GEMEINDE IMPFLINGEN

Bebauungsplan
„Im Graubart - 2. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Impflingen

durch

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

S T A D T P L A N U N G
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-22
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der Bebauungsplan „Im Graubart“ der Gemeinde Impflingen wurde Anfang der 1990er Jahre nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 18.04.1991.

Er wurde in der Vergangenheit bereits einmal durch ein förmliches Verfahren modifiziert (Bebauungsplan „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“). Im Rahmen dieser „1. Änderung und Ergänzung“ wurde im Wesentlichen eine Überarbeitung der Festsetzungen hinsichtlich des Themenbereiches „Nebenanlagen“ vorgenommen. Die „1. Änderung und Ergänzung“ des Bebauungsplans „Im Graubart“ wurde am 24.10.1996. rechtskräftig.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „2. Änderung“ des Bebauungsplans „Im Graubart“ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Änderungswunsch seitens eines Grundstückseigentümers des ursprünglichen Planungsgebietes, der eine zeit- und nachfragegerechtere Grundstücksausnutzung und Bebauung vornehmen möchte. Dieses Anliegen wird auch vom Ortsgemeinderat der Gemeinde Impflingen mitgetragen, da das geplante Vorhaben auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht, den Wohnstandort Impflingen langfristig zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Änderungserforderlichkeit beruht des Weiteren auf dem Umstand, dass die bisherigen Festsetzungen allgemein nicht mehr heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen genügen und zudem in Teilen Vollzugsdefizite aufweisen. Daher sollen im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens die bisherigen planungsrechtlichen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach heutigen Gesichtspunkten überarbeitet, vereinfacht bzw. modifiziert und ergänzt werden, sowie, falls erforderlich eine redaktionelle Korrektur erhalten und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Im Graubart“ sowie der Planmodifikation „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“ erfordern somit, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Aufstellung eines Änderungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Um die rechtlichen Grundlagen zur Realisierbarkeit der beschriebenen Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat von Impflingen daher in seiner Sitzung am 02.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Stadtplanungsbüro Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan „Im Graubart“ sowie die rechtskräftige Bebauungsplanmodifikation „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“ des Ursprungsfassung,
- die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Graubart“ vom Büro ISU, Kaiserslautern erstellte „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 07/1990,
- der Entwurf für das Bauvorhaben „Neubau von 5 Einfamilienhäusern mit Garagen in der Rohrbacher-Straße 3“ des Architektenbüros Hebel / Gundermann, Herxheim sowie
- ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster im Vektorformat der Verbandsgemeinde Landau-Land für den Bereich des Planungsgebiets.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt (An 44 Nr. 31, 76829 Landau) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Impflingen ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans beschränkt sich die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 1006/4 bis 1006/7 sowie 1678/8 und umfasst eine Fläche rund 2.770 qm. Die genaue Plangebietsabgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Lage des Plangebiets
(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009)

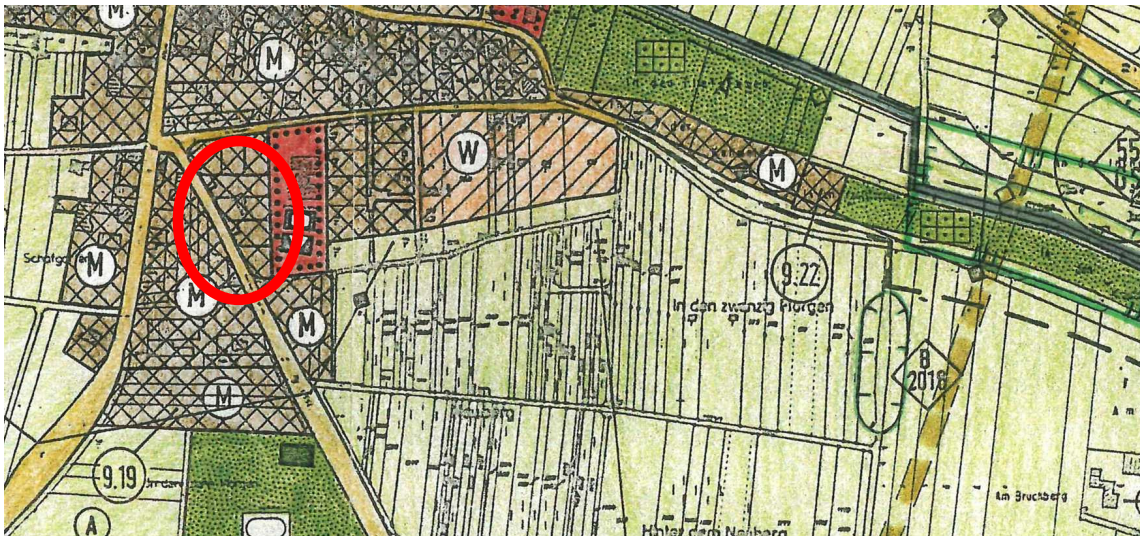
E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land sind die betroffenen Flächen bereits entsprechend der geplanten Nutzung dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan
(Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land

