

Ortsgemeinde Otterstadt

# Bebauungsplan "Mitte A"

– Entwurf –



Karlsruhe  
März 2020

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gericke



Ortsgemeinde Otterstadt

# Bebauungsplan "Mitte A"

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Stephan Fritsch

## Verfasser

### **MODUS CONSULT**

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Otterstadt  
im März 2020

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Vorprüfung des Einzelfalls
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**MU = Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5, 6, 9 und 10 BauNVO.**

In den Urbanen Gebieten (MU 1-3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude; jedoch darf in Erdgeschossräumen mit Fassadenöffnungen am öffentlichen ´Fußgängerbereich´ nicht gewohnt werden,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgenommen der als unzulässig festgesetzten,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ▶ Räume für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- ▶ sonstige Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros,
- ▶ das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Auf der Fläche ´E1´ (Kirchstraße 4) ist der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb mit Ackerbau ohne Großtierhaltung unter Beachtung des Schutzanspruches in der Umgebung weiterhin zulässig. In diesem Rahmen sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der bestehenden Gebäude allgemein zulässig und Nutzungsänderungen zu den im MU zulässigen Nutzungen zulässig, wenn diese nachweislich mit den benachbarten Nutzungen und der allgemeinen Zweckbestimmung der Gebietsarten insbesondere hinsichtlich Lärm und Gerüche verträglich sind (Fremdkörperfestsetzung mit erweitertem Bestandsschutz).

Auf der Fläche ´E2´ (Ringstraße 89) ist die vorhandene Hobbytierhaltung (2 Pferde) unter Beachtung des Schutzanspruches in der Umgebung weiterhin zulässig (bestandsschützende Fremdkörperfestsetzung).

**MDe = eingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Im Dorfgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit max. 20 Großtieren sowie Gülle- und Jauchegruben mit einem Gesamtvolumen bis 20 m<sup>3</sup> und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- ▶ nicht wesentlich störende Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung überwiegend eigener land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- ▶ sonstige Wohngebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe ausgenommen der als unzulässig festgesetzten,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ▶ Räume für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- ▶ sonstige Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- ▶ sonstige Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Großtierhaltung mit über 20 Großtieren,
- ▶ Gülle- und Jauchegruben mit einem Gesamtvolumen von über 20 m<sup>3</sup>,
- ▶ Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechender Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros,
- ▶ sonstige wesentlich störende Gewerbebetriebe.

In allen Baugebieten unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind des Weiteren Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

## 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen 'Schule' (GBF 1), 'sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' (GBF 2), 'Rathaus/Feuerwehr/Bauhof' (GBF 3) sowie 'Kirche' (GBF 4) festgesetzt. In der Fläche 'GBF 3' sind auch sonstige das Rathaus funktional ergänzende Verwaltungsgebäude/-räume zulässig.

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

### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Abweichend hiervon gilt für Eckgrundstücke ohne nicht überbaubare Grundstücksflächen eine gegenüber dem Planeinschrieb um 0,2 erhöhte GRZ, jedoch begrenzt auf eine GRZ von maximal 0,8.

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Höchst- bzw. Mindestmaße festgesetzt. Abweichend hiervon gilt für Firste auf der Grundstücksgrenze die Höhe der zulässigen Traufhöhe als zulässige Firsthöhe.

Das zulässige Maß der Traufhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut ohne Berücksichtigung von Gauben, Zwerchgiebeln und Solaranlagen oberhalb des Daches.

Das zulässige Maß der Firsthöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich bei der Traufhöhe unterschiedliche Bezugspunkte (z.B. bei Eckgrundstücken), ist die höhere Traufhöhe maßgebend.

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

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise können bis zu fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese auf dem Baugrundstück bereits rechtmäßig bestehen und der Stellplatznachweis erbracht ist.

#### 1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 1.5.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Planfestsetzungen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Soweit für die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Verkehrsflächen zwingend erforderlich, kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen im Erdgeschoss auch im nicht nur geringfügigen, jedoch untergeordneten Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- rückseitige, mit der Hauptnutzung verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m zulässig, und
- überdachte Terrassen, Wintergärten und Balkone unzulässig.

##### 1.5.2 Bauweise

In den Flächen 'GBF1' und 'GBF4' gilt die offene Bauweise.

Im Übrigen gilt die abweichende Bauweise, in der

- das Gebäude ohne Grenzabstand auf die südliche seitliche und westliche seitliche Grundstücksgrenze und
- im MU1 in den Bereichen mit zwingend zwei Vollgeschossen das Vorderhaus auf beide seitlichen Grundstücksgrenzen

gebaut werden muss. Wird bei Eckgrundstücken auf eine nördliche oder östliche Baulinie oder Baugrenze gebaut, so darf von der gegenüberliegenden Grenze des Grundstücks auch der bauordnungsrechtliche Grenzabstand eingehalten werden; hiervon ausgenommen ist das Vorderhaus im MU1 in den Bereichen mit zwingend zwei Vollgeschossen. Rechtmäßig in offener Bauweise bestehende Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise weiterhin zulässig.



Auf andere Grundstücksgrenzen darf ohne Grenzabstand gebaut werden, wenn

- ▶ dort auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird und durch die Grenzbebauung keine nachbarlichen Fassadenöffnungen zugebaut werden oder
- ▶ ausreichende Abstandsflächen eingehalten werden.

§ 8 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 10 Satz 1 sowie § 86 Abs. 1 LBauO gelten unbenommen.

Die straßenseitige Länge der Hausformen darf

- ▶ im MU 2 und MU 3 maximal 30 m, jedoch maximal 20 m bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern,
- ▶ im Übrigen maximal 60 m

betragen.

#### **1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Außerhalb der öffentlichen Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind:

- ▶ nicht überdachte Stellplätze in der Fläche für Stellplätze,
- ▶ Zufahrten in nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Straße,
- ▶ je Baugrundstück ein maximal 2,5 m hohes Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume, Toilette oder Feuerstätte, dessen Grundfläche maximal 15 m<sup>2</sup>, im MU 3, in der Fläche ´GBF2´ und in der Fläche für Stellplätze maximal 10 m<sup>2</sup> beträgt,
- ▶ an den Kirchplatz angrenzende Nebenanlagen der Kirche,
- ▶ Einfriedungen, Wege und Hofflächen.

Ergänzend gilt § 14 Abs. 2 BauNVO.

#### **1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen ´Mischverkehrsfläche´, ´Fußgängerbereich´ und ´Parkierungsfläche´ festgesetzt.

In 'Fußgängerbereich' sind Aufenthaltsbereiche, auch mit Bestuhlung, und Wege für Fußgänger und Radfahrer zulässig und Anliegerverkehr im notwendigen Umfang zulassungsfähig.

In den Verkehrsflächen sind insbesondere auch Grünflächen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen) und Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

### **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen, Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nrn. 3 und 7 LBauO)**

#### **1.8.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen), ausgenommen der Regentinnen und Regenfallrohre, sind aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei unbeschichtet unzulässig. Kulturdenkmäler sind hiervon ausgeschlossen.

#### **1.8.3 Wasserdurchlässige Materialien**

Nicht überdachte Stellplätze und Nebenwege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen außer bei nachweislich nicht vorliegender Versickerungsfähigkeit.

Dies gilt auch für Terrassen und Platzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit ihre Gesamtgröße 30 m<sup>2</sup> überschreitet.

Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

#### **1.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (empfohlen werden entsprechende LED's) in insektendicht eingehausten Lampen einzusetzen. Zur Beleuchtung der Zufahrtswege, internen Erschließungsflächen, Ladezonen und Eingangsbereiche sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

### 1.8.5 Öffentliche Flächen / Flächen für den Gemeinbedarf

Die öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmung ´Parkanlage und Platz´ und ´Kirchplatz´ sind als Platz mit Grünanlagen anzulegen. Dabei sind auf der Fläche mit Zweckbestimmung

- ▶ ´Parkanlage und Platz´ mindestens 6 Großbäume oder mittelgroße Bäume
- ▶ ´Kirchplatz´ mindestens 4 Großbäume und 4 weitere Großbäume oder mittelgroße Bäume

zu erhalten oder anzupflanzen. Parkierungsflächen für KFZ sind in diesen Flächen unzulässig.

