

STADT WÖRTH AM RHEIN

**Satzung über den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Fassung vom 20.07.2012

Satzungsbeschluss

**Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe**

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 KlimaSchFG (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 KlimaSchFG (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.2010 (BGBl. I S. 1059)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 359)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)
in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz - DschPflG -) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.04.2009 (GVBl. S. 162)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 28.08.2012 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den am 28.08.2012 rechtskräftigen Fassungen - hat der Stadtrat in seiner Sitzung

am 28.08.2012 den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom Juli 2012 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 1000	in der Fassung vom Juli 2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom Juli 2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom Juli 2012

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom Juli 2012
E1	Begründung	in der Fassung vom Juli 2012
E2	Umweltbericht mit naturschutzfachlichem Beitrag	in der Fassung vom Juli 2012
F	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom Juli 2012

Weitere Anlagen zum Bebauungsplan

Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro Höllgärtner	in der Fassung vom Juli 2012
Schalltechnisches Gutachten mit Erläuterungen zum passiven Schallschutz, Köhler/Leutwein	vom November 2010
Verkehrsuntersuchung, Köhler/Leutwein	vom August 2009
Baugrunderkundung Roth und Partner sowie Abwägungssynopsen I-III	vom Dezember 2006

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Abtswald Teil C“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den aufgrund von § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	17.12.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	05.02.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	09.02.2009
		bis	25.02.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom	07.07.2009
		bis	07.08.2009
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	29.04.2010
Bekanntmachung der Offenlage		am	18.11.2010
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	29.11.2010
		bis	30.12.2010
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	11.12.2010
		bis	21.01.2011

Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	am	20.06.2011
Bekanntmachung der II. Offenlage		am	28.07.2011
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom	08.08.2011
		bis	24.08.2011
Erneutes Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom	18.08.2011
		bis	12.09.2011
Beschluss über vorgebrachte Anregungen		am	26.03.2012
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	28.08.2012
Ausfertigung		am	22.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	08.11.2012

Wörth am Rhein, 12.11.2012

Seiter
Bürgermeister

E1

Begründung – Stand 20.07.2012 - Satzungsbeschluss

1 Planerfordernis

Das Landesentwicklungsprogramm IV (2008) sowie der Regionale Raumordnungsplan von 2004 weist Wörth die Gemeindefunktion Wohnen und Gewerbe zu. Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz (ROP 2004) bestimmt Wörth als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies bedeutet, dass dem Wohnen über eine Eigenentwicklung hinaus Rechnung getragen werden soll. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt die Erschließung des Wohnbaugebiets „Abtswald Teil C“ im Norden des Ortsbezirks Wörth, nördlich des Siedlungssporns Zügelstraße. Das Gebiet umfasst - abzüglich der Flächen für den ökologischen Ausgleich und die gebietsexterne Erschließung - eine Fläche von ca. 15 ha. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Flächenalternativen

In Wörth stehen gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan folgende Wohnbauflächen zur Verfügung:

B1 - Abtswald Teil C / Gesamtfläche ca. 15,0 ha

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan II als Wohnbaufläche dargestellt.

B2 - Abtswald Teil B / Gesamtfläche ca. 11,0 ha

Die Stadt beabsichtigte eine Bebauung des Gebiets auf Flächen der verlängerten, ehemaligen Zügelstrasse. zwischen den beiden Bahnlinien Wörth-Kandel und Wörth-Germersheim zu realisieren. Auf Grund von im Planungsgebiet vorhandener naturschutzrechtlicher Biotope wurde zu einer Planungskonzeption eine Befreiung der Oberen Naturschutzbehörde versagt, was letztlich auch gerichtlich durch das OVG Rheinland-Pfalz bestätigt wurde.

B3 - Volgerwiesen / Fläche ca. 1,2 ha

B4 - Westlich Herrenstraße / Fläche ca. 1,0 ha

Beide Flächen liegen in Alt-Wörth und sind auf den Eigenbedarf ausgerichtet. Sie stellen aufgrund ihrer geringen Größe keine Alternative dar.

Aus der o.a. Darstellung ergibt sich, dass nur die Besiedlung der Fläche 'Abtswald Teil C' den gegenwärtigen städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht und eine zeitnahe Befriedigung des Bedarfs an Wohnbaufläche ermöglicht.

