehende Ortslage zu untersuchen und dabei insbesondere die verkehrliche Anbindung an die Hauptausfallstraßen nach Westen in Richtung Landau und nach Süden in Richtung Herxheim zu prüfen.
Als Ergebnis dieser Untersuchung hat der Gemeinderat beschlossen, die bauliche Erweiterung der Ortslage nach Westen auf den Abschnitt zwischen der Landauer Straße und dem Oberen Wahlengraben aufgrund der günstigen Erschließungsmöglichkeit zu beschränken und die bauliche Erweiterung im Südwesten der Gemeinde vorerst zurückzustellen. Die Tiefe der neuen Bauflächen nach Westen orientiert sich dabei an das bestehende Wohnbaugebiet nördlich der Landauer Straße.
Die bestehende gewerbliche Nutzung im nördlichen Planbereich (Tankstelle/ Autohaus) soll dabei in das Planungskonzept integriert werden. Während des Planverfahrens teilte der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes im südlichen Planbereich mit, daß diese Nutzung eingestellt wird und das Gelände für Wohnbauzwecke überplant werden kann.

Das Büro L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, wurde mit der Erstellung des **Landespflegerischen Planungsbeitrages** beauftragt. Der Planungsbeitrag ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Durch die Planänderung bzgl. der Aufgabe der Landwirtschaft wurde der Planungsbeitrag ergänzt. Die Planungsaussagen sind in den Bebauungsplan integriert. (siehe auch Punkte 2.8 und 5.8)

Das Ingenieurbüro K.-H. Decker, Offenbach, hat im Auftrag der Gemeinde basierend auf einem hydrogeologischen Gutachten eine Abwasserstudie erstellt, die Aussagen über die **Oberflächenwasserbewirtschaftung** und die **Abwasserentsorgung** beinhaltet.
Die Aussagen der Studie sind in die Konzeption über die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers abgestimmt mit den landespflegerischen Maßnahmen durch entsprechende

Festsetzungen eingeflossen und durch die Ausweisung erforderlicher Flächen, auch für Einrichtungen der Abwasserbeseitigung im Bebauungsplan verankert.

Von der IMC Ingenieur Management Consult GmbH, Frankfurt/Koblenz, wurde ein Gutachten über die **Geräuschimmissionen (**Straße + Gewerbelärm) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstellt. Dabei wurde untersucht, welche möglichen schalltechnischen Konflikte von der im Planbereich befindlichen Tankstelle/Autohaus bzw. vom Straßenverkehr auf der Landauer Straße (L509) für das Baugebiet bestehen und welche Lösungsmöglichkeiten umsetzbar sind. Die Aussagen über erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind durch Festsetzungen bzw. durch Hinweise ohne Festsetzungscharakter im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ausgewiesene **Schutzgebiete** nach Denkmalrecht und Wasserrecht liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Offenbach a.d. Queich ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Südliche Weinstraße, Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz, im Südteil der Region Rheinpfalz.
Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet des Bebauungsplanes „Südlich der Landauer Straße“ liegt westlich der bestehenden Ortslage. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Landauer Straße
im Osten: durch die bestehende Ortslage mit dem Kirchpfad
im Süden: durch den Mörlheimer Weg (Parzellen 974/3, 976/4) bzw.
die Wiesenbereiche des Oberen Wahlengrabens (Parzellen 970, 973, 974/4)
im Westen: durch die Feldflur (Parzellen 907 und 949)

Der genaue Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18,91 ha.

2.2 Topographie

Das Plangebiet liegt in der „Herxheim-Offenbacher-Lößplatte“ (221.24), einer Untereinheit des „Vorderpfälzischen Tieflandes“ (221). Der gesamte Planungsbereich ist fast eben und fällt von der Landauer Straße (ca. 133m Höhenlage) nach Süden zum Mörlheimer Weg (ca. 131m Höhenlage) mit dem Tiefpunkt des eingeschnittenen Oberen Wahlengrabens (ca. 129m Höhenlage).

2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden weisen eine generell hohe natürliche Fruchtbarkeit auf, was sich in der Darstellung als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ im RROP zeigt. Gemäß Mitteilung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz bestehen jedoch bezüglich der Überplanung des Bereiches Südlich der Landauer Straße keine Bedenken, da im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Baulanderweiterung zugestimmt wurde.
Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten ist eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser im westlichen Plangebietsteil durchaus denkbar. Eine Alternative zur direkten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kann die Anlage eines Versickerungs- und Verdunstungsteiches an der Südseite des Plangebietes in der natürlichen Senke am Oberen Wahlengraben sein. Hier könnte, bedingt durch das leichte Gefälle im späteren Baugebiet, u.U. auch ein Teileinstau als Retentionsmaßnahme in Kauf genommen werden.

2.4 Nutzungssituation im Plangebiet

Der südliche Bereich des Plangebietes wird von einer 20-kV-Freileitung durchquert. Das Plangebiet wird zur Zeit in großen Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nachfolgend aufgeführte Biotoptypen und Vegetation wurden im Rahmen der Kartierung im Sommer 1997 festgestellt:

- Im Plangebiet sind Gehölze im wesentlichen nur als Obstbaumbestände, als Pflanzung innerhalb der Gärten und mit wenigen, aber ausgeprägten Altbäumen (meist Weiden/-Pappeln) in dem Wiesentälchen anzutreffen.
- Am östlichen Gebietsrand befindet sich unterhalb des Grasweges ein Obstbaumbestand in überwiegend aufgelassenem Garten.
- Südlich des Wahlengrabens findet sich ein Streuobstrest. Die Obstbäume werden von Grünland mittlerer Standorte begleitet.
- Der Wahlengraben ist vollständig mit einem fast flächendeckenden Teppich aus Bachberle zugewachsen. Dazwischen u.a. Sumpfschwertlilie und Flutender Schwaden.
- Weiterhin findet sich im Süden des Plangebietes intensiv beweidetes Grünland als nährstoffreiche Weidelgras-Weißklee-Weide.
- Auf der Parzelle der Tankstelle/ Autohaus/-werkstatt findet sich eine kleine Wiesenparzelle, die z.T. als Stellplatz genutzt wird, randlich sind einzelne junge Strauchpflanzungen verstreut vorhanden.
- Oberhalb des landwirtschaftlichen Betriebes besteht Graseinsaat, vermutlich ehem. Acker, der eingesät wurde und als Weide genutzt wird. Hier sind auch strukturarme Weidelgrasbestände.
- Als Ruderalflächen stellen sich die unbefestigten Lager- und Abstellflächen im Umfeld des landwirtschaftlichen Gehöftes dar.
- Neben Nutzgarten und einer kleinen, eingezäunten Rebanlage ist die Plangebietsfläche im wesentlichen geprägt durch großflächige, strukturarme Ackerflächen. Dazwischen finden sich einzelne Tabakpflanzungen, Gemüse und eine größere Erdbeerpflanzung.

2.5 Bauliche Anlagen/ befestigte Flächen

- Entlang des östlichen Plangebietsrandes sind Wohngrundstücke, die relativ stark durch Gehölze eingegrünt sind mit hohen Anteilen an Nadelgehölzen. Es sind aber auch parkartige Gestaltungen mit Buchen und Obstbaumbeständen zu finden.
- Im Norden befindet sich eine größere Parzelle, die als Autohaus mit Werkstatt und Tankstelle mit Waschanlage genutzt wird.
- Im Süden ist eine größere Parzelle von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.
- Im südlichen und südöstlichen Bereich sind in den vergangenen 12 Monaten drei Einfamlienhäuser, zum Teil in direkter Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt und errichtet worden.
- Neben unbefestigen Wegen mit trittresistenter Gras- und Krautvegetation, gibt es auch wassergebundene Befestigung (Splittbelag) und versiegelte Flächen.