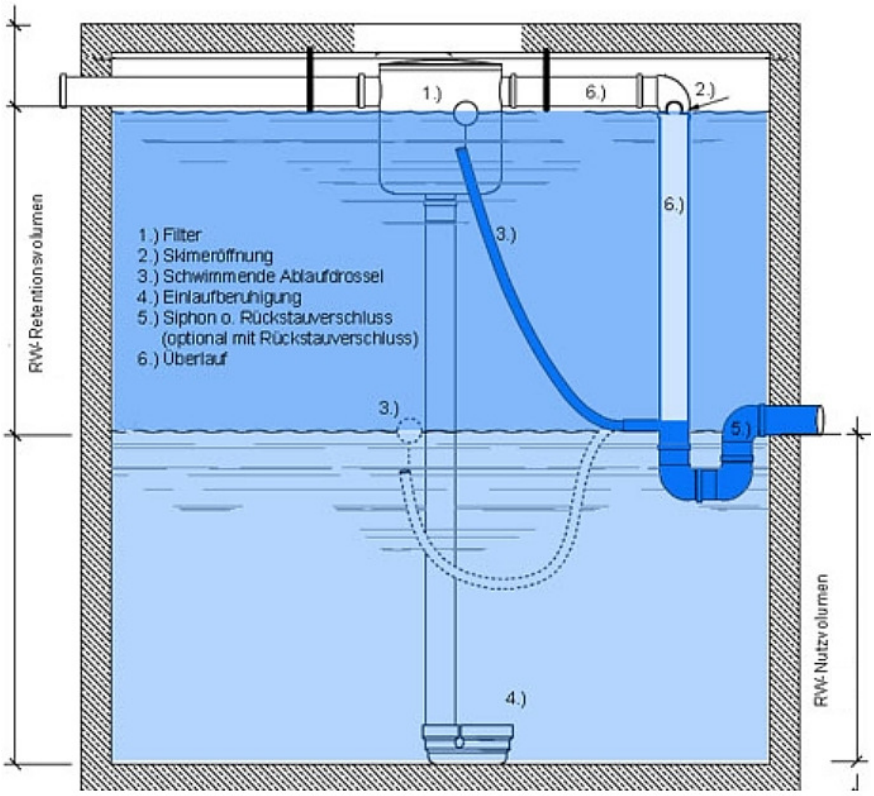
F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist an die in der Rohrbacher-Straße verlaufende Mischkanalisation anzuschließen.

Das im Mischgebiet aus der Dachentwässerung und auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist mittels grundstücksbezogener Zisternen zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter / überbauter Grundstücksfläche auf dem einzelnen Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 20,0 Litern (0,02 cbm) einschließlich eines Puffervolumens von mindestens 4 cbm zwecks gedrosselter Ableitung zu schaffen.

Zur Rückhaltung sind Zisternen mit integrierten gedrosseltem Abfluss sowie Notüberlauf zulässig. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahe ist auszuschließen.