Flächenbedarf

In der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 wurde die ursprüngliche Planung deutlich reduziert: Der gesamte westliche Bereich der Wohnbaufläche entfiel, zum Vogelschutzgebiet soll ein breiter Pufferstreifen erhalten werden und auf den nördlichen Bauabschnitt des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts wurde ebenfalls verzichtet. Dadurch verkleinerten sich die geplanten Wohnbauflächen in erheblichen Umfang, so dass auch nördlich der Heinrich-Schütz-Str.(ehemaligen Zügelstraße) die bebaubaren Flächen begrenzt sind.

Gleichzeitig wurde aufgrund der Bevölkerungsprognosen für die Stadt Wörth ein Wohnflächenbedarf von ca. 50 ha ermittelt, wobei mindestens 50 % bzw. ca. 25 ha der Fläche im Ortsbezirk Wörth, d.h. im Abtswald, bereit zu stellen sind (IGR). Nach der Ausweisung der

Gesamtfortschreibung belaufen sich die gesamt ausgewiesenen Wohnbauflächen auf ca. 25 ha, allerdings ohne Berücksichtigung von Biotopen und Abstandsflächen.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. Das Plangebiet wird begrenzt von der Bahnlinie im Osten, Acker- und Wiesenflächen im Norden und Westen sowie von bebauten Grundstücken an der Heinrich-Schütz-Str.(ehemalige,verlängerte)Zügelstraße im Süden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan II der Stadt Wörth am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Ein im Südwesten gelegener Bereich von ca. 0,5 ha ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung festgelegt. Dieser Gebietsteil wurde zur Abrundung in das Plangebiet aufgenommen, wobei eine Bebauung hier nicht vorgesehen ist. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche bzw. als landespflegerische Ausgleichsfläche sowie der Funktion Regenrückhaltung festgesetzt.

Für den Fall, dass ein weiterer Bebauungsabschnitts westlich des Bebauungsplangebiets realisiert werden sollte, werden Erschließungsflächen als optionale, untergeordnete Anschlüsse vorgehalten.

4 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen mit Baumbestand auf topografisch weitgehend ebenem Gelände, welches am südwestlichen Rand von einem Entwässerungsgraben (W22a) durchzogen ist. Im Planungsgebiet kommt es häufig zu sehr hohen, bzw. oberflächennahen Grundwasserständen und starken Schwankungen im Grundwasserspiegel.

Im Plangebiet werden zwei Bunkerruinen und eine römische Siedlungsstelle vermutet. Die Bunkerstandorte sind auf ihre Denkmalschutzwürdigkeit untersucht worden und nicht zwingend zu erhalten. Der innerhalb einer geplanten Grünzone gelegene Standort soll gleichwohl erhalten bleiben während der zweite Standort abgeräumt und bebaut werden kann.

Die angrenzende Bebauung an der Heinrich-Schütz-Straße besteht aus 1½ - 2½ geschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Das nahe gelegene Baugebiet Abtswald Teil A besteht aus 1½ - 2½ geschossigen Reihenhäusern und Wohnhäusern in offener Bauweise.

5 Verkehrserschließung

Planungsvarianten

Im Zuge des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten zur städtebaulichen Überplanung und Erschließung des Gebiets geprüft. In der planerischen städtebaulichen Abwägung wird durch eine randliche Führung der Sammelstraße vermieden, dass im Gebiet Ziel- und Quellverkehr und eine örtliche Ableitung durch das Gebiet erfolgt. Zum anderen erfolgt im Osten des Plangebiets mit der Planung eine Verkehrsbündelung im Bereich westlich der Bahnlinie Wörth-Germersheim, der planerisch nicht bebaubar wäre. Die Planung lässt grundsätzlich weiterhin – Stand Juli 2012 - eine Möglichkeit zur Weiterführung der Sammelerschließungsstraße nach Norden offen, welche in dem Verkehrsgutachten von 2009 für den Altort Wörth mit untersucht wurde. Ob, wann und in welcher Form eine solche Weiterführung erfolgen wird ist beschlussmäßig offen und obliegt einer separaten Planung und Entscheidung in

den Gremien unter Berücksichtigung finanzieller, verkehrlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen.