2.6 Verkehrserschließung

Die großräumige Hauptanbindung des zukünftigen Baugebietes ist über die Landauer Straße (L 509), die den Planbereich nördlich begrenzt, sichergestellt. Die Landauer Straße stellt die Verbindung von der Autobahn 65 (Ludwigshafen-Karlsruhe), Anschluß Landau-Mitte, zum Ortszentrum und den zentralen Einrichtungen der Gemeinde Offenbach a.d. Queich her.

In Höhe des Autohauses ist ein Kreisverkehr angelegt worden, an den das Baugebiet angebunden werden kann.

Die vorhandenen Wege und schmalen Straßen im Osten des Planbereiches sind nicht geeignet, weiteren Erschließungsverkehr aufzunehmen. Dies trifft auch auf die Neugasse

und Obergasse zu, die einen Anschluß zur Hauptstraße herstellen. Diese schmalen Straßen eignen sich besser für die Radfahr- und fußläufige Wegeverbindung zum alten Ortskern.
Deshalb basiert das Erschließungskonzept gemäß der Rahmenplanuntersuchung auf die alleinige Anbindung an den Kreisel durch eine von Norden nach Süden verlaufende Haupterschließung, von der die interne Erschließung ausgeht. Vorhandene versiegelte Wege sind dabei in das Erschließungskonzept integriert.

2.7 Entwässerungsplanung

Oberstes Ziel der Erschließungskonzeption ist die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gemäß LWG. Die Verwirklichung erfolgt innerhalb des Baugebietes durch eine harmonische Integration der Entwässerungseinrichtungen in die Freiflächengestaltung unter Beachtung folgender sich im Zuge der Projektbearbeitung als bindend herausgearbeiteten Randbedingungen:
Die Versickerungsanlagen sind im öffentlichen Bereich auf der Westseite des Baugebietes, integriert in die Ortsrandbegrünung, vorgesehen und werden nach Süden in das Grünumland des Oberen Wahlengrabens fortgeführt.
Oberhalb des Wahlengrabens wird ein Polder mit einem Speichervolumen von 4.300 cbm, was einer Niederschlagshöhe von ca. 90mm bei 15min. Regendauer entspricht, angelegt. Der Polder als in das Grünkonzept integrierte Verdunstungs- und Pufferfläche wird so konzipiert, daß gegenüber der heutigen Situation keine höheren Abflußwerte des Oberen Wahlengrabens (im weiteren Verlauf: Brühlgraben) entstehen.
Derzeit existieren Drainageleitungen, die von den landwirtschaftlichen Flächen nach Süden verlaufen und oberhalb des Wahlengrabens austreten und das Drainagewasser in den Graben führen.
Nach Aussage des Verfassers der Abwasserstudie werden zukünftig bezüglich der Baugebiete die Drainagen entfallen. Die verbleibenden Drainagen der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen enden zukünftig in den geplanten Polder. Das Drainagewasser wird so nicht direkt dem Wahlengraben zugeführt und entlastet somit den Wahlengraben.

2.7.1 Entwässerungssystematik

Die Randgrundstücke im westlichen Planbereich können direkt an die Versickerungsfläche angebunden werden. Die anderen Grundstücke werden über ein Leitungssystem an die Versickerungs- bzw. Polderfläche angebunden. Ebenso die öffentlichen Platz-, Straßen- und Wegeflächen. Auf offene, straßen- und wegebegleitende Gräben wird aus Platz-, Wartungs- und Hygienegründen verzichtet. Oberflächenwässer dürfen nicht in das Abwassernetz geleitet werden.

2.7.2 Ableitung des Schmutzwassers

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über ein Hebewerk im Norden des Plangebietes im Bereich der Haupteinfahrt in das Plangebiet, an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen.

2.8 Landespflegerische Situation, Bewertung von Natur und Landschaft

Bedeutung der kartierten Einheiten für den Naturhaushalt

Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung fehlen im Plangebiet. Zu den Flächen und Elementen mit hoher Bedeutung zählen im Plangebiet der verlandende Wahlengraben (nach § 24 Landespflegegesetz geschützt, aber als stark begradigter Graben und durch angrenzende Nutzung auch beeinträchtigt bzw. gestört), die z.Z. sehr mächtigen aber auch vereinzelt im Intensivgrünland stehenden, schnellwüchsigen Weiden und Pappeln und einige weitere Gehölzbestände, die vor allem als Ortsrandeingrünung und Teillebensraum fungieren. Letzteres ist durch die Siedlungsnähe und die dadurch bedingten Störungen sicher nur für störungsunempfindliche und relativ häufige Arten zu erwarten.

Zu den Flächen und Elementen mit mittlerer Bedeutung zählt vor allem das Grünland am Wahlengraben, es wird von relativ häufigen Arten des Intensivgrünlandes bestimmt. Als landschaftliche Belebung und Gliederung im sonst von Äckern bestimmten Umland kommt ihm aber ein Funktion als optische Strukturierung und Vernetzung im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz zu.

Bewertung des Landschaftsbildes
Der größte Teil des Plangebietes ist strukturarm und relativ monoton. Teilweise finden sich entlang des Wahlengrabens und der den Ortsrand bildenden Gärten aber auch abwechslungsreiche Strukturen.
Weiträumig bilden darüber hinaus vor allem die weithin sichtbare Baumkulisse der (etwa 500m nördlich liegenden) Queichniederung, Ortslage und Pappelbestände bei Mörlheim (rund 1km entfernt) und nach Süden einzelne Baumbestände an einem weiteren Graben sowie die flache Kuppe des Wingertsberges etwas optischen Halt und Orientierung.

Nähere Informationen über den Zustand und die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Offenbach a.d. Queich "Südlich der Landauer Straße" der L.A.U.B. GmbH, Kaiserslautern, zu entnehmen. Die dort beschriebenen Maßnahmen und Ziele mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf wurden entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten in vollem Umfang in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.9 Geräuschimmissionen - Straßen und Gewerbe -

Mögliche Konflikte mit der im Baugebiet befindlichen Tankstelle/Autohaus und dem Straßenverkehr auf der Landauer Straße (L 509) sind schalltechnisch untersucht worden. Die Fluglärmbelastung war nicht Gegenstand der Beauftragung.
Unter Berücksichtigung der Anlage eines 3m hohen Lärmschutzwalles südlich der Landauer Straße ergeben sich erforderliche Maßnahmen für die ersten beiden Wohnbauzeilen an der nördlichsten Querstraße, die von der Haupterschließungsstraße nach Westen abzweigt.
Diese Maßnahmen betreffen u.a. die Orientierung der Wohnräume (nur Wohnnebenräume nach Norden ausrichten) und die Festlegung von Luftschalldämmmaßnahmen u.a. mit vorgeschlagener Materialauswahl.
Weiterhin wird empfohlen, die um den Tankstellen-/Autohausbetrieb liegenden Bauflächen als Mischbauflächen auszuweisen.
Nähere Informationen über die Geräuschimmissionen und deren Bewertung sind dem Gutachten zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach a.d. Queich, der am 08.08.1995 genehmigt wurde, ist die Fläche des Geltungsbereiches bis zur südlich angrenzenden „Polderfläche“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Bestandsbereiche der Tankstelle/Autohaus, die Baufächen gegenüber des landwirtschaftlichen Betriebes und südlich des Wahlengrabens sind als Mischbauflächen ausgewiesen. Der landwirtschaftliche Betrieb ist als „AL-Aussiedlerhof/Landwirtschaft“ gekennzeichnet.
Der Bebauungsplan ist somit für den größten Teil der Festsetzungsbereiche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Für die neu ausgewiesenen Mischgebietsteile (am Kirchpfad), Dorfgebietsbereiche (um den landwirtschaftlichen Betrieb) und das WA-Gebiet im Süden an der Mörlheimer Straße ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

4. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE

4.1 Planungsziel

In der Gemeinde Offenbach a.d. Queich ist eine unverändert anhaltende und hohe Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem zur Zeit bestehenden erhöhten Wohnbaulandbedarf Rechnung getragen und mittelfristig die Baulandnachfrage befriedigt werden.