Beispielhafte Schemazeichnung einer Zisterne mit Drossel-Abfluss und Regenwassernutzvolumen
(Quelle: Abfrage Website http://www.rewa96.de, Stand 28.06.2011)

2 Niederspannungsleitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Innerhalb des Plangebiets befinden sich diverse Niederspannungsleitungen (hier: Frei- / Kabelleitungen und Leitungen der Straßenbeleuchtungsanlage) der Pfalzwerke AG. Daher ist vor Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen eine Abstimmung mit dem Leitungseigentümer hinsichtlich Änderung und/oder Sicherung der Leitungstrassen erforderlich.

3 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Die Gemeinde Impflingen weist daraufhin, dass sich östlich an das Plangebiet angrenzend das Dorfgemeinschaftshaus, der kommunale Kindergarten sowie ein Spielplatz befinden.

Diesbezüglich wurde, um eine umfassende Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der aus dem Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses möglicherweise auftretenden Geräusche zu erhalten, bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ durchgeführt.

Auf Basis des Ergebnisses der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung kam der Gemeinderat der Ortsgemeinde Impflingen im Rahmen seiner Abwägung zum Bebauungsplan „Im Graubart“ zu dem Ergebnis, dass auf Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im vorliegenden Fall verzichtet werden kann.

Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung dieser Sachlage begründen würden. Weitergehende diesbezügliche Untersuchungen und Auflagen sind somit für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht erforderlich.

4 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Impflingen, noch bei der Verbandsgemeinde Landau-Land vor.

5 Kultur- oder sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

6 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

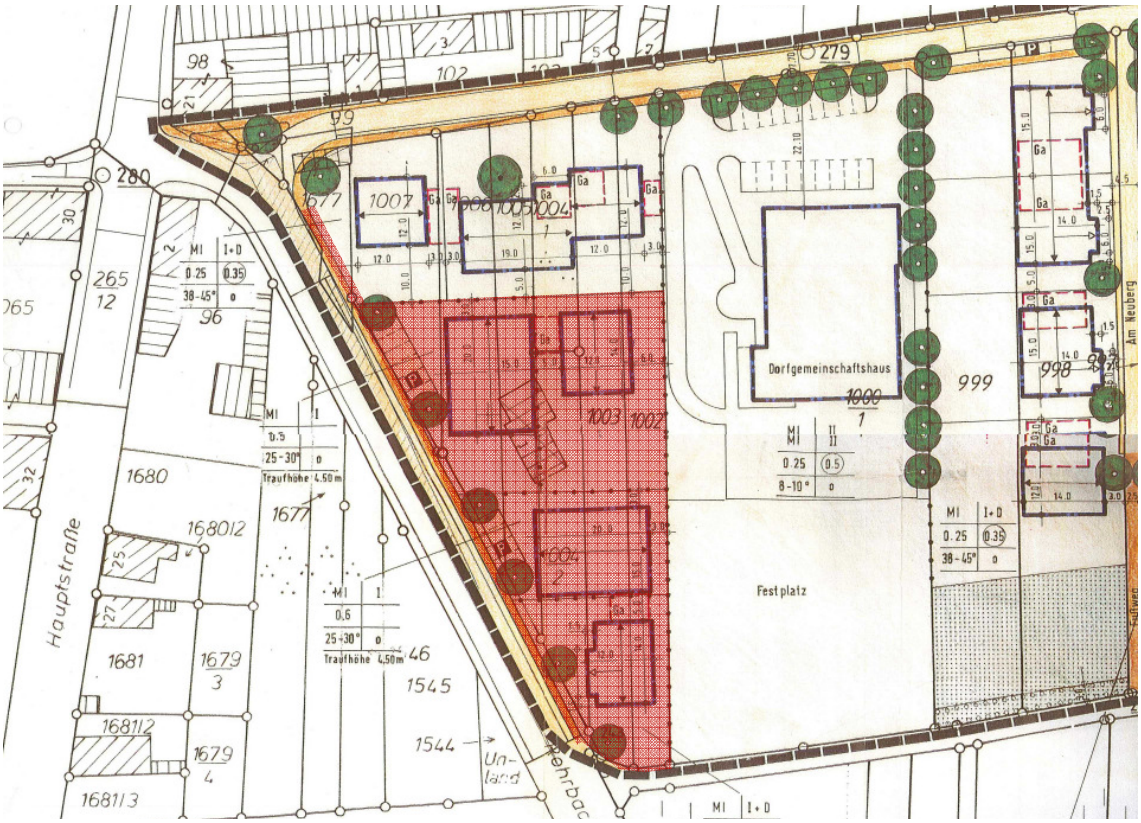
G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Bebauungsplan „Im Graubart“