Äußere Erschließung

Der Bahnübergang Zügelstraße wurde in einem separaten Verfahren (Rechtskraft Oktober 2009) geschlossen. Das Gebiet „Abtswald Teil C“ wird durch eine Verlängerung der Abtswaldstraße erschlossen. Der Planentwurf sieht den Neubau einer Randstraße im Süden und Osten des Baugebiets vor. Im Südosten gibt es eine untergeordnete Verbindung zur Heinrich-Schütz-Straße (ehem. Zügelstraße), die nur im Notfall für den Fahrverkehr vorgesehen ist.

Das Wohngebiet Abtswald Teil C wird über vier Anschlüsse an die Randstraße angebunden. Eine Weiterführung der Sammelstraße nach Norden bleibt grundsätzlich möglich.

Die ÖPNV - Anbindung des Neubaugebiets ist durch den fußläufig gut erreichbaren Haltepunkt Zügelstraße der Stadtbahn gesichert und kann über einen neuen Haltepunkt, der auf Grundlage eines gesonderten Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zu planen und umzusetzen ist, noch verbessert werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über ringförmige Systeme und drei Stichstraßen im Süden des Gebiets. Die Breite der Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes beträgt 7.00 m bzw. 5.05 m und 5.50 m in den Stichstraßen. Das Gebiet ist durch zwei in Ost-West-Richtung verlaufende öffentliche Grünstreifen gegliedert.

6 Ver- und Entsorgung

Entwässerungskonzept

Entsprechend einer Abstimmung zwischen den Stadtwerken, dem planenden Ingenieurbüro Hyder Consulting, Karlsruhe und den zuständigen Fachbehörden ist eine Aufteilung/Trennung der Ableitung für das anfallende Regenwasser vorgesehen. Beabsichtigt ist neben einer Einleitung in die im B-Plan ausgewiesene Fläche im Südwesten des Plangebietes auch eine Ableitung nach Norden.

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen, Wege und Plätze, mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken).

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Da das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen versickert wird, sind Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

Abfallbeseitigung

Durch das ringförmige Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt. Die jeweils vier Anwohner der Stichstraßen bringen ihre Müllsammelbehälter an die geplante Ringstraße.

Stromversorgung

Zur Sicherstellung der elektrischen Energieversorgung werden in Abstimmung mit den Pfalzwerken zwei Flächen für Trafostationen ausgewiesen.

Energie- und klimagerechte Entwicklung

Gemäß Stadtratsbeschluss zur Entwurfsänderung wird eine energie- und klimagerechte Entwicklung im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke berücksichtigt. Die Stadt hat im Planungsgebiet einen hohen Grundstücksanteil von rd. 45%. Mit einer Erhöhung ist im laufenden Verfahren (Umlegung) auf ca. 50% zu rechnen. Ziel der Stadt ist es, im Umlegungsverfahren und bei der Erschließungsplanung eine Bereichs- / Clusterbildung mit eigener Energieversorgung (z.B. durch Blockheizkraftwerke) zu erreichen und auch weiteren privaten Bauherren die Möglichkeit zum Anschluss zu geben. Daneben sollen bei der Vergabe städtischer Grundstücke energetische Vorgaben (z.B. Passivhaus) erfolgen.

7 Immissionsschutz

Die Planung berücksichtigt den immissionsschutzrechtlichen Planungs- und Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen überwiegend dem Wohnen dienende Flächen so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Des Weiteren werden durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrswege sowie durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und in einem Teilbereich Maßnahmen des passiven Schallschutzes Belange des Verkehrslärmschutzes in der Planung berücksichtigt.

Zur Ermittlung von der Planung betroffener, abwägungsbeachtlicher Belange wurde vom Büro Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe ein schalltechnisches Gutachten (Anlage zum Bebauungsplan) erstellt. Das Gutachten berücksichtigt auch Ergebnisse/Abstimmungen der Straßen- und der Kanalplanung. Es ist separater Bestandteil dieser Begründung.

8 Umweltbericht / Grünordnungsplan / Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit naturschutzfachlichem Beitrag (Grünordnungsplan) sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung. Auf Umweltbericht und Grünordnungsplan wird verwiesen.