In der Fläche ´GBF1´ ist der eingezeichnete Großbaum und im angrenzenden ´Fußgängerbereich´ sind die zwei bestehenden Großbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 1.8.6 Baugebiete

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete müssen zu mindestens zwei Dritteln der Fläche Vegetationsflächen, über Tiefgaragen als Flächen mit intensiver Dachbegrünung, sein.

Ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein und je weitere 200 m<sup>2</sup> ein weiterer standortgerechter Laub-Kleinbaum auf dem Grundstück anzupflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei darf einer der Bäume durch zwei Sträucher ersetzt werden.

## 2. Festgesetzte örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

##### ▪ Material und Farbigkeit

Die Fassaden aller Hauptgebäude sind überwiegend als Putzfassade, in Sichtmauerwerk oder im Obergeschoss mit Holz auszuführen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Blendende Materialien sind unzulässig, Verglasungen und Solaranlagen ausgenommen.

### ▪ Sockel

In den Baugebieten wird an den Straßenfassaden ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter, optischer Sockel von mindestens 0,3 m und maximal 0,8 m Höhe vorgeschrieben. Bestehende höhere Sockel haben Bestandsschutz.

## 2.1.2 Dachgestaltung

### ▪ Dachform und -neigung, Firstrichtung

Es sind die folgenden Dachformen und -neigungen vorgeschrieben:

- ▶ Hauptgebäude in der 1. Baureihe (bezogen auf die Baulinie):  
Satteldach, 30° - 60° Dachneigung,  
Hauptfirst giebelständig oder Zwerchgiebel an der Baulinie,  
bei Eckgebäuden Abwalmung zulässig.
- ▶ Sonstige Gebäude:  
wie Hauptgebäude in der 1. Baureihe,  
alternativ Pultdach, 30° - 45° Dachneigung.
- ▶ Nebenanlagen, Carports und Garagen:  
zusätzlich auch Dächer unter 30° zulässig.

Vordächer und Schleppegauben sind von den Regelungen zu Dachform und -neigung sowie Firstrichtung ausgenommen.

### ▪ Dachfarbe und -materialität

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von kupferrot, rotbraun, hellgrau bis dunkelgrau sowie Dächer mit Dachbegrünung und Solardächer zugelassen.

Dächer mit weniger als 15° Dachneigung sind als Gründach auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Werden die Dachflächen für Solaranlagen verwendet, darf auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Bei der Gestaltung der Dächer sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Blendende Materialien sowie Dächer aus lackierten oder glänzenden Materialien sind unzulässig, Verglasungen und Solaranlagen ausgenommen.

▪ **Dachaufbauten und -einschnitte, Zwerchgiebel und -häuser**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO, § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gelten die folgenden Vorgaben:

- ▶ Breite maximal 3 m,
- ▶ Abstand von den Giebelseiten des Daches mindestens 1,25 m,
- ▶ Abstand von der Oberkante des Daches mindestens 0,5 m,
- ▶ Abstand vom unteren Rand des Daches mindestens 0,5 m,
- ▶ Gaubenlängen unterschreiten in Summe die halbe Dachseitenbreite.

Bei südwest- bis südostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist auch im Sinne einer ruhigen und geordneten Dachlandschaft ein Teil des Daches von Dachaufbauten (inkl. Kamine u.ä.), Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und -häusern freizuhalten:

- ▶ Gesamtgröße mindestens 40 m<sup>2</sup> oder 50% der Dachfläche,
- ▶ untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen,
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße,

und zwar bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen in für das vollflächige Aufbringen von PV-Modulen geeigneter Weise.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie muss in der Gestaltung nachrangig bleiben.

Die Gesamtgröße der dauerhaften Werbeanlagen darf 3 m<sup>2</sup> und 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Decke des Erdgeschosses sind unzulässig. Bestehende Werbeanlagen dürfen in der vorhandenen Art und Größe ersetzt werden.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann nach unten abstrahlende oder indirekt beleuchtete, blendfreie Lichtwerbung zugelassen werden. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, bewegte oder Wechselwerbung sowie Leuchtkästen sind unzulässig.

## **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, der Lagerflächen und der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 88 Abs. 3 LBauO)**

### **2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60% als Vegetations- oder Gartenfläche zu unterhalten.

Steingärten (einzelne Freiflächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden, Deckungsgrad Bepflanzung < 70 %) zählen nicht als Gartenfläche.

### **2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Plätze für Abfallsammelbehälter und Lagerflächen sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Lagerflächen an den öffentlichen Flächen sind unzulässig.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Die Höhe toter Einfriedungen ist auf maximal 1,2 m, bei einem Öffnungsanteil von mindestens 75% auf maximal 2 m Höhe begrenzt. Auf den Baulinien sind massive Einfriedungen, welche die für Fassaden vorgeschriebenen Material- und Farbvorgaben beachten, mit Höhen von 2,5 m bis 3,0 m zulässig.

Stabmattenzäune mit Einflechtungen sowie Stacheldraht sind unzulässig.

## **2.4 Außenantennen (§ 88 Abs. 6 LBauO)**

Pro Gebäude ist maximal eine Antenne gleicher Art (z.B. Satellitenantenne) zulässig. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Außenantennen sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

## **2.5 Begrünung baulicher Anlagen sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 88 Abs. 7 LBauO)**

Die in den Festsetzungen Nr. 1.8 und 2.1.2 festgesetzten Maßnahmen der Begrünung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu beachten.

# Teil A - 2 Planfestsetzungen



# Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Mutterboden/Auffüllungen der Grundstücke/Erdaushub/Abbruchmaterialien**

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenslagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück (jedoch außerhalb der mageren, artenreichen Wiesenflächen) unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen" - sind zu beachten.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Evtl. anfallendes Abbruchmaterial beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20 sind zu beachten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Radonprävention**

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik; in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- ▶ Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- ▶ radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- ▶ fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- ▶ Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- ▶ Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- ▶ Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wird die Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) erbeten.

### **Archäologische Denkmalpflege**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Einzelfunde der vorrömischen Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit, der römischen Spätantike und der frühen Neuzeit (Fdst. Otterstadt 3, 6, 11, 29 und 50) sowie Körpergräber der Neuzeit (Fdst. Otterstadt 30).

Im Falle von Baumaßnahmen im Geltungsbereich und da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt ist, ist folgendes zu beachten:

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

- ▶ Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in seiner aktuellen Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- ▶ Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- ▶ Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- ▶ Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

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

### **Bergbau**

In den beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist mit Stand vom 28.05.2019 im Geltungsbereich kein Altbergbau oder aktueller Bergbau unter Bergaufsicht dokumentiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung sowie der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe ´Römerberg-Speyer´ und ´Römerberg´ und innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme ´Rhein-Pfalz´.

### **Hochwasser**

Nach den Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Koblenz wird das Bebauungsplangebiet im östlichem Teil bei einem Jahrhundert- (HQ100) oder Katastrophenhochwasser (HQextrem) bzw. ggf. durch

Druckwasser überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherführung von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien (siehe Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013) selbst und auf eigene Kosten sichern können.

Nach aktueller Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Die hochwasserangepasste Bauweise obliegt den Grundstückseigentümern/Bauherren.

### **Niederschlagswasser**

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) im Zuge von Nachverdichtungen und Erweiterungen anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.

Im Zuge der Nachverdichtungen, Erweiterungen ist unter Berücksichtigung des oben Genannten im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen. Es ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises durchzuführen.

### **Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

## Leitungen

Im Plangebiet sind Erdgasleitungen der Thüga Energienetze GmbH verlegt. Auf die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen, gemäß denen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen einzuhalten ist, wird hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Schutz sicherzustellen ist. Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und das 'Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird hingewiesen.