Der zukünftige Bebauungsplan „Im Graubart - 2. Änderung“ überlagert teilweise den Ursprungsbebauungsplan „Im Graubart“ sowie dessen Modifikation „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Graubart“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) einschließlich seiner Modifikation „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich)

wird in dem Bereich, wo er von dem Bebauungsplan „Im Graubart - 2. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan „Im Graubart“ sowie seiner Modifikation „Im Graubart - 1. Änderung und Ergänzung“; farbig: Überlappungsbereich mit dem Änderungsbebauungsplan „Im Graubart - 2. Änderung“
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, eigene Darstellung)

H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Änderungsbebauungsplan „Im Graubart - 2. Änderung“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung an der Rohrbacher Straße schaffen und in diesem Zusammenhang eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

2 Belange der Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets sowie der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die Rohrbacher-Straße.

3 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Da die Bauflächen von diversen Niederspannungsleitungen (hier: Frei- / Kabelleitungen und Leitungen der Straßenbeleuchtungsanlage) der Pfalzwerke AG gequert werden, ist vor Realisierung der geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich dieser Versorgungseinrichtungen eine Abstim-

mung mit dem Leitungseigentümer hinsichtlich Änderung und/oder Sicherung der Leitungstrassen unbedingt erforderlich.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Ableitung des Schmutzwassers an den in der Rohrbacher Straße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist, aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich, aus diesem Grund wurden Zisternen mit integriertem gedrosseltem Abfluss zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt sowie deren Nutzung zu Brauchwasserzwecken (z.B. Bewässerung der Gartenflächen) empfohlen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

I LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandssituation

Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation
(Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009)

Die vorangegangene Luftbildaufnahme zeigt noch die Nutzung als Abstellfläche mit diversen Aufbauten.

Die aktuelle Bestandssituation stellt sich wie folgt dar: Die gesamte Fläche ist geräumt und zum überwiegenden Teil mit einer ruderalen Staudenflur bestanden. Gehölzstrukturen sind keine vorhanden. Die Fläche ist unversiegelt, in Teilbereichen aufgefüllt und geschottert.

Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

Plangebiet - Blick nach Norden
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, eigene Darstellung)

Plangebiet - Blick nach Süden

Landespflegerische Beurteilung

Das Plangebiet ist durch Lage und fehlende Biotopstrukturen von sehr geringer landespflegerischer Bedeutung. Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten sind nicht gegeben.

Zudem wird das Eingriffspotenzial, insbesondere in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser / Wasserhaushalt“ durch eine, im Vergleich zur bisher gestatteten Grundflächenzahl, zukünftig geringer gestatteten baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche, reduziert.

Ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

J ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Ursprungsfassung wird das Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Ergänzend wird dabei bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
  Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie an ihren jeweiligen Standort Anforderungen stellen, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzugsarten besteht an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignetes Ansiedlungspotenzial.
- Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
  Die Regelung erfolgt auf Grund der Tatsache, dass Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können.

  Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt daher insbesondere zur Sicherung der angestrebten Qualität des geplanten Mischgebiets sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität. Des Weiteren ist eine überwiegende gewerbliche Prägung des geplanten aber auch des angrenzenden Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht gegeben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe der baulichen Anlagen und durch Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse.

Die *Grundflächenzahl* wird für das Mischgebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Höhe baulicher Anlagen* sowie zur *Anzahl der Vollgeschosse* sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Fall werden durch die Ortsrandlage des Plangebiets insbesondere Belange des Orts- und Landschaftsbild berührt. Dementsprechend erfolgten die Höhenfestsetzungen so, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen vermeiden werden.