Um einer breiten Bevölkerungsschicht "das Bauen" zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" umzugehen, soll auch in Teilbereichen die flächensparenden Bauformen der Doppelhäuser/ Hausgruppen möglich sein. Ferner wird angestrebt, in dieser großen baulichen Erweiterungsfläche im Siedlungsgefüge von Offenbach an zentraler Stelle dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen (z.B. für den täglichen Bedarf, Gastronomie etc.) zu ermöglichen.
Dabei werden ökologische Prinzipien berücksichtigt, die dazu beitragen, den Eingriff in Natur und Landschaft so weit als möglich zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe zu minimieren.

Ziel ist die Schaffung von attraktiven Wohngrundstücken, die durch die Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Naherholungsbereichen, die städtebauliche Struktur, die kurzwegige Verknüpfung (per Rad bzw. fußläuig zum Ortskern und gemeinschaftlichen Einrichtungen), die Sicherung ökologischer Mindeststandards und die Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Wohnwerte bieten, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen wesentlich zu beeinträchtigen. Dabei wird angestrebt, ein Nebeneinander von dörflichem Wohnen mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und dem bestehenden gewerblichen Betrieb gegenseitig zu gewährleisten.
Die durch das Baugebiet zu erwartenden Anforderungen an Kindergarten- und Schulplätzen können durch die bestehenden Einrichtungen in Offenbach bzw. Landau bewältigt werden.

Weiterhin sollen Flächen zur Gebietseingrünung, zur Gliederung des Baugebietes sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

4.2 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan "Südlich der Landauer Straße" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes knüpft an bestehende Strukturen an. Der Siedlungskörper wird in verträglichem Maße weiterentwickelt, ein neuer Ortsabschluß geschaffen.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des § 1 Abs. 5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan "Südlich der Landauer Straße" werden insbesondere die unter den Nummern 1, 2, 4, 7 und 8 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

Nr.1: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

Nr.2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,

Nr.4: die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Nr.7: die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
Nr.8: die Belange der Wirtschaft, ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Um diese Ziele zu erreichen, liegen der Planung folgende Prämissen zugrunde:
Schaffung von Wohnbauland zur Befriedigung bestehender, dringender Nachfrage,
Ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte bei insgesamt sparsamem Umgang mit Bauland,
Angebot verschiedener Grundstücksgrößen und verschiedener Bauformen,
Schaffung von Gebiets-Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf,
Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung unter Nutzung bestehender Anschlußmöglichkeiten,
Minimieren der Versiegelung,
Dezentrale Versickerung anfallender Dachwässer bzw. Regenwässer, gem. Entwässerungsplanung im öffentlichen Bereich,
Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Schaffung eines hohen Wohnwertes,
Bewältigung von Immissionskonflikten durch Vorschriften zur Minderung an der Quelle oder durch Nutzungszonierung,
Einbindung in die Landschaft,
Erhalten vorhandener Grünstrukturen,
Weitgehende Integration landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft,
Vorgaben zur Gestaltung bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der wesentliche Teil des Baugebietes ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen, in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.
Es werden nur solche Nutzungen zugelassen, die den Charakter eines Wohngebietes nicht gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung wahren. Gleichzeitig kann somit unerwünschter, gebietsfremder Verkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden.
In neuen Wohnbaubereichen soll zukünftig die gebietsbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und die Ansieldung von dazu passenden Dienstleistungen verstärkt möglich sein. Es ist Planungswille der Gemeinde, daß dies im zentralen Bereich des Plangebietes in Verbindung mit der „verdichteteren Bebauung“ und der platzartig aufgeweiteten Straßenfläche gezielt umgesetzt wird. Für die zentralen Bereiche A-3 ist deshalb der Wohnungsanteil in den Gebäuden von 60 % bis 85 % festgesetzt, um insbesondere die anderen zulässigen Nutzungen realisieren zu können.

Der bestehende Betrieb (Autohaus/Tankstelle) an der Landauer Straße und die angrenzenden Bereiche werden als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Wobei für alle Bereiche (B-1 bis B-3) Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Darüberhinaus können im Bereich B-1 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen angesiedelt werden.

Diese Differenzierung basiert auf dem Planungswillen der Gemeinde, dem bestehenden Betrieb einen Bestands- und Nachbarschaftsschutz einzuräumen und die südlich angrenzenden Bereiche als gestalterische und nutzungsmäßige Einheit mit den WA-Gebieten zu entwickeln.
Ferner empfiehlt das Lärmgutachten diese Ausweisung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.

5.2 Mass der baulichen Nutzung und die Höhe baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt. Als maximale Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für alle Gebiete eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.
Die für Teilbereiche geringere Grundflächenzahl als die in §17 BauNVO vorgegebene bzw. Begrenzung der zulässigen Überschreitung führt nicht nur zu einer im Ergebnis intensiven Durchgrünung des Gebietes und damit Steigerung des Wohnwertes, sondern vor allem zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies wirkt sich auch positiv auf die Versickerung des Niederschlagwassers und die landespflegerische Bilanz aus.

Der Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer GFZ von 0,8 und I-II Geschossen eine Grenze gesetzt. Wobei in der Mehrzahl der Gebiete, insbesondere in den Randbereichen des Gesamtbaugebietes, die Höhe der baulichen Anlagen mit I+D festgesetzt wird. Es dürfen zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei das zweite Geschoß im Dachraum liegen muß. Ziel ist es hierbei, daß sich die baulichen Anlagen in die Landschaft so einfügen, daß es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt.
Aus diesem Grund ist auch für die einzelnen Bereiche ein maximale Wand und Firsthöhe festgesetzt. Diese Werte sollen ein Bauen mit heutigen Nutzungs- und Gestaltungserfordernissen ermöglichen, dabei aber auch als Regulativ im Sinne eines abgestimmten Ortsbildes bei der Volumenbildung von Gebäuden dienen.
Einzig im Teilbereich A-3 wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Dieses orientiert sich an der beabsichtigten mehrgeschossigen, verdichteten Bebauung in diesem Bereich als „Zentrumsbildung für das Gesamtgebiet“.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Da das Gebiet vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird und die Ortsrandlage keine typologischen Gesetzmäßigkeiten vorgibt, wird für die Teilgebiete A-2 und B-1/B-3 die offene Bauweise festgesetzt, die auch die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern sowie von Hausgruppen zuläßt, um eine sinnvolle Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke zu ermöglichen.
Für die Bereiche A-1und B-2 ist eine abweichende Bauweise festgelegt, die wie die offene Bauweise definiert wird, jedoch mit einer gekappten Längenbegrenzung auf maximal 30m.
Diese Festsetzung betrifft hauptsächlich die Randbereiche des Gesamtgeltungsgebietes, wo es aus Gestaltungsgründen hinsichtlich des Ortsrandes wichtig ist, keine übermäßig großen Baukörper zu errichten und mehr auf das „klassische Einfamilienhaus“ abgezielt wird.
Im Gegensatz dazu ist städtebaulich erwünscht und wird rechtlich ermöglicht, im zentralen Bereich A-3 eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung als abweichende Bauweise umzusetzen. Diese Baukörper sollen neben Wohnungen auch andere gebietstypische Versorgungsnutzungen beinhalten können.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum als eine Nebenanlage pro Grundstück zulässig, davon ausgenommen sind Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

Für Stellplätze und Garagen gibt es Festsetzungen über die Lage innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den Bauwichen mit Längenbeschränkung. Diese Festsetzungen sollen u.a. zur Minimierung der Versiegelung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden dienen und um ein ungeordnetes "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern.