## Straßen und Sichtfelder

Insbesondere an den Kreuzungen und Einmündungen ist § 26 Landesstraßengesetz i.V.m. RASSt06 (RAL 2012) zu beachten. Die RASSt06 regt an Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß hinter die Baulinie kann zugelassen werden.

Das Lichtraumprofil der K 24 / L 535 ist dauerhaft freizuhalten.

## Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der eingeführten technischen Baubestimmung DIN 4109 schalldämmende Außenbauteile für schutzbedürftige Räume (unter Gewährleistung der Belüftung) eine zu beachtende Anforderung sein können. Dies betrifft insbesondere Neubauten und die Erneuerung von Fenstern.

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen “Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus” (Umweltbundesamt, Oktober 2019), “Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger”, Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie “Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien”, Abb. 23 (Fraunhofer ISE, März 2018) – auch im Vergleich der “Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze”, Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

### Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.



# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
1. Anlass der Planung .....	27
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	27
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	28
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	28
3.2 Regionalplanung .....	28
3.3 Flächennutzungsplanung.....	28
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	29
3.5 Ortsentwicklungskonzept.....	29
4. Bestandsanalyse .....	30
4.1 Gelände .....	30
4.2 Erschließungssituation.....	30
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	30
5. Ziele der Planung.....	32
5.1 Grundzüge der Planung .....	32
5.2 Nutzungskonzept.....	33
5.3 Erschließung.....	35
5.4 Grünordnung .....	36
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	36
5.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	43
<b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	<b>49</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Im Bereich des Ortskerns in Otterstadt ist bislang noch kein gültiger oder qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden, schützenswerten städtebaulichen Situation und den Erhalt des kleinteilig strukturierten Ortsbilds im zentralen Bereich von Otterstadt zu schaffen sowie verträgliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand zu untersuchen und zu legitimieren.

Um die Ortsentwicklung ganzheitlich voranzubringen und Ziele für das Plangebiet und die benachbarten Bereiche zu benennen, wurde vom Büro Modus Consult das Ortsentwicklungskonzeptes Otterstadt (OEK) erstellt. Dieses dient auch als Grundlage für die konkretere Ausarbeitung im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m<sup>2</sup> soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll im sogenannten beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung mit Umweltbericht aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Beteiligung wird jedoch nicht verzichtet. Vielmehr wurde der Ausarbeitung des Bebauungsplans im Sinne einer breiten Beteiligungsmöglichkeit sogar zusätzlich die Aufstellung des OEK und eine Fragebogenbefragung im Plangebiet vorgeschaltet.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 6,33 ha liegt an der Ringstraße im Norden, der Lindenstraße im Westen, der Kapellenstraße im Süden und der Speyerer Straße Osten.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nummer 2049/31, 2049/32, 2049/35, 2049/36, 2049/103, 2049/88, 2049/87, 2049/38, 2049/39, 2049/40, 2049/41, 2049/42, 2049/43, 2049/44, 2049/45, 2049/97, 2049/98, 2049/52, 2049/53, 2049/51, 2049/50, 2049/49, 2049/48, 2049/83, 2049/96, 2049/92, 2049/95, 2049/85, 2049/86, 2049/89 (Kirchenstraße), 2049/81, 2049/82, 2049/73, 2049/72, 2049/71, 2049/69, 2049/68, 2049/63, 2049/62, 2049/64, 2049/65, 2049/66, 2049/67, 2049 (Luitpoldstraße), 2049/107, 2049/104, 2049/104, 2049/105, 2049/60, 2049/59, 2049/58, 2049/57, 2049/56, 2049/55, 2049/54, 2049/100, 2049/101, 2049/18, 2049/19, 2049/20, 2049/21, 2049/22, 2049/23, 2049/24, 240/3 (Rathausstraße),

2049/91, 2049/10, 2049/11, 2049/12, 2049/13, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 2049/91, 232, 231, 230, 230/2, 182, 183, 184, 224, 226, 227, 228/3, 228/4, 228/2, 235, 236, 240/1, 242/2, 244/1, 239/1, 2049/80, 2049/99, 2049/75 und 2049/5 ganz bzw. teilweise die Flurstücke-Nummer 317/6 (Ringstraße).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-4) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (rechtsverbindlich seit 14.10.2008) befindet sich die Ortsgemeinde Otterstadt im Verdichtungsraum des Oberzentrum Ludwigshafen.

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 (genehmigt am 26.09.2014), liegt die Ortsgemeinde Otterstadt in unmittelbarer Nähe der Großräumigen Entwicklungsachse Ludwigshafen am Rhein - Mannheim- Heidelberg - Sinsheim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche "Wohnen (N)".

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Waldsee aus dem Jahr 2001 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Bestand) bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Innerhalb dieser sind folgende Einrichtungen dargestellt: 'Verwaltungsgebäude', 'Schule', 'Kindergarten', 'Kirche', 'Öffentliche Einrichtung' und 'Feuerwehr'. Zudem befinden sich eine Öffentliche Parkfläche und eine Fläche als 'Grabungsschutzgebiet/Bodendenkmal' zentral im Geltungsbereich. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist im FNP innerhalb eines (inzwischen beendeten) Ortserneuerungsgebietes dargestellt.

§ 13a BauGB eröffnet die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan unter Einhaltung der Grundzüge der Planung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in Fortschreibung (frühzeitige Beteiligung durchgeführt). Er sieht im Wesentlichen gemischte Bauflächen und verschiedene zentral gebündelte Flächen für den Gemeinbedarf vor. Die in ihm vorgesehene

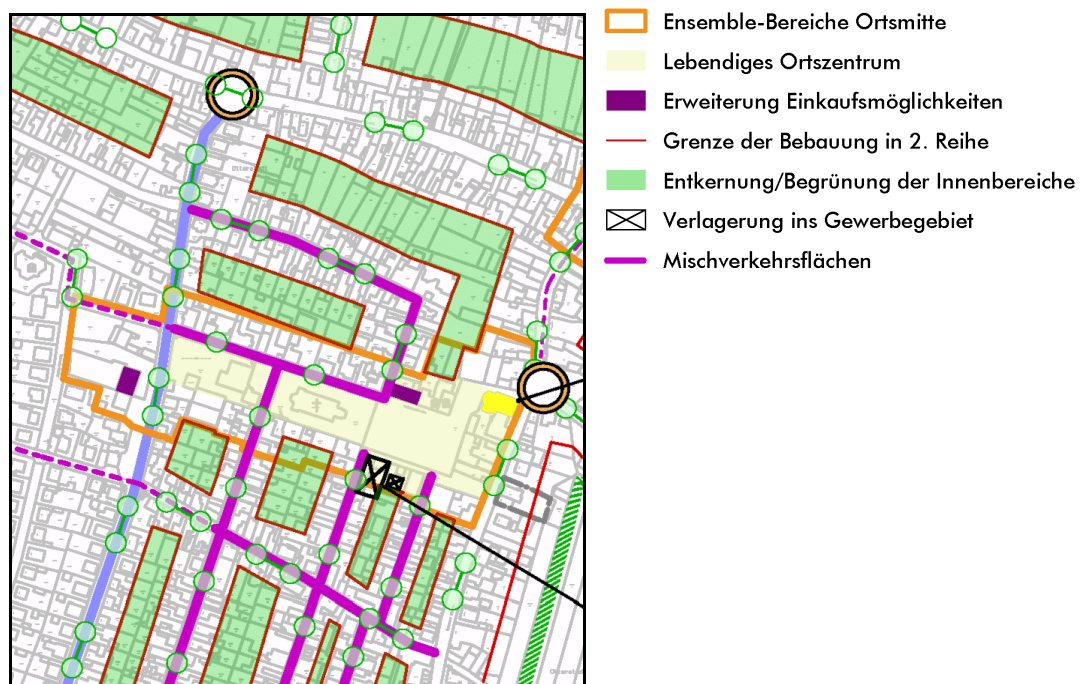
Flächennutzungen werden im Bebauungsplan ermöglicht, jedoch teilweise als Teil eines MU´s oder mit verallgemeinerter Zweckbestimmung (im Sinne einer Flexibilisierung) oder als öffentliche Verkehrs-, Platz- und Grünflächen (im Sinne einer Konkretion). Er kann vor der Feststellung auf dem Bebauungsplan genauer abgestimmt werden.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind als Flächen innerhalb der bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