1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Für den Bereich des Änderungsbebauungsplans wird die offene Bauweise bestimmt. Entsprechend der seitens der Gemeinde Impflingen angestrebten städtebaulichen Verdichtung des Baugebietes, festgelegt, dass im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

Im Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Mischgebiet werden jedoch großzügiger als in der Ursprungsfassung bemessen, um gegenüber dem Ursprungsplan erweiterte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Lediglich hinsichtlich der möglichen Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück erfolgt eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der Bauherren, um die Qualitäten des städtebaulichen Konzepts, welches im Vorfeld der Erstellung des Ursprungsbebauungsplans „Im Graubart“ erarbeitet wurde, beibehalten und entsprechend realisieren zu können.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen für *Stellplätze, Garagen und überdachter Stellplätze (Carports)* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden Garagen und Carports auf die jeweils ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, begrenzt auf die Tiefe der jeweils ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, angelegt werden.

Bezugnehmend auf die anvisierten Grundstücksgrößen ist eine Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken möglich. Die Ausweisung von gesonderten Stellplatzflächen ist daher nicht erforderlich.

Eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum birgt ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher ist vor einer Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen in den Straßenraum nicht erwünscht.

Die getroffenen Festsetzungen für *Nebenanlagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf insgesamt max. 3,0 % der Grundstücksfläche begrenzt. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Gartenzonen gewährleistet werden.

Zur Schaffung eines klar gegliederten Straßenraumes sind zudem Nebenanlagen in Form von Gebäuden zwischen der festgesetzten Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Müllbehälter, die zweckmäßiger Weise in der Nähe des öffentlichen Straßenraumes errichtet werden sollten.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird im Planungsgebiet auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude stellt sicher, dass die gewünschte Kleinteiligkeit der Gebäude erreicht wird. Die mit der Festsetzung Einzelhaus möglichen Mehrfamilienhäuser sind hier ausdrücklich nicht erwünscht und mit der Festsetzung für diese Bereiche ausgeschlossen.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebiets der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt über die „Rohrbacher Straße“. Um zukünftig auch die fußläufige Erschließung sicherzustellen erfolgte die Aufnahme

der „Gehwegparzelle“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zur ergänzenden Sicherung des Parkraumbedarfs von Besuchern/Kunden und Lieferanten erfolgte in der Planzeichnung eine Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Zur Eingrünung, aber auch zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebiets wird auf den privaten Grundstücken und auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“, parallel zur Rohrbacher-Straße in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen getroffen.

Durch eine einfache Gestaltungsregel zum Pflanzstandort werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

1.8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Aufgrund des derzeitigen unvollständigen Ausbauzustands der Rohrbacher-Straße können zur abschließenden Herstellung der Erschließungsstraße in Teilbereichen Abgrabungen / Aufschüttungen erforderlich werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für die Erschließungsanlage im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger jedoch unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.9 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan: hier wasserrechtliche Festsetzungen von Zisternen

Aufgrund der in Impflingen anzutreffenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Um den Zielsetzungen des Landeswassergesetzes dennoch so weit als möglich gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken in Zisternen zurückzuhalten ist. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von mindestens 20 Litern (0,02 cbm) einschließlich eines Puffervolumens von 4,0 cbm zwecks gedrosselter Ableitung zu schaffen (siehe hierzu auch die beispielhafte Schemazeichnung einer Zisterne in Kapitel F 1.)

Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch ist auszuschließen. Der Nachweis über das entsprechende Rückhaltevolumen sowie Puffervolu-

men ist im Entwässerungsantrag im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In den Bebauungsplan ist. gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Über diese Festsetzungen ist als örtliche Bauvorschrift zu beschließen.

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Impflingen

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung sowie Gestaltung baulicher Nebenanlagen.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.
- Grundstückseinfriedungen sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen und -farben ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO wird mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können. In diesem Zusammenhang wird bestimmt, dass die nachzuweisenden Stellplätze einzeln anfahrbar sein müssen, sog. „gefangene Stellplätze“ können nicht angerechnet werden.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich Privatbesitz eines Einzelnen. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen.

L AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitung:

Bachtler Böhme + Partner

Kaiserslautern 07/2011

Impflingen, den .....

für die Ortsgemeinde Impflingen

.....

Günter Flicker
(Ortsbürgermeister)