5.4 ZAHL DER WOHNUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Dies ist nötig, um die Entstehung ortsuntypischer Appartement- oder Mietwohnungshäuser zu unterbinden. Eine derart hohe Ausnutzung des Baugeländes würde den angrenzenden, gewachsenen Strukturen widersprechen und sich unter Umständen negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.
Einzig im zentralen Teilgebiet A-3 ist eine höhere Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, da dies an dieser Stelle städtebaulich gewünscht und in der vorgegebenen Größenordnung für das Gebiet auch verträglich erscheint.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nördlichen Teilbereich befindet sich die verfüllte Erdölbohrung „Offenbach-3“. Zur Sicherung des Bohrloches und aus Revisionsgründen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber festgesetzt. Im Plan ist durch die Kennzeichnung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen angedeutet, diese 100 qm große Fläche in eine Bauparzelle zu intergrieren.

5.6 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Das Baugebiet wird vom bestehenden Kreisel durch eine Haupterschließungsstraße (alleeartiger Ausbau - Zone 30-km/h) erschlossen, von der Ringstraßen und Wohnstiche abzweigen und die Feinerschließung darstellen.
Es ist Wille der Gemeinde Offenbach, die Haupterschließungsstraße als Allee-Straße mit beidseitiger Baumbepflanzung auszubauen. Diese Maßnahme trägt zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes bei und stellt keinen übermäßigen Eingriff in den Boden dar, da in großflächigen Beeten, die Baumpflanzungen stattfinden werden.
Das Gebiet ist in sich wiederum durch ergänzende Fuß- und Radwege untererschlossen. Diese Wege stellen den Übergang vom Ort durch das Baugebiet zur freien Landschaft dar. Sie schaffen auch die Möglichkeit der sicheren Verbindung von den Grundstücken zu den Spiel- und Freiraumanlagen im östlichen bzw. westlichen Teil des Baugebietes.
Der bestehende Kirchpfad wird nur im mittleren Abschnitt, wo neue Bauplätze entstehen, entsprechend ausgebaut, ansonsten soll der Gassencharakter mit der Hauptfunktion als Fuß- und Radweg erhalten bleiben.
Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Es ist beabsichtigt, die Straßen entsprechend dem Gebietscharakter verkehrsberuhigt zu gestalten.

Im Straßenraum sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Anlage von Parkstreifen für öffentliche Stellplätze und gliedernde Pflanzbeete wird einerseits den Belangen des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und andererseits auch einer verkehrsberuhigenden Gestaltung Rechnung getragen. Die Gemeinde Offenbach a.d. Queich wird rechtzeitig vor Beginn der Straßenbauarbeiten ihre Planungsabsichten dazu bekanntgeben, um die Abstimmung der Leitungstrassen zu ermöglichen. Die erforderliche Mindestgröße von Pflanzbeeten wird im Zuge der Straßenausbauplanung und in Absprache mit den Leitungsträgern genau festgelegt.

Durch das Baugebiet ergeben sich neue Erschließungserfordernisse für die landwirtschaftlichen Flächen, die im Geltungsbereich geregelt werden. Im Einmündungsbereich des

westlichen Wirtschaftsweges in die Landauer Straße werden die erforderlichen Radien mit Sichtdreieck festgesetzt. Ferner werden im Rahmen des Ausbaus die ersten 30 m Strecke von der L 509 nach Süden mit Bitumen befestigt. Durch Absperrmaßnahmen, insbesondere im Querungsbereich mit dem Pfarrgartenweg, soll verhindert werden, daß der westliche Wirtschaftsweg als Straße für den „Schleichverkehr“ ins Baugebiet genutzt wird.

Der zu errichtende Lärmschutzwall wird so angelegt, daß er nicht auf Straßeneigentum zu liegen kommt und den Bestand der Landesstraße bzw. deren Unterhaltung nicht gefährdet. Bau und Unterhaltung der Lärmschutzwalles gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers. Durch den Wall wird den straßeneigenen Entwässerungsanlagen kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt, sondern separat den Versickerungsflächen des Baugebietes zugeleitet.

5.7 Belange des Immissionschutzes

Gemäß dem Lärmgutachten ist es erforderlich, aktive und passive Maßnahmen zur Lärmreduzierung zu ergreifen und soweit möglich festzusetzen.
Die Anlage eines 3m hohen, öffentlichen Lärmschutzwalles, der begrünt werden soll, schafft die Voraussetzung, daß die südlich angrenzenden Bereiche als WA-Gebiet festgesetzt werden können.
Dennoch ist aufgrund der verbleibenden Lärmbelastung für die Bereiche A-1.1 und A-1.4 die Festsetzung, daß nur Wohnnebenbereiche nach Norden, also zur Lärmquelle Landauer Straße im Rahmen der Grundrißgestaltung orientiert werden dürfen, erforderlich.
Darüberhinaus ist es für den WA-Bereich südlich des Walles im Umfeld der ersten Querstraße incl. des Bereiches um die kleine Wohnstichstraße und der Einmündungszone in die Haupterschließungsstraße erforderlich, durch bauliche Vorkehrungen, den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der jeweiligen, ermittelten Lärmpegelzonen, gerecht zu werden.
Desweiteren ist es erforderlich aufgrund der Bestandsnutzung: Tankstelle/Autohaus und zur Sicherung dieser Nutzung die angrenzenden Baugebiete als Mischgebiete, abgeschirmt durch eine Grünpflanzung, festzusetzen. Diese Festsetzung schafft Rechtssicherheit für den bestehenden Betrieb, der sich im Rahmen der Bauflächenausweisung entwickeln kann und deutet den Nutzern der angrenzenden Grundstücke, die Duldung von Immissionen im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung.

5.8 Belange der Grünordnung/ Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro L.A.U.B., Kaiserslautern, erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt können gemäß dem Fachgutachten durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Qualifizierung der landespflegerischen Maßnahmen sowie Aussagen zur Art der Bepflanzung mittels bestimmter Pflanzlisten sollen einen Mindeststandard der Begrünungsmaßnahmen sicherstellen und eine ortstypische Vegetation gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen und einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste soll eine naturnahe Landschaftspflanzung entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleistet. Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umset-

zung der im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen und Auflagen werden im Bebauungsplan festgesetzt:[1]

5.8.1 Maßnahmen im öffentlichen Raum

Ziel der Anlage von Grünflächen im öffentlichen Raum ist die Entwicklung eines vernetzten Systems von Grünbereichen (M1, M3-M5a und M9). Die Flächen dienen der Ortsrandeingrünung (M1), der Intergration von Spielbereichen (M9), der Anlage von Versickerungsmulden (M1) bzw. Polderflächen (M3), der Sicherung und Entwicklung eines Uferrandstreifens (M4), der Extensivierung von Grünland(M5) und der Erhaltung und Sicherung bestehender Baumstrukturen (M5a). Wobei die Maßnahmen M5 und M5a auch auf privaten Flächen realsierbar sind.

Die Spielflächen (M9) dienen, ob als Einzelfläche oder als integrierte Grünfläche zur grünordernischen Belebung und Aufwertung des Plangebietes und sind naturnah zu gestalten. Notwendige Bodenversiegelungen sind soweit als möglich durch wasserdurchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder großfugige Pflasterung auszuführen.

Die Begründung für diese Maßnahmen ergibt sich aus der Forderung des Landespflegegeseztes zur Umsetzung der landespflegerischen Eingriffsregelung: Trotz des Bestrebens, die mit der Bebauung des Geländes erwartungsgemäß verbundenen Eingriffe zu minimieren oder ihnen durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken, verbleiben Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen zu kompensieren sind. (Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Natur und Landschaft: M1 / M 3 / M4 / M5.)