### 3.5 Ortsentwicklungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt im Bereich des Ortsentwicklungskonzeptes Otterstadt (OEK) des Büro Modus Consult, der unter Mitarbeit der Bewohnerinnen und Bewohner Otterstadts ausgearbeitet wurde. Ein Teilbereich des Plangebietes liegt demnach innerhalb des ortsgestalterisch schützenswerten Ensemble-Bereichs Ortsmitte. Im OEK werden für die Wohnblöcke im Ortszentrum rückwärtige Grenzen der Bebauung vorgeschlagen und die Entkernung und Begrünung der Blockinnenbereiche angeregt. Für den Verkehr wird die Schaffung von Mischverkehrsflächen angeregt.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem OEK

Otterstadt ist nach dem OEK ein historisch durch die Landwirtschaft geprägter Ort. Dies spiegelt sich in der Baustruktur nieder. Typisch ist eine Haus-Hof-Bebauung mit Scheunen im rückwärtigem Grundstücksbereich. Fast alle Haupthäuser sind mit Satteldächern gebaut. Diese stehen im Regelfall giebelständig zum Straßenraum oder haben durch Dachgauben bzw. Zwerchhäuser eine giebelständige Wirkung.

Im Regelfall haben die Gebäude ein bis zwei Geschosse und verfügen über einen sichtbaren Sockel von bis zu 70 cm Höhe, in Einzelfällen bis zu 1,0 m bei besonderen Gebäuden wie dem Rathaus.

Diese ortstypischen Eigenschaften sollen erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Mitte A' aus diesem OEK entwickelt und greifen die herausgearbeiteten Ortscharakteristiken auf.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und bereits bebaut.

### **4.2 Erschließungssituation**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortsgemeinde Otterstadt und wird durch die Hauptverkehrsstraßen Speyerer Straße (K23) im Osten und der Lindenstraße im Westen erschlossen. Über die Speyerer Straße (K23) ist Otterstadt nach Süden an Speyer angebunden. Nach Nord-West mündet die Speyerer Straße in die Mannheimer Straße (L535), welche nach Waldsee führt.

Es gibt eine Haltestelle der Buslinie 572 direkt westlich des Plangebietes in der Lindenstraße. Die Buslinie fährt im Stundentakt.

### **4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Im Zeitraum September bis Dezember 2018 wurde eine postalisch in Form von Fragebögen versendete Eigentümer-Befragung im Plangebiet durchgeführt.

Zielstellung dieser Befragung war es, die Wohn- und Gebäudesituation aus Sicht der Eigentümer zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Darüber hinaus wurden allgemeine Fragen zur Zufriedenheit gestellt und

Verbesserungsvorschläge aus Sicht der Bewohner aufgenommen (verkürzt s. auch Tab. 1).

<b>Fragebogen Eigentümer</b>
Anzahl Wohneinheiten / Baualter Gebäude
Nutzung der Gebäude (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Leerstand etc.)
Unbebaute Grundstücke
Tierhaltung auf dem Grundstück
Geplante Veränderungen auf dem Grundstück und am Gebäude / Umnutzungen
Stellplätze auf dem Grundstück
Wünsche und Anregungen

**Tab. 1:** Erhobene Daten im Fragebogen (Zusammenfassung)

Von den insgesamt 98 angeschriebenen Eigentümern im Geltungsbereich, haben sich 36 Eigentümer (ca. 37 % Rücklauf) rückgemeldet. Die Mehrheit der Eigentümer im Plangebiet ist auch Bewohner, lediglich ca. 24 % der Eigentümer, die sich rückgemeldet haben, bewohnen ihr Eigentum im Plangebiet nicht selbst. Die Befragung erbrachte die folgenden Aussagen:

- ▶ Die Mehrzahl der Bewohner im Plangebiet sind auch Eigentümer der Wohnungen. Insofern besteht ein großes Interesse an den bauleitplanerischen Überlegungen und ggf. auch der Umsetzung der städtebaulichen Ziele.
- ▶ Charakteristisch für einen Teilbereich des Plangebietes ist die hohe bauliche Dichte durch Grenzbebauung der Haupt- und Nebengebäude und die Hofstrukturen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Belichtungsverhältnisse heute nicht immer erfüllt werden. In Kombination mit den vielfältigen Nutzungen, zu denen auch landwirtschaftliche Nutzungen und Tierhaltungen zählen, ist eine klare Strukturierung des Plangebietes geboten, um nachbarliche Konflikte zu mindern. Die dominante Nutzung innerhalb des Gebietes ist die Wohnnutzung.
- ▶ Laut Befragten sind vereinzelt Veränderungen innerhalb des Plangebietes geplant. Diese betreffen v.a. den Wohnbereich und können unter dem Begriff der Nachverdichtung zusammengefasst werden. Für einzelne Grundstücke gibt es konkrete (Neu-)Bauwünsche bzw. eine Aufstockung des Wohngebäudes / Dachausbau, die planungsrechtlich relevant sind und in der Bebauungsplanung ermöglicht werden können.
- ▶ Von den Teilnehmern geplante Veränderungen betreffen v.a. Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen. Bei der Abfrage des Gebäude Zustandes, wurden die Schuppen und Scheunen mit den schlechtesten Noten versehen.

Die Informationen aus den Fragebögen dienen u.a. als Orientierungshilfe für die Grundzüge der Planung. Konkrete Wünsche der Betroffenen sind im Planungsprozess soweit möglich berücksichtigt worden. Die Wahrung des dörflichen Charakters in Bebauung und Erscheinung des Ortszentrum ist für die Befragten dabei ein wichtiges Anliegen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortszentrum Otterstadts. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die katholische Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, das Remigiushaus als Dorfzentrum, das Rathaus, ein Kindergarten, die Grundschule und die Feuerwehr. Außerdem befinden sich hauptsächlich Wohngebäude, vereinzelt Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung und ein Gastronomiebetrieb innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet besitzt dörfliche Siedlungsstrukturen in einigen Teilbereichen mit ortsbildtypischen Scheunen und Höfen, z.T. in schlechtem Zustand. Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern. Durch steile Dachneigungen entstehen z.T. hohe Gebäude, vor allem auch bei den Scheunen im rückwärtigen Bereich.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vorrangig Gebäude für die Wohnnutzung. Entlang der Speyerer Straße im Osten und entlang der Mannheimer Straße im Norden des Plangebietes gibt es vermehrt Gebäude für die hauptberufliche Landwirtschaft.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Ortsgemeinde Otterstadt, die planerische und rechtliche Grundlage für die Sicherung der bestehenden, schützenswerten städtebaulichen Situation und den Erhalt des kleinteilig strukturierten Ortsbilds im zentralen Bereich von Otterstadt zu schaffen sowie verträgliche Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand zu untersuchen und zu legitimieren.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll der Ortskern mit der Hauptfunktion Wohnen geordnet werden, ohne ortstypische und im Plangebiet generell noch vorhandene landwirtschaftliche Strukturen auszuschließen.

Zur Verwirklichung der übergeordneten Zielsetzung sind folgende Teilziele im Bebauungsplan zu beachten:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.



- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung. Dabei soll die Nachverdichtung möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingegliedert werden und auf bestehende Bestandsbebauung reagieren. Die Nachverdichtung im Plangebiet soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachkommen und somit auch teils eine Aufstockung ermöglichen.
- ▶ Verhinderung einer ungeordneten Entwicklung im Plangebiet. Regelungen für Nutzungen in der zweiten Reihe zur Konfliktvermeidung.
- ▶ Entkernung in zu dichten Bereichen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und für die Verbesserung der Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität.
- ▶ Zur Sicherung ortstypischer Merkmale soll die rückwärtige Scheunenbebauung bzw. die Haus-Hof-Struktur in einigen Teilbereichen erhalten bleiben.
- ▶ Regelung der Gebietsnutzungsart.
- ▶ Regelungen bezüglich Grenzabstände / Grenzanbau, der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleisten.
- ▶ Regelung der Straßenansichtfassaden.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken, um die Parkplatzsituation nicht zu verschärfen.

## 5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen sind Festsetzungen entwickelt, die der vorgegebenen Planungssituation Rechnung tragen und das Ortsentwicklungskonzept berücksichtigen.

Zentrale räumliche Bereiche sind der begrünte Königsplatz mit anschließendem Fußgängerbereich sowie östlich davon der Kirchplatz mit Kirche sowie dahinter der Vorplatz der Schule. Um den Königsplatz liegen insbesondere verschiedene Nutzungen des Gemeinbedarfs bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Gastronomie konzentriert. In diesen randlichen Bereichen werden zwei Vollgeschosse und/oder eine Mindesttraufhöhe (auch aufgrund eingeschossiger Bauten großer Geschosshöhe) gefordert; gleiches gilt zum Ottermarkt hin.

Beide Plätze müssen als Grünfläche einen überwiegenden grünordnerischen Anteil haben. Die markante Kirche bleibt von den Plätzen und für den südlich angrenzenden Hof - dessen Nordseite nicht an einer Straße liegt - prägendes Element.

Aufgrund der zentralen Ortskernlage werden neben den Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung urbane Gebiete festge-

setzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein und kann damit flexibel auf die Nähe am Platz und entferntere, mehr für Wohnen geeignete Bereiche reagieren.

Die Vorderhäuser sind im Regelfall vorne an die Grenze zu bauen. Gleichzeitig werden durch Baugrenzen Spielräume für die ausreichende Bebaubarkeit oder die Ausbildung verkehrsrechtlicher Sichtdreiecke offengehalten. Südöstlich des Kirchplatzes bleibt die Ecke von Bebauung ausgespart, um die Einsicht auf und die Öffnung zum Platz zu akzentuieren bzw. bestehende Strukturen analog aufzugreifen. Am Platzabschluss im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses an der Luitpoldstraße bleibt die Raumkante geschlossen, da mit dem Platz vor der Schule bereits eine aufgelöste Raumkante des Kirchplatzes vorliegt.

Die zugelassene Bebauung greift im Wesentlichen die halboffene Bauweise mit Haustypen begrenzter Größe auf. Entsprechend der Ortstypik stehen die Grenzbauten vorrangig an den südlichen bzw. westlichen internen Grundstücksgrenzen. Für den Einzelfall eröffnet die Landesbauordnung und die darauf aufbauende Festsetzung zur Bauweise ausreichend Spielräume (z.B. zur Forderung von Abstandsflächen vor Fassaden mit Fenstern). Dabei sollen zwecks besserer Belichtung Grenzbau-Vorderhäuser im Regelfall auch an der Grenze Fenster haben dürfen (z.B. mit Brandschutzverglasung). Nordseits der Kirche wird aufgrund der dortigen ortsbildprägenden, kleinteiligen Bebauung keine geschlossene Platzfront gefordert.

Weiteres Ziel ist die Öffnung und Freihaltung von Innenhofbereichen, um einer ungeordneten Verdichtung entgegenzuwirken und die Quartiersqualität zu erhöhen. Die zulässige Überdeckung durch bauliche Hauptanlagen (GRZ) schafft entsprechend der unterschiedlichen Bebaubarkeiten, Freibereiche und Grundstückskörnungen abgestufte Dichtebereiche, bei denen beispielsweise für Eckgrundstücke ohne rückwärtigen Gartenbereich eine erhöhte GRZ zugelassen wird. In Zonen mit tieferen Grundstücken werden hinter einem straßenseitigen Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen gartenseits nur ein Vollgeschoss (ggf. mit Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) zugelassen.

Die behutsame Nachverdichtung im Plangebiet soll einerseits durch eine kontrollierte Bebauung im Innenbereich bzw. in zweiter Reihe und andererseits durch die Zulässigkeit von Geschossen oder Dachaufbauten beim Ausbau des Dachgeschosses erfolgen. Dadurch wird langfristig in einer kontrollierten Nachverdichtung ein zeitgemäßes Wohnen sichergestellt.

Abgeleitet von den Wohneinheiten im Bestand und dem Wunsch nach Wohnformen für Mehrpersonenhaushalte wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dies soll auch dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung entsprechen. Sind bestehende Gebäude mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten im Bestand vorhanden, sollen diese lediglich Bestandschutz genießen.

Ortstypisch werden als Dachform steiler geneigte Satteldächer vorgeschrieben, begrenzt Gauben und Zwerchgiebel zugelassen, und niedrige Sockel auf der Fassade gefordert.

Für die landwirtschaftliche Nutzung an der landwirtschaftlichen Erschließung nach Ortsentwicklungskonzept wird ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden dort Gülle- und Jauchegruben über in Summe 20 m<sup>3</sup> Größe und die Großtierhaltung mit mehr als 20 Großtieren ausgeschlossen. Weiter westlich erhält eine abseits der landwirtschaftlichen Erschließung liegende landwirtschaftliche Nutzung sowie eine bestehende Pferdehaltung im urbanen Gebiet einen erweiterten bzw. einfachen Bestandschutz (Fremdkörperfestsetzung).

### 5.3 Erschließung

Die Verkehrsflächen orientieren sich an der Bestandssituation und schaffen ausreichend Flexibilität in deren Ausgestaltung. So ist eine Ausführung der Straßenverkehrsflächen als Mischverkehrsflächen entsprechend dem Ortsentwicklungskonzept möglich und nordseits des Königsplatzes festgesetzt. Die derzeitige ÖPNV-Struktur wird durch die Planung nicht geändert.

Bei der Planung handelt es sich um eine Innerortsentwicklung im bereits bebauten Bereich, in dem nach § 34 BauGB gebaut werden könnte. Mit der Planung wird auch ohne Bebauungsplan zu erwartende Nachverdichtungsmöglichkeit geordnet und begrenzt, indem insbesondere auch freizuhaltende Blockinnenbereiche und die Begrenzung der Wohneinheiten geregelt werden. Dem entsprechend muss nicht erwartet werden, dass aufgrund der Planung insgesamt relevant mehr Verkehr entsteht als bereits heute zulässig (keine wesentliche Änderung).

Außer den öffentlichen Parkplätzen - welche außerdem auch in den Straßenverkehrsflächen zulässig bleiben - ist der private ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Hierzu wird für den zentralen Ortsbereich, aufgrund der höheren (Bewohner-)Dichte, ein erhöhter Stellplatzschlüssel für (größere) Wohneinheiten gefordert, wobei der zweite Stellplatz dann ein gefangener Stellplatz sein darf, da sich die Bewohner einer Wohneinheit hinsichtlich des Autoschlüssels abstimmen können und damit die Erreichbarkeit des gefangenen

Stellplatzes als gesichert gelten kann. Dies trägt zur notwendigen und im OEK geforderten Entlastung des öffentlichen Straßen- und Parkraums bei.

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger ist auch weiterhin über die bestehenden Straßen und Gehwege möglich. Zur Verbesserung der Situation für Radfahrer und Fußgänger, ist eine Ausführung der Straßen als Mischverkehrsflächen, wie im Ortsentwicklungskonzept angedacht, möglich und wird entsprechend empfohlen. Eine Anbindung an die vorhandenen Fußwege außerhalb des Plangebietes besteht bereits und soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur/Kanalisation sind über die Straßen bereits vorhanden.

#### **5.4 Grünordnung**

Zur Sicherung der vorhandenen Grünflächen im Ortsgemeindezentrum sind der Kirchplatz und Königsplatz als öffentliche Grünflächen festgesetzt. In diesen Flächen ist die Anpflanzung/Erhaltung von Großbäumen geregelt und die Schaffung von Parkflächen ausgeschlossen.