In der Eingriffs-Ausgleich-Bewertung wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Gemeinde mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Areals darstellen und inwieweit vorge-

schlagene zusätzliche externe Maßnahmen zur ökologischen Vollkompensation übernommen werden.

In der Abwägung nach dem Baugesetzbuch besteht für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso wie für andere öffentliche Belange oder private Belange grundsätzlich kein Vorrang. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben aber gegenüber anderen im Baugesetzbuch beispielhaft genannten öffentlich genannten Belangen eine herausragende Bedeutung, weil die in der Abwägung zu berücksichtigten Naturschutzbelange über das sogenannte Integritätsinteresse hinaus auf das sogenannte Kompensationsinteresse erweitert werden. Eine Zurückstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt nur zu Gunsten entsprechend anderer gewichtiger Belange in Betracht und Bedarf einer besonderen planerischen Rechtfertigung. Solche Gründe sind nicht ersichtlich. Die Stadt geht daher nach den landespflegerischen Untersuchungen und dem Umweltbericht davon aus, dass eine Vollkompensation zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist. Da eine Vollkompensation im Plangebiet nicht möglich ist, werden externe Ausgleichsflächen der Stadt zur Kompensation herangezogen.

Die Belange des Artenschutzes wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen im fachlich erforderlichen Zeitrahmen umgesetzt.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden in Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikte mit anderen Nutzungen auszuschließen, sind die nach Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Im Bereich B ist bei den Mittelhäusern von Reihenhäusergruppen eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der im BauGB § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenze von 0,4 ermöglicht verdichtetes Bauen in Form von Reihenhäusern bei gleicher Grundstückstiefe. Südlich der Grundstücke befinden sich öffentliche Grünflächen, wodurch die ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude sichergestellt ist.

Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen dienen der Randeingrünung des Gebiets und sind deshalb bei der Berechnung der zulässigen GRZ nicht in Ansatz zu bringen.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sichern flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in den Landschaftsraum angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit Traufhöhen festgesetzt. Abweichungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften bzw. alle Gebäude der Hausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen anzubieten ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und in Teilbereichen auch die Errichtung von Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten zulässig.

In Bereichen, mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ sind Doppelhäuser auf getrennten Grundstücken entsprechend § 8 LBauO nur dann zulässig, wenn per Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Um eine Durchgrünung und ein aufgelockertes Erscheinungsbild zu sichern werden die Gebäudelängen begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung.

Daher ist es erforderlich in den Teilbereichen A1 und A2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte zuzulassen. In den verkehrsgünstig gelegenen Teilbereichen B und C ist verdichtetes Wohnen in Form von Geschosswohnen und Reihenhäusern vorgesehen. In Reihenhäusern ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. In anderen Gebäuden sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mindestbreite der Baugrundstücke

Um eine sinnvolle Bebaubarkeit sicherzustellen wird bei Grundstücken für Hausgruppen eine Mindestbreite von 7.00 m, bei deren Endhäusern von mindestens 10.00 m festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

Garagen und Carports mit Seitenwänden oder mehr als 50% einer Seitenansicht bedeckenden Verkleidungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicher zu stellen, und um optische oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigende Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Carports ohne Seitenwände oder Verkleidungen und in das Gebäude integrierte Garagen müssen einen Abstand von mind. 3.00 m zur vorderen Grundstücksgrenze (Zufahrtsstraße) einhalten, dürfen aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen und für Garagen und Carports festgesetzten Flächen liegen.

Die Tiefe der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen ermöglicht bei Bedarf die Errichtung eines offenen Carports als zusätzlichen Stellplatz vor der Garage. Der Mindestabstand von 3,00m verhindert optische oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigende Sichtbehinderungen.