In den Vernetzungszusammenhang ist auch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen auf dem Lärmschutzwall (M2) einzuordnen. Der Wall bildet neben seiner Lärmschutzfunktion die grünordnerische Aufwertung und Einbindung der Landauer Straße (im Zusammenhang mit dem bestehenden Wall auf der Nordseite der Straße). Da der Wallbereich nicht allgemein für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll, ist es Wille der Gemeinde Offenbach, diese Fläche nicht als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

5.8.2 Begrünung des Straßenraumes (M10) und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Baumpflanzungen dienen der grünordnerischen Gestaltung des Straßenraumes. Dabei soll im Rahmen des Straßenausbaues die Haupterschließungsachse gemäß ihrer Leit- und Erkennungsfunktion mit einer Baumallee versehen werden (M10a). In den Nebenstraßen, Wohnstichen und auf öffentlichen Parkplätzen ist im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus die Pflanzung von Einzelbäumen (M10b) in einer Dichte vorgesehen, die dem Anspruch an Straßenraumdurchgrünung und -gestaltung gerecht wird.

5.8.3 Grünstreifen zur Einrahmung des Gewerbegebietes (M8)

Die Maßnahme dient als grüngestalterische Abgrenzung zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken. Die Fläche kann auch einen Fußweg, der vom südlichen Wohnstich zum Kreisel führt, beinhalten.

5.8.4 Maßnahmen im privaten Bereich (Wohnen P1)

Mit der Maßnahme P1 (Grundstücksbegrünung) wird der ökologischen Notwendigkeit, den zukünftig bebauten und versiegelten Flächen ökologisch aktive Bereiche gegenüberzustellen und somit eine Mindestbegrünung/ -durchgrünung der Grundstücke zur landschaftlichen Einbindung, Rechnung getragen.

[1] Die Maßnahmen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag durchnummeriert. Im weiteren Verfahren werden diese Bezeichnungen auch in der Planzeichnung eingetragen, um eine bessere Zuordnung zu ermöglichen.

5.8.5 Abweichen v.d. landespflegerischen Zielvorstellungen / Ausgleichsmaßnahmen

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umfassend Rechnung getragen.
Auf die vorgesehene Maßnahme (M7): „Eingrünung des landwirtschaftlichen Gehöftes mit einem 5m breiten Gehölzstreifen“ wird verzichtet, da das ehemalige Planungsziel „Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes“ nicht mehr aktuell ist.
Durch die Ausweisung von Baubauflächen (WA) in diesem Bereich und dem höheren Anteil an Versiegelung wird eine zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsflächen erforderlich (Siehe auch Ergänzung des Landespflegerischen Beitrages, L.A.U.B: GmbH Kaiserslautern vom 16.9.1998).
Dieser Ausgleich wird im südlichen Planbereich „Oberer Wahlengraben“ durch eine nach Westen erweiterte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M4 und M5) vollzogen.

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die in Verbindung mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe in vollem Umfang auszugleichen.

5.9 Ver- und Entsorgung des Gebietes / Altlasten / Rückhaltemaßnahmen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Neubaugebietes wird die Errichtung einer **Trafostation** notwendig. Mit der Ausweisung einer 5m x 5m großen Fläche für die Energieversorgung im zentralen Bereich des Bebauungplanes kann den Anforderungen entsprochen werden.
Die bestehende **20-kV-Freileitung**, die das mittlere Plangebiet von Südosten nach Nordwesten durchquert, kann nach Aussagen des Leitungsträgers durch eine Erdkabelleitung ersetzt werden. Diese Zielsetzung wird von der Gemeinde ebenfalls verfolgt, so daß keine Festsetzung erforderlich wird.
Die Abwicklung und Durchführug der Maßnahme regelt die Gemeinde mit dem Leitungsträger.

Im Einmündungsbereich des Haupterschließungsstraße in den Kreisel an der Landauer Straße wird gemäß dem **Abwasser**-Gutachten eine Versorgungsfläche für eine **Hebeanlage/Pumpwerk** festgesetzt. Diese Einrichtung ist erforderlich, um das neue Baugebiet an die bestehende, leistungsfähige Ortskanalisation anbinden zu können.
Der Polder zwischen dem Oberen Wahlengraben und den Bauflächen ist als Retentionsraum/Regenrückhalteanlage festgesetzt und dient gemäß Gutachten der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um das neue Baugebiet mit **Trinkwasser** zu versorgen.

Das neue Baugebiet kann gemäß Aussagen der ERDGAS-RHEINPFALZ durch den Anschluß an vorhandene Leitungen mit **Erdgas** versorgt werden.

Gemäß Mitteilungen durch die Bezirksregierung Neustadt/W., des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/W: und dem Kenntnisstand der Verbandsgemeindeverwaltung und -Werke sind im Planbereich **keine Altablagerungen** bekannt.

Altstandorte wurden noch nicht erfaßt. Es wird daraufhingewiesen, daß sich im betreffenden Planbereich Altstandorte befinden können und diese dann auch der altlastenrechtlichen Überwachung unterliegen.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

5.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bauherr soll durch die Festsetzungen nicht in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Materialien soll dabei verhindert werden.

5.10.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, einen ausreichenden Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern, den Versickerungsanteil von Niederschlägen zu erhöhen und ein insgesamt positives Gesamtbild des Baugebietes zu erzielen.
Um die Anrechnung der unversiegelten Anteile der privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Bilanzierung des Landespflegerischen Planungsbeitrages zu sichern, dienen diese desweiteren der Sicherung der Begrenzung der Bodenversiegelung.

5.10.3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

An dieser Stelle ist zu erwähnen, daß der Verzicht auf Einfriedungen wesentlich auf die nachbarschaftliche/siedlungsstrukturelle Situation Auswirkungen haben kann. Diese positiv empfundene Gestaltung des sogenannten "halböffentlichen" Bereiches kann und soll jedoch nicht festgesetzt werden. Die Ausnahme davon bilden die Bereiche mit verdicheteten Hausformen, wo die Einfriedigung von privaten Terrassenbereichen zulässig ist.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das überplante Gebiet wird überwiegend als Ackerland und Wiesenflächen genutzt und steht überwiegend in Privateigentum. Unter Berücksichtigung der bereits bebauten Flächen verbleiben private und öffentliche Flächen, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da die Grundstücke für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig geschnitten sind.
Die gegenwärtige Grundstückstruktur läßt insofern -unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse- eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu.
Um die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerläßlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so daß Grundstücke entstehen , die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.
Um dieses Ziel zu erreichen, strebt die Gemeinde Offenbach a.d. Queich durch Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern an, einen Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis zu erzielen.
Sollten diese Bemühungen letztendlich scheitern, wäre eine Realisierung des Bebauungsplanes nur durch eine Umlegung gemäß § 45ff BauGB möglich.

Da heute noch nicht der Durchführungszeitpunkt von einzelnen Maßnahmen, die gemäß der Bauleitplanung möglich sind, festgelegt werden kann, ist es Ziel der Gemeinde Offenbach,

daß insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Fertigstellung der einzelnen privaten und öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind.

7. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS ZUM ZEITPUNKT DER ZWEITEN AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südlich der Landauer Straße“ liegt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zugrunde. Den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und den Anregung aus der ersten Offenlage wurde weitestgehend entsprochen.
Ebenfalls fanden im Rahmen der Integration des Landschaftsplanes die Landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen Eingang in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Wie bereits oben dargelegt, kann im Geltungsbereich bezüglich des ermittelten Bedarfes an Flächen für Ersatzmaßnahmen voll entsprochen werden.

Durch die wesentliche Änderung in der Planung: „Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Plangebiet“ ergeben sich für die Ausweisung von Bauflächen und deren Erschießung sowie für die landespflegerischen Belange neue Festsetzungstatbestände, die in die Planung integriert wurden und zur einer zweiten Auslegung des Bebauungsplanes führen.