Außer den Platzbereichen mit Begrünung wird in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Regelfall ein begrüntes Erscheinungsbild, auch mit (nicht zu hohen) Gehölzen angestrebt. Durch die größeren Gärten aufgrund der Teilentkernung und der neuen Freiflächen mit einer gewissen Aufenthaltsqualität soll ein gesundes Mikroklima und eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

### **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **► Urbanes Gebiet**

Die in der allgemeinen Zweckbestimmung des MU's genannte Nutzungsmischung ist in Ortskernlage im Gebiet vorhanden bzw. wird auch künftig angestrebt. Am Fußgängerbereich ist aufgrund der Bedeutung für das gemeinschaftliche Leben im Ortskern im Erdgeschoss das Wohnen nachrangig, gleichzeitig dein Zugang zum Treppenhaus möglich.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für sportliche Zwecke wird die Möglichkeit geschaffen, kleinere sportliche Gewerbe (z.B. für Rentnergymnastik, Yoga, etc.) im Ortskern zu schaffen.

Die auch für Dorf- und Mischgebiete typische Nutzungsart für (kleinflächigen) Einzelhandel wird der Flexibilität wegen entsprechend beibehalten, auch falls dort, im Ortskern, Produkte angeboten werden, welche nicht nur der Versorgung des Gebiets selber dienen.

Vergnügungsstätten, Wettbüros, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, werden zum Schutz vor Trading-Down-Effekten und des Ortsbildes in zentraler Ortskernlage und aufgrund der Nähe zur Kirche ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen dient der Verkehrsvermeidung in zentraler Ortslage.

Klarstellend werden das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe als unzulässig benannt.

In der Gemeinde ist ebenfalls der allgemeine Strukturwandel von Einfluss. Gleichzeitig ist die Landwirtschaft noch präsent und wird durch einen erweiterten Bestandsschutz gesichert. Im Bereich ´E1´ wird der bestehende Ackerbaubetrieb ohne Großtierhaltung, im Bereich ´E2´ die bestehende Hobbypferdehaltung durch Fremdkörperfestsetzung unter Beachtung des Schutzanspruchs der Umgebung und des Gebots der Rücksichtnahme gesichert. Dabei wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt, da diese im Ort verankerte Nutzung hier auch künftig flexibel möglich sein soll, wohingegen am langfristigen Erhalt der privaten Hobbytierhaltung in der Fläche ´E2´ kein öffentliches Interesse besteht.

#### ► Dorfgebiet

Im Dorfgebiet besteht anders als im MU ein landwirtschaftlicher Betrieb an einer im Ortseinkonzept benannten landwirtschaftlichen Haupteinschließung. Das vorrangig vorhandene (und künftig im MU zulässige) Wohnen bedarf gleichzeitig eines höheren Schutzes, als es dies mit einem uneingeschränkten MD hätte. Entsprechend dem Gebot der Konfliktbewältigung wird daher das Dorfgebiet zum Schutz des Wohnens und der zentralen Innerortslage eingeschränkt. Dies zeigt sich durch die Begrenzung der Großviehhaltung auf maximal 20 Tiere und des Gesamtvolumens von Gülle- und Jauchegrüben auf maximal 20 m<sup>3</sup>. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Dorfgebietes werden forstwirtschaftliche Betriebe nicht generell ausgeschlossen, anders als die (hier nicht vorliegenden) wesentlich störenden Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Sägewerk).

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechender Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Gartenbaubetriebe werden aufgrund der zentralen bzw. kleinteiligen Innerortslage ausgeschlossen.

Die sonstige ausnahmwweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit ist begründet sich entsprechend den Regelungen im MU.

### 5.5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen Schule, Remigiushaus, Rathaus/Feuerwehr/Bauhof und Kirche werden Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen 'Schule' (GBF 1), 'sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' (GBF 2), 'Rathaus/Feuerwehr/Bauhof' (GBF 3) sowie 'Kirche' (GBF 4) festgesetzt. Beispielsweise für den Fall einer Standortverlagerung von Bauhof oder Feuerwehr wird die funktionale Ergänzung des Rathauses durch Verwaltungseinrichtungen zur Flexibilisierung zugelassen.

### 5.5.3 Maß der baulichen Nutzung

#### ► Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Bestandssituation und stellt eine mit den Zielen des Bodenschutzes und Grünordnung verträgliche Obergrenze für die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Ortsgemeindezentrums dar. Die GRZ vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und orientiert sich an dem für den Gebietstyp gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß.

Um den besonderen Situationen an den Eckgrundstücken Rechnung zu tragen, sind für diese erhöhte Grundflächenzahlen festgesetzt. In Verbindung mit den freizuhaltenden Innenhofbereichen, Platzbereichen und durch die blockrandähnliche Bebauungsstruktur wird insgesamt eine zu starke Verdichtung vermieden und die Überschreitung dergestalt ausgeglichen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### ► Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen. Da im Bestand auch

eingeschossige Gebäude bestehen, wird mit der festgesetzten Vollgeschosszahl im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden auch eine vertikale Nachverdichtung in der '1. Reihe' ermöglicht. In der '2. Reihe' ist die Geschossigkeit jedoch auf ein Vollgeschoss begrenzt, um eine unverhältnismäßig hohe Bebauung im straßenabgewandten, rückwärtigen und untergeordneten Raum zu verhindern.

Um die von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschte Raumbildung am Königsplatz zu erreichen (gemäß Ortsentwicklungskonzept 2019) ist bei den am Königsplatz angrenzenden Gebäuden eine zwingende Anzahl von zwei Vollgeschossen vorgeschrieben.

#### ► Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Abweichend ist um den Königsplatz, analog zur Regelung der Vollgeschosse, eine minimale Traufhöhe festgesetzt, um die Raumbildung am Platz zu sichern.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden und sichert zudem die Anpassung von Neubebauung an die Umgebungsbebauung, ergänzend gilt der Bestandsschutz. Die Neu- oder Umbauten sollen sich damit auch weiterhin in ihrem Maßstab nach Höhe, Dachneigung und Fassadenabwicklung an der im Gebiet ursprünglich vorhandenen Gebäudestruktur orientieren. Außerdem gelten in '2. Reihe' niedrigere maximal zulässige Höhen, um deren baulichen Unterordnung zu den Hauptgebäuden entlang der Straßen und niedrig bebaute Innenhofareale zu sichern. Im Fall, dass ein geplantes Gebäude vom vorderen in den rückwärtigen Bereich ragt, ist dieses z.B. dort niedriger oder mit rückseitig tieferer Traufe möglich.

Firste an der Grundstücksgrenze (insbesondere bei Pultdächern in 2. Reihe) dürfen nachbar- und ortsbildschützend nur so hoch wie die zulässige Traufhöhe werden. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu große zweigeschossige Gebäude verhindern.

#### 5.5.4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll die derzeitige ortstypische Struktur sichern. Ohne diese Einschränkung wäre in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohnungen zulässig, die u.a. auch ein



höheres Verkehrsaufkommen und einen größeren - auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden - Stellplatzbedarf erwirken würden.

Als Ausnahme sind bis zu fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, wenn diese auf dem Baugrundstück bereits rechtmäßig bestehen und der Stellplatznachweis erbracht ist.

### 5.5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### ► Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Baulinien werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Straßenräume und zur räumlichen Straßeneinfassung festgelegt. Sie erfassen und sichern somit den ortsbildprägenden Charakter der vorhandenen Bebauung. Die Vorderhäuser sind im Regelfall vorne an die Grenze zu bauen. Dies ist ortstypisch und raumbildend und entspricht der gewachsenen Struktur. Über verkehrsrechtliche Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelungen) könnte bei schlechten Sichtverhältnissen die Verkehrssicherheit erhöht werden. An einzelnen Stellen, bei denen die Häuser an den Knotenpunkten bereits zurückgesetzt sind, ist statt einer Baulinie eine Baugrenze festgesetzt, damit hier flexibel bestandsorientiert reagiert werden kann, die Sichtverhältnisse nicht verschlechtert werden müssen.