Die Regelung bezüglich der integrierten Garagen zielt insbesondere auf die Reihenhäuser in Teilbereich B ab und ermöglicht die flächensparende Unterbringung der notwendigen Stellplätze. So ist es möglich, innerhalb des Baufensters eine Garage mit zwei hintereinander liegenden Stellplätzen in das Gebäude zu integrieren. Außerdem kann auch, bei einem Zurückrücken um 5.00 m, eine Garage im Gebäude und ein weiterer Stellplatz auf der vorgelagerten Fläche untergebracht werden. Alternativ können sich Garagengruppen mit Reihenausgruppen abwechseln. Garagenhöfe sollen aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Die Flächen für Tiefgaragen sind ausschließlich dem für Geschosswohnen vorgesehenen Teilbereich C zugeordnet. Die Oberkante der Tiefgarage darf maximal 0.40 m, bei begrünten Tiefgaragen 0.80 m, über dem Bezugspunkt (Oberkante Gehweghinterkante) liegen, um ein unverhältnismäßiges Herausragen der Tiefgaragen und damit eine Beeinträchtigung des gestalterischen Erscheinungsbildes zu verhindern.

Die in der LBauO vorgesehene maximale Länge der Grenzbebauung mit Garagen von 12 m darf mit Tiefgaragen überschritten werden. Flächen für Tiefgaragen dürfen die festgesetzte GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten. Die Festsetzungen ermöglichen die unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und damit den sparsamen Umgang mit Flächen.

Mit Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen und zu Fuß- und Radwegen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten. Mit Einhausungen für Müllbehälter ist ein Mindestabstand von 1.00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen und zu Fuß- und Radwegen einzuhalten. Pro Grundstück sind Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 30 cbm zulässig. Einhausungen von Müllbehältern sind hierbei nicht mitzurechnen. Durch die Beschränkung der Nebenanlagen wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und die Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes verhindert.

Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung können Hinterbeton und Böschungen sowie die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) auf Privatgrundstücken errichtet werden.

Immissionsschutz

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens zum Straßen und Schienenverkehrslärm der Bauleitplanung hält es die Stadt für eine sachgerechte Gewichtung der von der Planung betroffenen, abwägungsbeachtlichen Belange wie Verkehrslärmschutz, gesunde Wohnverhältnisse für erforderlich, Festsetzungen und Maßnahmen in den Planungsinhalten zu treffen. Die Festsetzungen sind als notwendige Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB aufgrund des Schienenverkehrs- und Straßenverkehrslärm erforderlich.

Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.

Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Natriumdampfdrucklampen oder andere nachhaltige Technologien zu verwenden.

10 Örtliche Bauvorschriften

Dächer und Dachaufbauten Die zulässigen Dachformen und die festgelegten Firstrichtungen sichern einerseits die Einfügung des Wohngebietes in die bauliche Umgebung und gewähren andererseits eine ausreichende Gestaltungsfreiheit.

Für Doppelhäuser und Reihenhausgruppen werden aus Gründen der Rechtssicherheit Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Abweichende Dachformen und andere Dachneigungen (entsprechend Festsetzungen) sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Gebäude der Reihenhausgruppe per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

Die Nutzung von Solarsystemen auf den Gebäudedächern ist erwünscht. Die Installation solcher Systeme kann allerdings erfahrungsgemäß zu einer Beeinträchtigung der aus gestalterischen Gründen ebenfalls erwünschten, einheitlich wirkenden Dachlandschaft führen. Insofern ist durch die örtlichen Bauvorschriften zur Farbe der Dachmaterialien dafür Sorge zu tragen, dass durch die Beschränkung auf schwarze, graue und rot bis rotbraune Farbtöne ein Mindestmaß an gestalterischer Durchgängigkeit gewährleistet wird. In diesem Sinne sind auch auffallende und glänzende Dachbeläge unzulässig. Glänzende Oberflächen von Solarsystemen sind zulässig, jedoch nur in den o.a. Farbtönen.

Flachdächer von Nebengebäuden ab 10 qm sind mindestens extensiv zu begrünen, um einen Betrag zum kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen und Regenwasser zurückzuhalten.

Die Vorschriften zu den Dachaufbauten gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Plangebiet.

Fassaden

Zur Wahrung des Ortsbildes und um eine Eingliederung in die bestehende Bebauung sicherzustellen, werden Fassaden in Signalfarben oder reflektierenden Materialien nicht zugelassen.

Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedungshöhe auf 1.00 m im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraßen dient der besseren Übersicht und damit der Verkehrssicherheit.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu landwirtschaftlichen Wegen ermöglichen die Angleichung an das umgebende Geländeniveau und stellen die Eingliederung in den Landschaftsraum sicher. Um Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden, müssen Einfriedungen und Stützmauern von den Grenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Wegen 0.50 m zurückbleiben.

Breite von Zufahrten / Vorgartengestaltung

Die Beschränkung der Zufahrtsbreiten und die Beschränkung der Versiegelung der Vorgartenzone stellt eine ausreichende Durchgrünung sicher und beschränkt gleichzeitig die Versiegelung der Grundstücke.

Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Die Beschränkung verhindert die Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes durch Müllstandorte.

Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild innerhalb des Areals und sind insofern aus gestalterischen Gründen, jedoch auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums und der Fauna regelungsbedürftig. Die hierzu festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild. Vor diesem Hintergrund sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Grundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb).

Bodenauffüllungen

Die Höhen der Grundstücke sind den öffentlichen Straßen anzupassen um eine gestalterische Einheit des Gebiets zu erreichen und die Entwässerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Hiervon unberührt bleiben die Flächen für den Straßenbau und für Lärmschutzwälle in öffentlichen Grünflächen.

Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Stadt führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes. Vor diesem Hintergrund hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen

Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist ein Bodenordnungsverfahren notwendig. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren- Umlegung- nach den §§ 45 ff des Baugesetzbuches (BauGB) ist eingeleitet.

11 Städtebauliche Zahlen

Bruttobaulandflächen	ca.	150.799 qm
-----------------------------	------------	-------------------

davon:

Öffentliche Straßenflächen	ca.	24.084 qm
Öffentliche Wegeflächen	ca.	2.901 qm
Öffentliche Parkplatzflächen	ca.	963 qm
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	ca.	1.179 qm
Öffentliche Grünflächen (incl. Lärmschutzwall und Versickerungsflächen)	ca.	28.268 qm

Nettobaulandflächen	ca.	93.404 qm
----------------------------	------------	------------------

Anteile am Bruttobauland:

Baulandflächen:	ca. 62%	
Verkehrsflächen:	ca. 19%	
Grünflächen:	ca. 19%	

Grundstücksbilanz

- 148 Einzelhausgrundstücke
- 50 Doppelhausgrundstücke
- 34 Reihenhaushausgrundstücke
- 7 Grundstücke mit Mehrfamilienwohnen

insgesamt 239 Grundstücke
mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 390,8 qm

Wohneinheiten und Einwohner

148 Einzelhäuser x 1,5 Wohneinheiten (WE)	ca. 222 WE	(65%)
50 Doppelhäuser x 1,0 Wohneinheit (WE)	ca. 50 WE	(15%)
34 Reihenhäuser x 1,0 Wohneinheit (WE)	ca. 34 WE	(10%)
7 Mehrfamilienhäuser	ca. 34 WE	(10%)

340 WE mit Ansatz von 2,3 Einwohnern / WE	ca. 782 EW	
---	------------	--

bezogen auf die Bruttobaulandflächen (ca. 15,08 ha):

22,5 Wohneinheiten / ha

51,9 Einwohner / ha

bezogen auf die Nettobaulandflächen (ca. 9,34 ha):

36,4 Wohneinheiten / ha

83,7 Einwohner / ha

Wörth a. Rh., 30.08.2012

Inkrafttreten mit Bekanntmachung

im Am

Seiter
BürgermeisterSeiter
Bürgermeister

F

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Das Landesentwicklungsprogramm IV(2008) bzw. der Regionale Raumordnungsplan (ROP) weist Wörth die Gemeindefunktion Wohnen und Gewerbe zu und bestimmt Wörth als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dies bedeutet, dass dem Wohnen über eine Eigenentwicklung hinaus Rechnung getragen werden soll. Vor diesem Hintergrund plant die Stadt die Erschließung des Wohnbaugebiets „Abtswald Teil C“ im Norden des Ortsbezirks Wörth, nördlich des Siedlungssporns Heinrich-Schütz-Strasse. Das Gebiet umfasst - abzüglich der Flächen für den ökologischen Ausgleich und die gebietsexterne Erschließung - eine Fläche von ca. 15 ha. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurden ein Umweltbericht mit naturschutzfachlichem Beitrag (Grünordnungsplan) inkl. Bestandsaufnahme und Eingriffsausgleich-Bewertung erstellt. Der Umweltbericht ist separater Bestandteil dieser Begründung. Auf Umweltbericht und Grünordnungsplan wird verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligungen sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligungen der Öffentlichkeit