Insoweit nachteiligen Auswirkungen durch Festsetzungen im Bebauugsplan nicht begegnet werden kann bzw. zum Zeitpunkt der zweiten Auslegung nicht begegnet werden konnte, sind evtl. entstehende oder zu befürchtenden Konflikte in Einzelgenehmigungsverfahren nach Bau-, Immissionsschutz-, Wasser- und Naturschutzrecht zu bewältigen.
Durch die Erforderlichkeit der Planung und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange, die zu berücksichtigen sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung notwendig.

BEGRÜNDUNG
der 1. Änderung zum Bebauungsplan

8. BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

(Ergänzung der bestehenden Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

8.1 Planungsanlaß

Die Ortsgemeinde Offenbach a.d. Queich hat bereits im Jahre 1998 den Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 22.01.1999 in Kraft getreten.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans zeigt sich nun, daß für einzelne Bereiche die festgesetzten Baufelder geringfügig zu modifizieren sind, ohne dabei die städtebauliche Grundkonzeption wesentlich zu verändern.

8.2 Gegenstand der Planänderungen

8.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Südlich der Landauer Straße“ erweist es sich als zweckmäßig, auf die vorhandene Nachfrage nach Grundstücken mit optimaler Besonnung zu reagieren. Insbesondere die Bauflächen der Grundstücke östlich und nördlich der Erschließungsstraßen können in diesem Zusammenhang optimiert werden. Durch ein Verschieben der Baufelder von den Verkehrsflächen weg würde dies nun erreicht werden. Verschiebungen der Baufelder finden im Bereich westlich der Haupterschließungsstraße gemäß beiliegender Planausfertigung von 1,5 m auf 3,0 bzw. 5,0 m Straßenabstand statt.

Darüber hinaus fördert auch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen die flexiblere Bebaubarkeit einiger Grundstücke. Aus diesem Grund werden einige Baufelder östlich und nördlich der Nebenerschließungsstraßen von derzeit 15 m auf 16,5 bis 20 m verbreitert. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, daß das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 nicht zur Disposition steht. Die Änderung läßt lediglich eine flexiblere Gebäudestellung innerhalb der zur Verfügung stehenden Grundstücksausnutzung zu.

Weiterhin ergab sich im Zuge der Grundstücksumlegung die Anforderung, zum Erreichen einer Durchmischung des Plangebiets unterschiedlich große Grundstücke anzubieten. Auch aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vieler Nachfrager erscheint die Bereitstellung preiswerter Grundstücke zweckmäßig.
Aus diesen Gründen wurde die Parzellen einiger Teilbereiche nochmals überdacht,
so daß insgesamt drei weitere Bauplätze entstehen.

Zur Erschließung eines neu entstandenen Baufelds im südöstlichen Bereich erfolgt die Verbreiterung eines geplanten Fußweges von 2,5 auf 3,5 m im Zusammenhang mit der Umwandlung zu einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

8.2.2 Redaktionelle Änderungen

Eine Prüfung der Darstellungen der Planzeichnung ergab, daß einer Teilfläche im nordwestlichen Bereich (Baufeld nördlich des Wendehammers am Ende der ersten Stichstraße, vom Kreisverkehr kommend) keine Bezeichnung zugeordnet wurde und somit die Art und das Maß ihrer baulichen Nutzung nicht festgesetzt sind.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption, in den Randbereichen des Plangebiets zum besseren Einfügen in die Landschaft nur Gebäude mit dem zweiten Vollgeschoß im

Dachraum zuzulassen (**I**+D), wird die betreffende Fläche analog zu den umgebenden Flächen mit der Bezeichnung A1 belegt. Die Änderung kann redaktionell erfolgen.

8.2.3 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Aus den genannten Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich drei zusätzliche Wohngebäude, die insgesamt maximal eine Grundfläche von 450 m² beanspruchen werden. In Relation zur Gesamtfläche des Plangebiets stellt dies eine lediglich geringfügige Erhöhung dar.

Insgesamt ergibt sich durch die Änderungen jedoch ohnehin keine Erhöhung der bebaubaren (=versiegelbaren) Fläche, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 als relative Größe unabhängig von der Anzahl der Gebäude auf einer Fläche ist. Es ist daher über die bisherige Planung hinaus mit keinen neuen Eingriffen zu rechnen. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens verzichtet.

8.3 Darstellung der Einzeländerungen in Plan und Text

Die geänderten Bereiche waren während des Änderungsverfahrens im Plan durch eine eigene Randsignatur (Planzeichen ■ ■ ■ ■ ■) markiert. In den textlichen Festsetzungen erfolgen keine Änderungen.

BEGRÜNDUNG
der 2. Änderung zum Bebauungsplan

9. BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

(Ergänzung der bestehenden Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

9.1 Planungsanlaß

Die Ortsgemeinde Offenbach a.d. Queich hat bereits im Jahre 1998 den Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 22.01.1999 in Kraft getreten. Im Jahr 2000 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt, die ebenfalls rechtskräftig ist.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans zeigt sich nun, daß bei den Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung baulicher Anlagen und der Nutzbarkeit der Grundstücke für das Abstellen von Fahrzeugen ein größerer Spielraum erforderlich wird, ohne dabei die städtebauliche Grundkonzeption wesentlich zu verändern.

9.2 Gegenstand der Planänderungen

9.2.1 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Für die Bereiche A2, B1 und B3 (zweigeschossige Bauweise zulässig) ist eine maximale Wandhöhe von 6,10m festgesetzt.
Zur besseren Ausnutzung von Gebäuden und Schaffung des gewünschten Wohnraumes, insbesondere auch im Dachgeschoss, hat sich gezeigt, dass eine minimale Erhöhung dieses Maßes um 70cm (Drempelhöhe) wünschenswert ist. Zudem ist das Maß von 6,80m in anderen rechtskräftigen Wohngebiets-Bebauungsplänen der Gemeinde Offenbach a.d. Queich festgesetzt, wobei sich im Rahmen der Umsetzung gezeigt hat, dass auch bei diesem „erhöhten“ Maß keine Gestaltungsprobleme bzw. negative Wirkungen auf das Ortsbild entstanden sind.

9.2.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anlage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen war bisher nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Carports waren zudem in den seitlichen Abstandsbereichen zu den Nachbargrenzen bis zur maximalen Tiefe des Baufensters und im Bereich zwischen Bau- und Straßenfläche zulässig.
Aufgrund der teilweise geringen Grundstücksgrößen als Zielsetzung des „flächensparenden Bauens“ ergibt sich jedoch die Problematik, dass die bisher o.a. definierten Bereiche insbesondere für den Nachweis der Stellplätze nicht ausreichend sind.
Die „neue“ Festsetzung regelt wie bisher die Zulässigkeit von Nebenanlagen mit der Größenangabe von 30 cbm umbautem Raum und der „einmaligen“ Anzahl solcher Nebenanlagen pro Grundstück.
Um den Stellplatznachweis auch in Form von Garagen auf dem Grundstück nachweisen zu können, sollen nun Garagen und Carports generell auf dem Grundstück zulässig sein.
Aufgrund der Grundstückgrößen ist nicht zu befürchten, dass die einzelnen Eigentümer ihre Grundstücke uneingeschränkt mit solchen Nebengebäuden zubauen, da es wohl für die Bauleute eine wesentliche Zielsetzung und Nutzungsmaxime sein wird, in diesem Wohnquartier neben dem Bau einer Garage bzw. Carports noch ausreichend Frei- und Gartenraum zu behalten.
Da zudem die Anzahl der Wohnheiten im Großteil des B-Planes auf zwei festgelegt ist, wird der Flächenanspruch für den PKW-Nachweis incl. der erforderlichen Flächen (Vorzonen vor Garagen) vertretbar bleiben.
Die Garagen und Carportflächen werden im wesentlichen von den Eigentümern auf den weniger gut besonnten Bereichen und Zonen zwischen dem Gebäude und der Nachbargrenze auch über das Maß der überbaubaren Tiefe eines Bauplatzes hinaus, angelegt werden, sodaß auf den verbleibenden Vor- und Seitenflächen um das Gebäude durchaus ein attraktiver und ausreichender Freiraum verbleibt.