Zur Sicherung der bestehenden Grünflächen im Innenbereich und um einer zu starken Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken, werden die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Um eine flexible Grundstücksnutzung und eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen und gleichzeitig einer unkontrollierbaren Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche entgegenzutreten, werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster durch untergeordnete Teile der Hauptnutzung geschaffen und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Aufgrund des Bestandsschutzes der Garage, der benannten Belange und um die durch den Platzbereich vor der Schule bereits geöffnete räumliche Fassung am Kirchplatz zu stärken, ist in der Luitpoldstraße das Baufenster an die Straße vergrößert und die Baulinie eckbetonend an den Platzrand geführt, auch um dort eine gestalterische Verbesserung nicht auszuschließen. An der Ringstraße mit zentralem Zugang zu den Platzbereichen ist der Sichtbeziehung zur Kirche der Vorrang gegeben und eine räumliche "Gelenksituation" an der verspringenden Platzkante geschaffen.



### ► Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die ortstypische Bauweise unter Berücksichtigung des Bestands (z.B. einzelner Hauptgebäude in offener Bauweise) festgesetzt und die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, sind Grenzbauten nur unter den festgesetzten Bedingungen zulässig. Damit bei Eckgrundstücken bei Bau auf die vordere Baugrenze/Baulinie nicht auch die Gebäudetiefe festgelegt ist, damit also noch ausreichend Spielraum für die architektonische Form bleibt, ist hier eine Sonderregelung getroffen. Im Sinne einer verdichteten innerörtlichen Nachverdichtung wird auch eine beidseitige Grenzbebauung in bestimmten Fällen zugelassen.

Zur Steigerung der Wohnqualität können Fenster in seitlichen Grenzfassaden der Vorderhäuser einen Beitrag leisten, wobei hier jedoch ergänzende Regelungen der LBauO zu beachten sind und der Bauherr die Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Brandschutz unter Berücksichtigung eines evtl. bereits bestehenden Grenzbaus sicherstellen muss (ggf. auch durch Baulast). Mangels Rechtsgrundlage können Fassadenöffnungen nicht im Bebauungsplan geregelt werden; auf die allgemeinen Vorschriften der LBauO wird verwiesen.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird. ( § 8 Abs. 3 LBauO)

Der Umgang mit Traufgassen soll der Einzelfallentscheidung vorbehalten bleiben.

Die Länge der Hausformen ist zum Schutz der ortstypischen 'Körnung' der Bebauung abweichend geregelt.

### 5.5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind neue Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon kleine bauliche oder ebenerdige Anlagen in Art und Umfang ausreichend ausgenommen, wodurch z.B. kleine Gartengerätehäuser und ähnliches innerhalb der Garten- und Freiflächen realisiert werden können. Durch die Reglementierung

werden zusätzlich unkontrollierte Versiegelungen verhindert und bestehende grüne Innenbereiche geschützt.

### 5.5.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche', 'Fußgängerbereich' und 'Parkierungsfläche' wird die dort in zentraler Ortslage angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglicht und die zukünftige Flexibilität der Verkehrsflächen geregelt.

### 5.5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen, Grünflächen

#### ► Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### ► Unzulässige Dachflächenmaterialien

Der Ausschluss unbeschichteter Schwermetalldächer entlastet die Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe und dient seinem dauerhaftem Schutz (minimierte Einlagerung dieser Stoffe). Gewässerbelastungen durch Schwermetalle auch für Flora und Fauna insgesamt als überwiegend nachteilig zu bewerten.

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden daher Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen (ausgenommen Regenrinnen und Regenfallrohre im Sinne einer Bagatellregelung) aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Dem Denkmalschutz wird Vorrang gegeben.

#### ► Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die neue öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf für größere Terrassen- und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht bzw. eine Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht vorliegt.

### ► **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz der Insekten (auch als Nahrungsgrundlage), zu Gunsten des natürlichen Biorhythmus des Menschen und der Sichtbarkeit des Sternenhimmels im Ortsbild werden LED´s in insektendicht eingehausten Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur bis 3.000°K, möglichst nachts ausgeschaltet oder gedimmt, gefordert bzw. empfohlen.

### ► **Öffentliche Flächen / Flächen für den Gemeinbedarf**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen 'Parkanlage und Platz' und 'Kirchplatz' als Platz mit Grünanlagen anzulegen. Zur Umgrünung der Plätze, zur grünordnerischen Einbettung der Architektur und zur Beschattung werden dabei auch Baum- und / oder Strauchpflanzungen geregelt, welche bestimmt und gleichzeitig flexibel sind.

Durch die Festsetzung werden die Freiflächen im Ortsgemeindezentrum für die Bewohner Otterstadt mit einem Mindestangebot aufgewertet und zusätzlich einen Beitrag zur natürlichen Nutzung geleistet.

### ► **Baugebiete**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete vorrangig, zu mindestens zwei Dritteln Vegetationsflächen sein bzw. über Tiefgaragen als Flächen mit intensiver Dachbegrünung.

Zusätzlich müssen dazu auch Baum- und / oder Strauchpflanzungen erfolgen. Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> und je 200 m<sup>2</sup> weitere Grundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laub-Kleinbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Davon darf einer der Bäume auch durch zwei Sträucher ersetzt werden. Dadurch wird die Bepflanzungsmöglichkeit bei unterschiedlicher Grundstücke angemessen berücksichtigt.

## **5.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **5.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### ► **Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von aufdringlichen Gestaltungen

oder Blendungen nicht zulässig. Verglasungen und Solaranlagen sind hiervon materialbedingt ausgenommen.

Um den bestehenden Gebietscharakter zu wahren, werden niedrige optische Sockel mit Anforderungen zu Maß und Form ortstypisch festgeschrieben. Falls das Erdgeschoss aus Hoch- oder Druckwassergründen höher gesetzt werden soll, steht diese gestalterische Regelung dem nicht entgegen. Bestehende höhere Sockel haben Bestandsschutz.

#### ► Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, Dachform, Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheindeckung sind aus dem Ortsbild des Plangebiets nachempfunden. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Nebengebäude und Hintergebäude werden im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung mehr Gestaltungsfreiheiten zugebilligt, dort werden auch geringere Dachneigungen und in der Höhe begrenzte Pultdächer zugelassen ergänzend zur Höhenregelung für Firste an der Grundstücksgrenze.

Für Nebenanlagen, Carports und Garagen werden auch flachere Dächer zugelassen. Vordächer und Schleppegauben sind von den Regelungen zur Dachform und -neigung sowie Firstrichtung ganz ausgenommen.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung.

Aus allgemein ökologischen und gestalterischen Gründen, für das Mikroklima und gerade auch vor dem Hintergrund des Klimawandels örtlichen Überhitzungen entgegenwirkend sowie entsprechend dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begründung der flachgeneigten Dächer bis 15° Dachneigung festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht und aufgrund geringerer Temperaturschwankungen die mittlere Dauerhaftigkeit der Dachhaut erhöht. Für den Fall, dass Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollten, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung abgesehen werden. Hierbei soll jedoch bei der Amortisationsbetrachtung berücksichtigt werden, dass PV-Anlagen bei Überhitzung (Dachbegrünung wirkt dieser entgegen) einen geringeren Wirkungsgrad aufweisen.

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche (auch durch Schleppegauben, auf denen beispielsweise Solaranlagen angeordnet werden könnten) ermöglicht, die durch eine kontrollierte Aufstockung ein zeitgemäßes Wohnen gewährleistet.