Die Lokale Agenda 21 Wörth - Projekt „Energie“ - hatte sehr differenzierte und qualifizierte Anregungen zum Umgang mit erneuerbaren Energien vorgebracht. Diese Anregungen wurden im Rahmen des Zulässigen in den Bebauungsplan integriert.

Weitere Anregungen betrafen den vorgesehenen Schallschutz auf der Südseite des Plangebiets. Befürchtungen, dass sich dieser Schallschutz negativ auf das vorhandene Wohngebiet an der Zügelstraße auswirken würde, konnten gutachterlich widerlegt werden.

Eine weitere Anregung betraf das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Hier wurde für einen Teilbereich eine veränderte Gebietskategorie und eine damit verbundene höherer Ausnutzung gefordert, was aber aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zurück gewiesen werden musste. Die bisherige städtebauliche Anordnung sollte vielmehr erhalten bleiben, weil für Änderungen im Sinne der Anregungen kein Bedarf gesehen wurde und eine solche Ände-

rung auch nicht dem bisher verfolgten städtebaulichen Konzept einer höhenmäßig sorgsam abgestuften Bebauung entsprach.

Schließlich wurde angeregt, die Wirtschaftlichkeit der Gebietserschließung durch einen Verzicht auf die in östlicher Randlage geplante Sammelerschließungsstraße zu verbessern. Hierzu wurde vom Gutachter nachgewiesen, dass die vorgesehene Anordnung der Sammelstraße parallel zur Bahntrasse und vom Baugebiet durch den Lärmschutzwall getrennt eine schalltechnisch optimale Lösung ist.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Planung 4 Varianten einer Gebietserschließung geprüft, und dabei auch erörtert, ob die Hupterschließung durch das künftige Wohngebiet hindurch zu führen ist. Die vorliegende Lösung hat sich unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die durch den Schallschutz zu gewährleisten sind und unter Wertung von Verkehrssicherheits- Aspekten wie auch städtebaulich-gestalterischer Kriterien als die sinnvollste Variante bestätigt.

Darüber hinaus sind noch weitere Möglichkeiten zur Flächenoptimierung geprüft worden, so z.B. ein Verzicht auf eine der Gebietszufahrten und Reduzierungen von Grünflächen zugunsten von Wohnbauland. Die Anzahl der Gebietszufahrten ist jedoch im Hinblick auf das große Gebiet unverzichtbar (Zufahrten können durchaus auch einmal in ihrer Funktion vorübergehend beeinträchtigt oder gestört sein ...), während die Gebietsdurchgrünung einen hohen Qualitäts- und damit Standortvorteil darstellt. Insofern wurde der Grünanteil nahezu beibehalten und nur in kleinen Teilbereichen verändert.

3.2 Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Die von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen waren entweder allgemeiner Natur und mussten lediglich zur Kenntnis genommen werden oder sie betrafen Belange, die im Verfahren abgestimmt und abgearbeitet werden konnten (wie z.B. artenschutzrechtliche Untersuchungen).

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Begründung der Auswahl und Größe der überbauten Fläche wird auf Ziffer 1 der Begründung (Abschnitt E) verwiesen. Innerhalb des Baugebietes wurden zahlreiche Varianten zur Bebauungsstruktur untersucht. Die vorliegende Planung vereinigt von den untersuchten Varianten am besten die Bedürfnisse nach qualitativ hochwertigen Wohn- und Freiräumen, einem effizienten Erschließungssystem mit einer guten ÖPNV-Anbindung, einer nachhaltigen Entwicklung, der Vermarktbarkeit, sowie den Belangen der umliegenden Nutzungen.

5 Monitoring

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung, sollen die im Umweltbericht vorgeschlagenen Monitoringmaßnahmen durchgeführt werden.

Wörth a. Rh., den 30.08.2012

Seiter
Bürgermeister