Die Festsetzung, dass vor den Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00m einzuhalten ist, bleibt unverändert bestehen.

9.3 Darstellung der Einzeländerungen in Plan und Text

Durch die Änderungsinhalte ergeben sich keine Planänderungen, sodass die bestehende Planfassung beibehalten und nur textlich anzupassen ist. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend neu formuliert.

BEGRÜNDUNG
der 3. Änderung zum Bebauungsplan

10. BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG

10.1 Planungsanlaß

Die Ortsgemeinde Offenbach a.d. Queich hat bereits im Jahre 1998 den Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 22.01.1999 in Kraft getreten. In den Jahren 2000 und 2001 wurden zwei Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt, die ebenfalls rechtskräftig sind.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans zeigt sich nun zum einen, daß bei einigen Festsetzungen ein größerer Spielraum für die Bauherren erforderlich wird, zum anderen jedoch im Interesse städtebaulicher Belange auch Festsetzungen enger gefasst werden müssen, ohne dabei die Grundkonzeption wesentlich zu verändern.

10.2 Gegenstand der Planänderungen

10.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Südlich der Landauer Straße“ erweist es sich als zweckmäßig, auf die vorhandene Nachfrage nach Grundstücken mit optimaler Besonnung zu reagieren. Durch die Erweiterung des Baufelds nördlich der Brüsseler Straße (B2) nach Norden bis 3,0 m an die vorgesehenen Pflanzflächen heran wird im Rahmen der nach wie vor verbindlichen GRZ von 0,4 eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe der Baufelder, in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind (A2, B1 und B3) wird von 10,30 m auf 11,00 m erhöht. Dies erhöht den Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäude.

10.2.3 Dachneigungen

Aus dem gleichen Grund wird die Dachneigung sämtlicher Baufelder von 30°-40° auf 30°-45° erhöht.

10.2.4 Verwendung der Geschoßflächen

Die Festsetzung, dass in den Baufeldern A3 maximal 85% der Geschoßflächen für Wohnungen zu verwenden sind, entfällt, da es sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans als schwierig erweist, gewerbliche Nutzungen im Gebiet anzusiedeln und dies bei der begrenzten Ansiedlungsnachfrage in Offenbach a.d. Queich zu einer gemeindlich nicht gewollten Konkurrenzsituation zu den Einrichtungen in der Ortsmitte führen würde. (primäres Ziel: Stärkung des Ortskernes)

10.2.5 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Durch die in Rede stehenden Änderungen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Ausdehnung der bebaubaren (=versiegelbaren) Flächen

vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens verzichtet.

10.3 Darstellung der Einzeländerungen in Plan und Text

Durch die Änderungsinhalte ergeben sich Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung. Die Planzeichnung wurde darüber hinaus auf der nunmehr vorliegenden Katastergrundlage erstellt, in der die Neuparzellierung, wie sie sich nach der Baulandumlegung darstellt, enthalten ist.

BEGRÜNDUNG
der 4. Änderung zum Bebauungsplan

11. BEGRÜNDUNG DER 4. ÄNDERUNG

11.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ hat seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1999 nunmehr drei Änderungensverfahren durchlaufen.

Anlass der erneuten Änderung war die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans aufgetretene Notwendigkeit einer eindeutigen Regelung in Bezug auf die Anbaubaulasten auf einigen schmalen Grundstücken im Plangebiet.

Es war zunächst vorgesehen, diese Problematik durch die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern zu umgehen. In diesem Fall müsste jedoch die Gemeinde eine Befreiung erteilen, wenn auf zwei zusammengelegten Baugrundstücken ein Einzelhaus errichtet werden soll. Da zum einen die Notwendigkeit von Befreiungen möglichst zu vermeiden ist, zum anderen auch die Errichtung von Einzelhäusern planerisch nicht verhindert werden soll, werden die Bauweisen (offen bzw. abweichend = offen mit einer Längenbegrenzung von 30 m) in den in Rede stehenden Baugrundstücken beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen.

11.2 Gegenstand der Planänderungen

11.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße werden die bisher durchgängigen Baufelder in den betreffenden Bereichen unterteilt, so dass klar ersichtlich wird, wie die Staffelung in Doppelhäuser vorgesehen ist. Die Errichtung von Einzelhäusern ist bei Zusammenfassung zweier Grundstücke nach wie vor möglich.

Änderungen der Überbaubarkeit der Grundstücke finden nicht statt, da Grund- und Geschossflächenzahl unverändert bestehen bleibt.

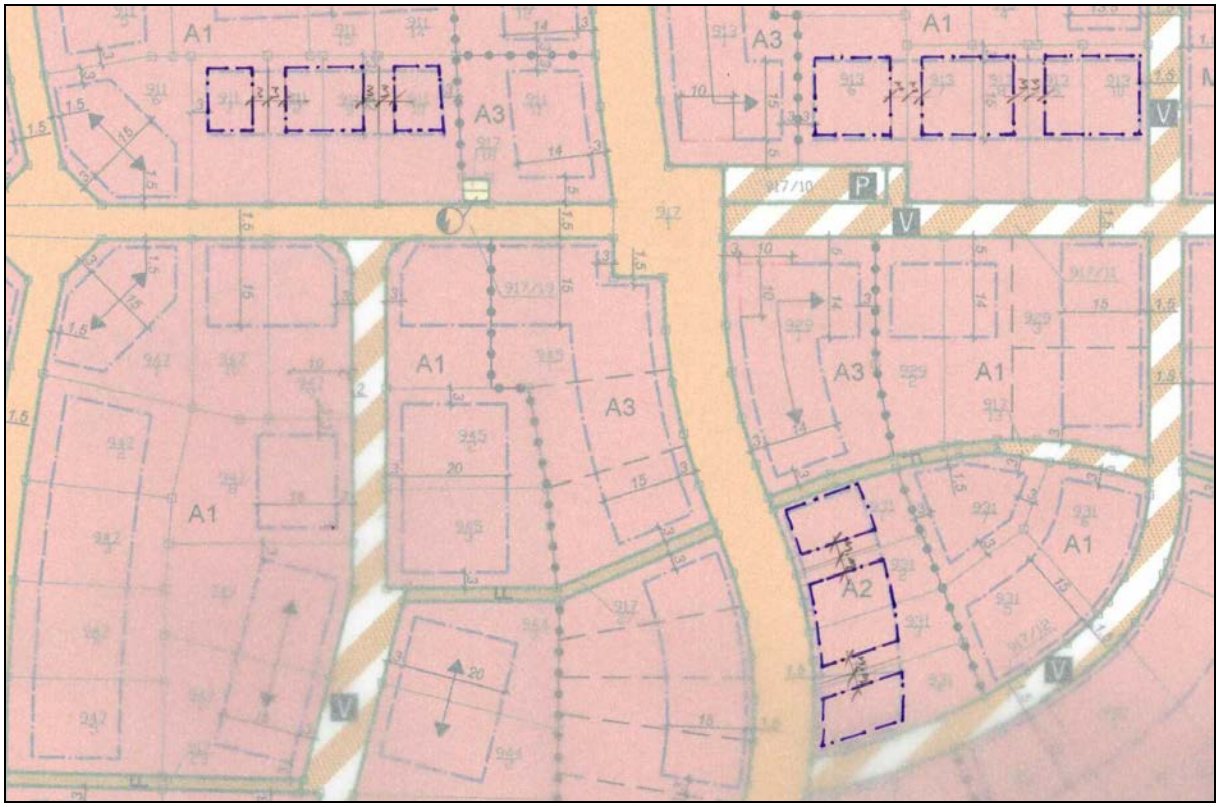
11.2.2 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Durch die Änderungen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Ausdehnung der bebaubaren (=versiegelbaren) Flächen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

11.3 Darstellung der Einzeländerungen

Durch die Änderungsinhalte ergeben sich Änderungen lediglich in der Planzeichnung. Nachstehende Planskizze verdeutlicht, in welchen Bereichen die Änderung vollzogen wird. Änderungen in den textlichen Festsetzungen werden nicht durchgeführt.



erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch

Bachtler ▪ Böhme + Partner
Kaiserslautern/bö/rie

BEGRÜNDUNG
der 5. Änderung zum Bebauungsplan

12. BEGRÜNDUNG DER 5. ÄNDERUNG

12.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ hat seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1999 nunmehr vier Änderungensverfahren durchlaufen.