Dabei orientiert sich die Festsetzung an den Bestand der Ortsgemeinde Otterstadt, der durch vergleichsweise wenige oder kleine Dachaufbauten geprägt ist. Da gerade die Photovoltaik in der Lebenszyklusgesamtbetrachtung erheblich zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz beitragen kann (vgl. "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus", Umweltbundesamt, Oktober 2019) und ihre Bedeutung wächst, sind hierzu und zum Schutz der bestehenden ruhigen Dachlandschaft von Dachaufbauten ungestörte, rechteckige Flächen insbesondere für die Möglichkeit der Anordnung von Photovoltaik freizuhalten. Dies soll eine wohlgestaltete, wenig zergliedernden Einbindung der Anlagen in die Dachlandschaft begünstigen aber auch bei Bestandsdächern dem Erhalt der gestalterisch ruhigen Dachlandschaft dienen. Mit den Flächengrößen wird - neben dem gestalterischen Aspekt - auf für den üblichen Eigenstrombedarf ohne Wärmepumpe (und Reststromeinspeisung) besonders geförderte Kleinanlagen von ca. 5 kVp als Mindestvorgabe abgezielt. Der genaue Flächenbedarf sollte vom Bauherrn bereits in der frühen Konzeptionsphase berücksichtigt werden. Auf die hohe Bedeutung einer regenerativen Stromgewinnung von Wärmepumpen wird ergänzend hingewiesen, wofür z.B. auch eine Verdreifachung der vorgenannten Solarflächengröße nicht unüblich ist.

### 5.6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich nicht ausgeschlossen, jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihrer Art, Lage und Größe auf ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß begrenzt.

Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und ist daher ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist sie zulässig, ist dabei aber auf ein angemessenes Maß und in ihrer Art beschränkt. Um Störungen oder Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und der Wohnqualität zu vermeiden, sind wechselnde oder bewegte Lichtwerbung sowie Leuchtkästen unzulässig.

### 5.6.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, der Lagerflächen und der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

#### ► Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz bestehender Garten- und Grünflächen, v.a. im rückwärtigen Bereich - sind nicht überbaute Grundstücksflächen als Garten- und Vegetationsflächen anzulegen. Sie dienen zudem - anders als Steingärten - der inneren Durchgrünung und als Lebensraum sowie tragen zum Mikroklima bei.

#### ► Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter bzw. Lagerplätze eingehaust oder eingegrünt werden.

#### ► Einfriedungen

Die Vorschriften zur Einfriedung der Grundstücke entlang der Straßenseite soll das vorhandene Erscheinungsbild mit geschlossener Bebauung und großen Toren entlang der Straße erhalten und weiterhin fördern.

Die Vorschriften zur Einfriedung sollen zum einen den räumlich wertvollen grünen Innenbereich schützen, der aufgrund seiner reduzierten Barrierewirkung als eine große zusammenhängende Grünfläche angesehen werden kann. Die Vorschrift soll dazu beitragen die großen und optisch erlebbaren sowie qualitätsvollen Grünflächen zu sichern. Zugleich soll aber auch dem Abgrenzungsbedürfnis der Bewohner untereinander Rechnung getragen werden können. Lebende Einfriedungen (z.B. Gehölze) werden dabei begünstigt.

Stabmattenzäune mit Einflechtungen (von z.B. Stoff-/Kunststoffbahnen) sowie Stacheldraht würden das Ortsbild zu stark beeinträchtigen und werden daher gleich behandelnd ausgeschlossen.

### 5.6.4 Außenantennen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

---

### 5.6.5 Begrünung baulicher Anlagen sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung und Steigerung der Wohn-/Aufenthaltsqualität im Plangebiet sind die Festsetzungen zur Begrünung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu beachten.

# Teil B - 3 Umweltbelange



## B - 3: Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan 'Mitte A' im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die eine UVP-Pflicht auslösen, hat.

Da der Bebauungsplan im Innenbereich liegt, jedoch den unteren Schwellenwert überschreitet und den oberen Schwellenwert unterschreitet, bedarf es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGBs, die in der Frühzeitigen Beteiligung als Anlage beigefügt ist und die keine erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verzichtet werden.

Demnach ist vor der heute bereits zulässigen Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeit und die festgesetzte (bestandsorientierte) Nutzungsmischung nicht zu erwarten, dass den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zumal es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Vielmehr werden durch den Bebauungsplan begrünte Freibereiche und Dachbegrünung sichergestellt und damit die Beeinträchtigung der Umwelt gemindert.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura-2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und aufgrund der teils vorhandenen und teils geplanten Freiflächen (Gärten) werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als vertretbar erachtet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt und werden aufgrund der vorbelasteten Lage im verdichteten, bebauten Ortskern auch nicht erwartet. Sie sind zudem soweit für konkrete Bauvorhaben erforderlich Zulässigkeitskriterium bzw. auch ansonsten aufgrund des bereits unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Artenschutzrechts zu beachten.

Das Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung ist heute bereits nach bestehendem Planungsrecht weitgehend versiegelt oder faktisches Baugebiet mit bestehenden Baurechten. Für die Ausgleichsbetrachtung ist maßgeblich, ob durch die Planung zusätzliche Eingriffe bezogen auf das bisher nach § 34 BauGB Zulässige zu erwarten sind. Für die Ausgleichsbewertung wäre im Wesentlichen der Unterschied von heutigem und künftig zu erwartendem Gesamt-Versiegelungsgrad von Relevanz. Dieser wäre bei Ausnutzung des heute baulich zulässigen höher als mit der Planung, die u.a. auch Teilkernungen und begrünte Gartenbereiche, Plätze als Grünflächen und versickerungsfähige Stellplätze vorsieht bzw. erwarten lässt.

Da also von einer sinkenden Versiegelungsmöglichkeit durch die Planung ausgegangen wird, werden auch über die Festsetzungen hinausgehende Kompensationsmaßnahmen nicht als erforderlich erachtet.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBauO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Gemäß § 10 Abs. 3 LbauO sollen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht. Negative umweltbezogene Auswirkungen aufgrund der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten. Vereinzelt zulässige landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits und wird zudem eingeschränkt.

Die vorhandenen Kulturdenkmale sind bei der Planung berücksichtigt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, die über das heute bereits Zulässige hinausgehen, sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallbetriebe) ist nicht bekannt.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umwelt- und Klimaschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht ersichtlich.

# Teil B - 3 Kenndaten der Planung

### Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Urbane Gebiete	42.295
Eingeschränktes Dorfgebiet	1.645
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule'	3.530
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Rathaus/Feuerwehr/Bauhof'	1.495
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'sozialen und/oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen'	1.190
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kirche'	645
Straßenverkehrsfläche	5.495
Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich'	1.510
Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche'	675
Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung 'Parkierungsfläche'	830
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage und Platz'	1.665
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kirchplatz'	2.375
<b>Gesamt</b>	<b>63.350</b>

# Teil B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 5 Vorprüfung des Einzelfalls

# Teil B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S.706)

### Landesnaturschutzgesetz

vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

### Landeswassergesetz

vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

### Gemeindeordnung

in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)



## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Mitte A"

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Ortsgemeinderat Otterstadt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	18.10.2017
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	27.10.2017
<b>2</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über den Vorentwurf	am	27.03.2019
2.2	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	27.03.2019
2.3	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über die frühzeitige öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	27.03.2019
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.04.2019
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom bis	12.04.2019 31.05.2019
2.6	Frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	19.04.2019 31.05.2019
<b>3</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
3.1	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über den Entwurf	am	
3.2	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.3	Beschluss des Ortsgemeinderat Otterstadts über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Verbandsgemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 88 LBauO, § 24 GemO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 88 LBauO</b>	am	

## Satzung zum Bebauungsplan "Mitte A"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634)

und

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

und

§ 24 der Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

hat der Verbandsgemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Mitte A" als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke
Teil B	Begründung
B - 1	Begründung
B - 2	Umweltbelange

### **Anlagen**

B - 3	Kenndaten der Planung
B - 4	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 5	Vorprüfung des Einzelfalls
B - 6	Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Verbandsgemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Verbandsgemeinde Rheinauen

Waldsee, den .....

Patrick Fassott, Bürgermeister