Anlass der erneuten Änderung war die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans aufgetretene Notwendigkeit einer besseren und flexibleren Ausnutzung und Bebaubarkeit einiger schmaler Grundstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes (MI-Teil).

Es war vorgesehen, zwei schmale Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung (Mischgebietsteil) zu ermöglichen. Daran konnte sich nach Süden (WA-Teil) eine Doppelhaus- bzw. Reihenhausbebauung mit einer Längenbegrenzung von 30 m anschließen.

Die aktuelle Nachfrage orientiert sich stärker an der Einzelhausbebauung, sodass die Gemeinde diesen Bauwünschen nachkommen und nach Neuparzellierung aus drei schmalen Grundstücken zwei Einzelbauplätze ermöglichen möchte.

12.2 Gegenstand der Planänderungen

12.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße werden die bisher im Mischgebietsteil liegenden beiden schmalen Grundstücke um das südlich angrenzende Grundstück (WA-Teil) als Mischgebiet erweitert. Durch Teilung dieser drei „Altparzellen“ besteht die Möglichkeit, zwei freistehende Einzelhäuser zu errichten.
Zur flexibleren Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke wird das Baufeld in der Tiefe um 5m erweitert.
Die Abstandsflächen bleiben ansonsten unverändert.
Ebenso bleiben die Werte zur Grund- und Geschossflächenzahl unverändert bestehen.

12.2.2 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Durch die Änderungen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Ausdehnung der bebaubaren (=versiegelbaren) Flächen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch

Bachtler ▪ Böhme + Partner
Kaiserslautern/bö

BEGRÜNDUNG
der 7. Änderung zum Bebauungsplan

13. BEGRÜNDUNG DER 7. ÄNDERUNG

13.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ hat seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1999 nunmehr sechs Änderungsverfahren durchlaufen.

Anlass der erneuten Änderung war die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans aufgetretene Notwendigkeit einer besseren und flexibleren Ausnutzung und Bebaubarkeit einiger Grundstücke im nordwestlichen Teil des Plangebietes (WA-Teil).

Es war vorgesehen, nördlich der kurzen Zufahrtsstraße im Nordwestgebiet südlich des Lärmschutzwalles zwei Doppelhäuser zu errichten. Einzelhäuser waren auch zulässig.

Die aktuelle Nachfrage orientiert sich stärker an der Einzelhausbebauung, sodass die Gemeinde diesen Bauwünschen nachkommen und zwei Einzelbauplätze ermöglichen möchte. Insbesondere deshalb, da durch den Bau eines freistehenden Gebäudes (Parzelle 908/9) auf der „verbleibenden“ Parzelle 908/14 kein ausreichend großes Baufenster für eine Einzelhausbebauung festgesetzt ist.

13.2 Gegenstand der Planänderungen

13.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße wird das bisherige Baufenster für die o.a. Parzellen geteilt und zwei einzelne überbaubare Flächen ausgewiesen. Dabei werden zwischen den Bauflächen jeweils 3m breite Abstandsflächen zur Grenze festgesetzt.
Die Werte zur Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert bestehen.

12.2.2 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Durch die Änderungen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Ausdehnung der bebaubaren (=versiegelbaren) Flächen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch

Bachtler ▪ Böhme + Partner
Kaiserslautern/bö

BEGRÜNDUNG
der 9. Änderung zum Bebauungsplan

14. BEGRÜNDUNG DER 9. ÄNDERUNG

14.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Südlich der Landauer Straße“ hat seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1999 nunmehr acht Änderungsverfahren durchlaufen.

Anlass der erneuten Änderung ist die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans aufgetretene Notwendigkeit einer besseren und flexibleren Ausnutzung und Bebaubarkeit einiger Grundstücke im südwestlichen Teil des Plangebietes (WA-Teil – Parzellen 943/3 und 943/4)) sowie eine Anpassung der Regelungen zu „Gewerbebetrieben“. Ferner die zeichnerische Anpassung des Geltungsbereichs im nordöstlichen Teil am Kirchpfad. Teilflächen sind im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße/Kirchpfad – 8.Änderung B-Plan – Südlich der Landauer Straße“ aus diesem Bebauungsplan herausgenommen worden.

14.2 Gegenstand der Planänderungen

14.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung der baulichen Höhe

Für die Parzellen 943/3 und 943/4 wird eine neue Teilgebietsbezeichnung **A1.5** eingeführt. Es ist Planungswille der Gemeinde, hier zur höheren Ausnutzung der Grundstücke eine zweigeschossige Bauweise umsetzen zu können. Durch die Anpassung der Dachneigung bleibt die bestehende Festsetzung zur Gesamthöhe des möglichen Baukörpers erhalten. Die Höhe der Traufe wurde zur Umsetzung einer zweigeschossigen Bebauung entsprechend angepasst.

Zulässigkeit von Gewerbebetrieben

Bisher waren im Plangebiet nur im Bereich „B1“ (Mischgebiet) sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Das Plangebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut. Dabei hat sich gezeigt, dass immer wieder Anträge für die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben (Handwerk, Dienstleistungen etc.) gestellt wurden.

Der Gemeinderat hat deshalb empfohlen, nicht störende Gewerbebetriebe im WA und mit MI (sonstige Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassen. Somit kann die durchaus gewünschte Durchmischung und Belebung des Gebietes erzielt werden, ohne die Wohnqualität zu verschlechtern.

14.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Im Teilgebiet A1.5 wird die überbaubare Fläche dem konkreten Vorhaben angepasst. Dementsprechend soll eine Eingangsüberdachung außerhalb der überbaubaren Flächen auf der Gebäudenordseite zulässig sein. Die zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung incl. der Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile bleiben dabei eingehalten.

Ferner wird eine Regelung für das Zurücksetzen des ersten Obergeschosses aus der Wandflucht des Erdgeschosses festgelegt.

14.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigung:

Bisher war die Dachneigung mit einer Spanne von 30-45 Grad geregelt. Aus den zurückliegenden Bauanträgen resultierten mehrfach Befreiungen zu dieser Festsetzung. Das Gebiet ist mittlerweile nahezu bebaut, sodass auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten keine Bedenken beim Gemeinderat bestehen, für zukünftige Bauvorhaben die Spanne der ausführbaren Dachneigung zu vergrößern und diese insbesondere bei untergeordneten Dachbauteilen (Gauben, Zwerchhäusern) zuzulassen.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für das neue Teilgebiet A1.5 wird festgelegt, dass eine massive Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 70cm erfolgen darf. Darauf aufgesetzte „transparente“ Einfriedungen (Geländer etc.) sind zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Parzellen nicht mit hohen Mauern eingefriedet werden und ein abgeschotteter Charakter entsteht.

14.2.4 Landespflegerische Belange

Im Rahmen des Hauptverfahrens hat sich die Gemeinde bemüht, dem landespflegerischen Planungsbeitrag Rechnung zu tragen. Den fachlichen Anregungen wurde dabei in vollem Umfang entsprochen.

Durch die Änderungen ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Ausdehnung der bebaubaren (=versiegelbaren) Flächen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird die Festsetzung erneuter Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht notwendig.

erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch

Bachtler ▪ Böhme + Partner
Kaiserslautern/bö